

CONTRADIÇÕES DOS CENTROS URBANOS: A COEXISTÊNCIA DA DINÂMICA IMOBILIÁRIA E DA PRESENÇA DE ÁREAS VAZIAS NO CENTRO DE CURITIBA¹

Letícia Nerone Gadens

Universidade Federal do Paraná - UFPR
Departamento de Arquitetura e Urbanismo. Laboratório de
Habitação e Urbanismo - LAHURB.
<http://lattes.cnpq.br/7491628088446373>
E-mail: leticia_gadens@yahoo.com.br

Letícia Peret Antunes Hardt

Pontifícia Universidade Católica do Paraná - PUCPR
Programa de Pós-Graduação em Gestão Urbana - PPGTU
<http://lattes.cnpq.br/0732134873966902>

RESUMO

O crescimento das cidades e a consequente ocupação de novas regiões podem originar esvaziamento e degradação de áreas centrais. Nesse sentido, o objetivo geral desta pesquisa é identificar a realidade desse processo, com indicativos de deterioração física, considerando especificamente a sua relação com aspectos da dinâmica urbana. Dessa forma, a partir de estudo de caso em Curitiba, foram adotados procedimentos metodológicos de avaliação do perfil do setor imobiliário e das condições paisagísticas locais. O cruzamento dessas informações, levantadas conforme a sua disponibilidade de 2007 a 2018, deriva em interpretações que sintetizam o decurso viven-

¹ Atualização do trabalho intitulado “Degradação de centros urbanos: reflexões sobre o processo”, apresentado no 13º Encontro Nacional de Ensino de Paisagismo em Escolas de Arquitetura e Urbanismo no Brasil (2016).

ciado pelo bairro. Os resultados demonstram a coexistência de atratividade com a presença de edifícios vazios e deteriorados. Portanto, pode-se afirmar que essa região central experimenta uma readequação sociofuncional, a qual, por sua vez, deve ser apropriadamente considerada no âmbito da gestão de cidades.

Palavras-chave: paisagem urbana; degradação de áreas centrais; deterioração física; imóveis vazios; perfil do mercado imobiliário.

ABSTRACT

72

The growth of cities and the consequent occupation of new regions may lead to the emptying and degradation of central areas. In this sense, the general objective of this research is to identify the reality of this process, with indications of physical deterioration, specifically considering its relationship with aspects of urban dynamics. Thus, from the case study in Curitiba, methodological procedures were adopted to evaluate the profile of the real estate sector and the local landscape conditions. The intersection of this information, raised according to its availability from 2007 to 2018, derives from interpretations that synthesize the course experienced by the Centro neighborhood. The results demonstrate the coexistence of attractiveness with the presence of empty and deteriorated buildings. Therefore, it can be stated that this central region experiences a socio-functional adjustment, which, in turn, must be appropriately considered in the context of city management.

Keywords: urban landscape; degradation of central areas; physical deterioration; empty properties; real estate profile.

RESUMEN

El crecimiento de las ciudades y la consiguiente ocupación de nuevas regiones pueden originar vaciamiento y degradación de áreas centrales. En este sentido, el objetivo general de esta investigación es identificar la realidad de este proceso, con indicios de deterioro físico, específicamente considerando su relación con aspectos de la dinámica urbana. Por lo tanto, a partir del estudio de caso en Curitiba, se adoptaron procedimientos metodológicos para evaluar el perfil del sector inmobiliario y las condiciones del paisaje local. La intersección de estas informaciones, planteada según su disponibilidad desde 2007 hasta 2018, se deriva de interpretaciones que sintetizan el curso experimentado por el barrio. Los resultados demuestran la coexistencia de atractivo con la presencia de edificios vacíos y deteriorados. Por lo tanto, se puede afirmar que esta región central experimenta un ajuste socio-funcional que, a su vez, debe ser considerado apropiadamente en el contexto de la gestión de la ciudad.

Palabras clave: paisaje urbano; degradación de áreas centrales; deterioro físico; propiedades vacías; perfil del mercado inmobiliario.

1 INTRODUÇÃO

O crescimento da cidade e consequente ocupação de novas regiões no seu território podem originar processos de esvaziamento e degradação de áreas centrais, caracterizados, principalmente, pela redução no número de moradores e pela existência de imóveis vazios, além da deterioração do patrimônio histórico, da concentração de atividades informais e da mudança no perfil socioeconômico dos usuários locais, dentre outras particularidades.

Nesse contexto, algumas áreas adquirem maior significado na hierarquia da rede interurbana, enquanto outras sofrem o processo inverso. Por conseguinte, o fenômeno da degradação dos centros está presente no atual contexto de cidades de médio e grande porte (Vargas & Castilho, 2006). Com a alteração desse espaço e seu abandono pela população residente, ocorre, de modo geral, a redução dos investimentos públicos e privados nessa área, os quais passam a ser direcionados para outras regiões da malha urbanizada. Como consequência, seu papel, em especial nas cidades brasileiras, tem ficado praticamente restrito às funções comerciais e de serviços (Campos Filho, 2003).

Para o presente trabalho, entende-se como espaço degradado aquele que apresenta redução no seu valor de mercado, perda de suas funções e comprometimento de sua estrutura física. Assim, este estudo procura discutir aspectos desse fenômeno, compartilhado por várias cidades, em âmbito nacional e internacional. Nessa conjuntura, cabe destacar que as áreas centrais detêm importante valor simbólico, como origem da evolução urbanística. Anteriormente interpretada como um evento comum a países com processo de urbanização mais antigo, a sua degradação se faz presente no Brasil especialmente a partir da década de 1970 (Villaça, 2001). Paralelamente a esse fato, e até mesmo em decorrência do mesmo, os centros tradicionais passam a ser substituídos, em várias de suas funções, pelas chamadas “novas centralidades”, as quais atraem maiores investimentos e consequente interesse por parte do mercado imobiliário (Padilha, Hardt, & Hardt, 2008).

Nesse sentido, questionando assertivas generalizadas, o **objetivo geral** da presente pesquisa é identificar a realidade do processo de degradação de centros urbanos com indicadores de deterioração física, considerando especificamente sua relação com aspectos da dinâmica urbana, desenvolvendo o estudo de caso do bairro Centro de Curitiba, capital do estado do Paraná.

A área estudada tem sido amplamente discutida, notadamente após a década de 1980, com a elaboração do Plano Municipal de Desenvolvimento Urbano [PMDU], elaborado pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba [IPPUC] (1985), no qual foi proposta a criação de novos centros e a descentralização de funções. Antecedendo esse momento, a partir de 1966, com a aprovação do Plano Preliminar de Urbanismo, proposto pela Sociedade Serete em associação com Jorge Wilhelm Arquitetos Associados, Curitiba teve sua expansão orientada a partir de eixos lineares, em contraposição à proposição anterior do Plano Agache de crescimento radial da cidade em torno da sua área central. Assim, a partir da década de 1970, também passou a

haver incentivos para ocupação e adensamento das chamadas “vias estruturais”, em detrimento de incentivos no centro.

Nesse período, portanto, a maior parte dos investimentos públicos e privados foi voltada para essas estruturas de crescimento propostas, gerando, conseqüentemente, a desconcentração mais significativa das atividades residenciais, comerciais e prestadoras de serviços. Essa descentralização teve como principais motivações o constante aumento no preço da terra na região central; a dificuldade de obtenção de espaços para expansão; o crescimento da indústria automobilística, permitindo maior mobilidade para parte da população; e a valorização de novos locais ao longo dos eixos estruturais. A partir da década de 1980, os *shopping centers*, em virtude da mudança comportamental dos consumidores, começaram a concorrer com o comércio instalado no Centro (IPPUC, 2018).

Na década de 1990, os investimentos públicos municipais continuaram direcionados para regiões em crescimento e para novos bairros, com expansão de áreas periféricas, enquanto que no Centro, ao longo desses anos, houve a redução dos seus moradores. Entre 1980 e 2000, o bairro perdeu aproximadamente 10.000 habitantes, conforme dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística [IBGE] (2000). Dessa forma, as causas que poderiam explicar a perda de atributos positivos na área central vão desde o desvio de interesse do grande capital imobiliário até alterações nos hábitos de vida e de consumo das classes média e alta, que progressivamente se deslocam para localidades recentes em busca de maior facilidade de circulação e acesso a bens e serviços diferenciados (Campos & Pereira, 2007).

Diante desse panorama, os procedimentos metodológicos deste trabalho contemplam a análise de aspectos dinâmicos que incidem sobre a área central, no intuito de verificar sua relação com o possível processo de degradação no local. Nesse sentido, a investigação parte da **hipótese** de que, apesar de apresentarem determinado grau de deterioração física, alguns centros urbanos não se encontram degradados, mas passam por um período de readequação sociofuncional.

2 METODOLOGIA

Considerando o objetivo geral que estrutura a pesquisa, foi adotado o estudo de caso, o qual procura envolver uma análise aprofundada de um ou mais objetos, de forma a permitir seu amplo e detalhado conhecimento (Gil, 2017). Segundo Yin (2013), este procedimento técnico possibilita a investigação, de modo holístico, das principais características de eventos reais. Sob essa perspectiva, o presente trabalho é de ordem quantitativa e qualitativa, pois, ao mesmo tempo em que procura a tradução das informações em números com o intuito de classificá-las, considera que há relações entre os acontecimentos reais e os sujeitos participantes, cuja subjetividade não pode ser traduzida numericamente (Silva & Menezes, 2005).

Portanto, este estudo foi desenvolvido a partir de métodos exploratórios, descritivos e analíticos, utilizando técnicas de levantamento documental e de campo. Como recorte físico, compreende dois espaços principais de investigação: o primeiro diz respeito à área de abrangência direta, onde são considerados o bairro Centro e seus confrontantes. O segundo se refere à área de abrangência específica, que considera o limite instituído oficialmente para aquela divisão administrativa (Figura 1). O recorte analítico é justificado em razão de que essa região é objeto constante de projetos de requalificação, como o Programa Marco Zero², que consiste em proposta de revitalização do centro tradicional, promovida pelo Poder Público, além de ações frequentes da Associação Centro Vivo³. Além disso, Curitiba é reconhecida internacionalmente pelas suas práticas de planejamento urbano e sua área central tem sido motivo de permanente debate.

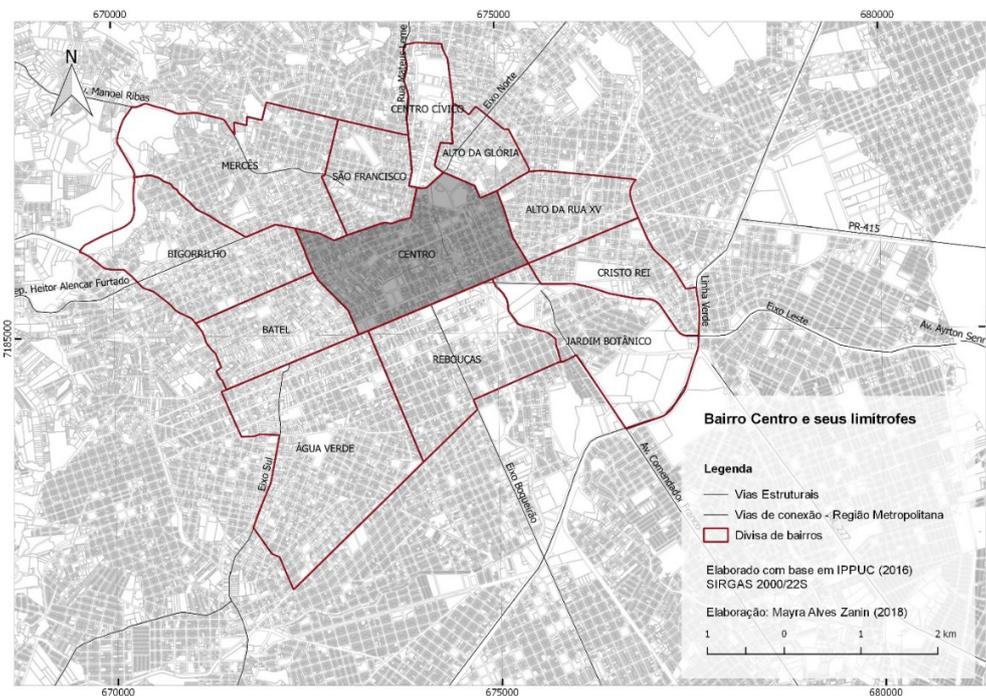


Figura 1 – Mapa do bairro Centro e seus limítrofes na área de estudo.

Fonte: Elaborada com base em IPPUC (2018).

As tipologias de análise são caracterizadas como estrutural e indicial. Para a primeira, os dados coletados e analisados correspondem aos anos de 2014, 2017 e 2018, em razão da disponibilidade de dados necessários para aplicação dos critérios analíticos. Para a segunda, as informações foram investigadas em período de tempo variável, de 2007 a 2018.

2 O Programa Marco Zero compreende um conjunto de ações com o objetivo de promover o uso e a ocupação democrática dos espaços urbanos do Centro (IPPUC, 2004).

3 A Associação Centro Vivo é uma ação da Associação Comercial do Paraná [ACP] (2018), com o objetivo de garantir o contínuo desenvolvimento da área central da capital paranaense.

Nessa direção, foram consideradas duas variáveis para interpretação. Uma, de caráter estrutural, consiste na avaliação do perfil do setor imobiliário e compreende a área de abrangência direta do estudo. Essa análise teve por objetivo identificar as características de imóveis usados ofertados para venda na área central e dos lançamentos realizados pelo mercado imobiliário, com a oferta de novos estoques construtivos. Assim, pretendeu-se verificar a compatibilidade e adequação das propriedades existentes no Centro e bairros limítrofes, disponíveis para comercialização, com a demanda apresentada no setor.

76 A coleta de dados foi realizada por meio da incorporação de levantamento realizados tanto pela Associação dos Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário no Estado do Paraná e pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Paraná [ADEMI-PR & SINDUSCON-PR] (2017), como pelo Instituto Paranaense de Pesquisa e Desenvolvimento do Mercado Imobiliário e Condominial [INPESPAR] (2018), as quais possuem um cadastro de imóveis para venda e locação no Centro de Curitiba, identificando a tipologia daqueles com finalidade residencial procurados em Curitiba. A análise dessas informações foi efetivada pela verificação quantitativa dos imóveis que apresentam adequação ao perfil de procura no setor.

A segunda variável, vinculada à análise indicial das condições de paisagem na área Central de Curitiba, incorporou os dados de Tarnowski (2007), que identificou, dentre outros elementos, os vazios de uso e os de significado existentes no bairro. Conforme essa pesquisa, esses espaços foram classificados como construções inacabadas, edifícios em ruínas e prédios fechados, constituindo fortes elementos de detração visual. A atualização desses dados, de 2007 para 2018, na área de abrangência específica de estudo, pretendeu identificar as alterações ocorridas nesse período sob aspectos do processo de deterioração ou recuperação desses locais.

Por fim, procedeu-se a síntese analítica, de modo a estabelecer relações entre os resultados obtidos, visando à identificação da situação de degradação do Centro de Curitiba e sua relação com a dinâmica urbana.

3 ANÁLISE E DISCUSSÃO DOS RESULTADOS

A interpretação dos resultados foi fundamentada na coleta de dados indiciais e estruturais, na área de abrangência direta e específica de estudo. Nesse sentido, torna-se relevante contextualizar indicadores demográficos de Curitiba. A Figura 2 destaca a densidade demográfica dos bairros Centro e seus limítrofes, em relação a média da cidade, de 40,3 habitantes/ha. Demonstra, portanto, a alta concentração de moradores na região, comparativamente ao restante da malha urbana. Verifica-se que, no período de 2000 a 2010, a população residente no Centro teve um incremento de 12% (IBGE, 2010), evidenciando possível reversão do quadro anterior de esvaziamento populacional da área.

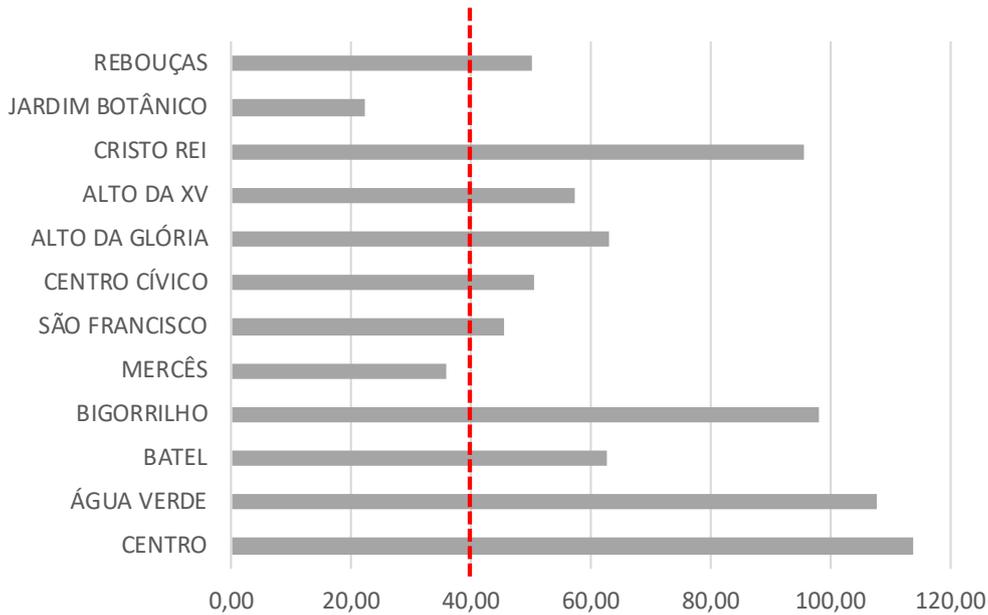


Figura 2 – Gráfico de densidade demográfica (habitantes/ha) dos bairros analisados, com destaque para a média de Curitiba.

Fonte: Elaborada com base em IBGE (2010).

A partir dessa breve contextualização, procedeu-se a análise do perfil do setor imobiliário e das condições da paisagem na área central, com vistas a verificar a hipótese que orienta este estudo.

3.1 Análise do perfil do setor imobiliário

Esta avaliação foi realizada com o objetivo de identificar as características do estoque de imóveis, novos e usados, ofertados para venda na área de abrangência direta do estudo. Dessa forma, a partir da análise da oferta dessas propriedades e das preferências de compra, pretendeu-se definir, comparativamente, a atratividade do Centro em relação aos bairros adjacentes. Este critério foi utilizado para a verificação de vínculos entre a adequação dos imóveis existentes à demanda do perfil imobiliário e à subutilização de espaços, com sua consequente deterioração.

Assim, a partir da análise dos dados coletados, verifica-se que o Centro apresentou uma das maiores ofertas de propriedades para venda (INPESPAR, 2018), com disponibilidade de 1.792 unidades, no último período de análise, sendo 70% de caráter residencial e 28% de unidades comerciais, evidenciando a característica de uso misto do bairro. Além disso, assume relativa posição de destaque na disponibilização de imóveis usados para moradias, correspondendo a 17% desta classe em relação a área de estudo. O bairro Água Verde dispõe de 24% das unidades residenciais usadas à venda, enquanto que Batel e Bigorriho, 15% e 14%, respectivamente (Figura 3).

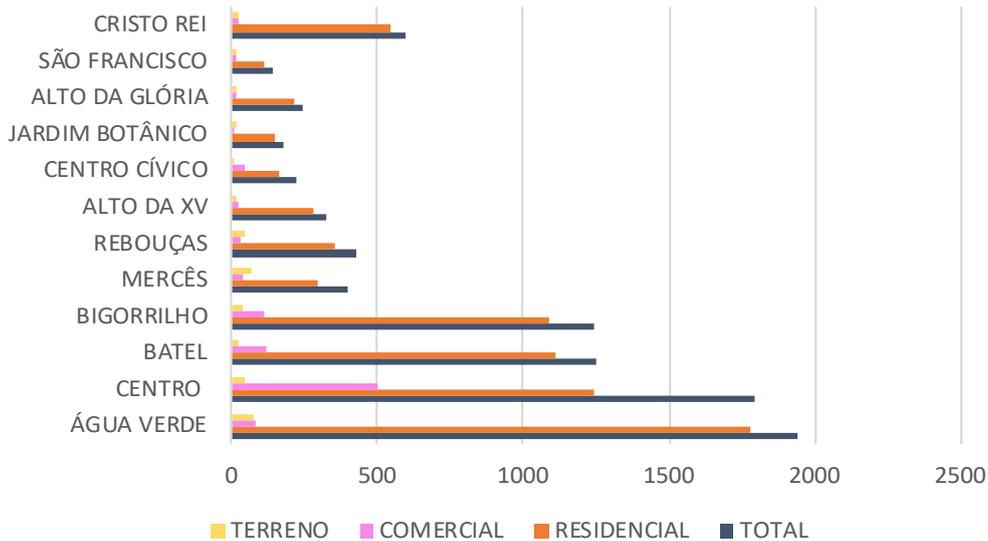


Figura 3 – Gráfico de tipologia de imóveis usados à venda por bairro da área de estudo no ano de 2018.

Fonte: Elaborada com base em INPESPAR (2018).

Também se verifica que, no período de análise (2014-2018), houve aumento considerável na oferta de imóveis usados no Centro, representando uma elevação de 35% (Figura 4). De modo geral, as propriedades, mais antigas, nem sempre possuem flexibilidade e condições de atendimento às atuais necessidades de moradia, comércio e serviços. Em um primeiro momento, com base nesses dados, pode-se interpretar o desinteresse da população em morar ou investir no Centro, o que poderia caracterizar o processo de decadência espacial (Villaça, 2001).

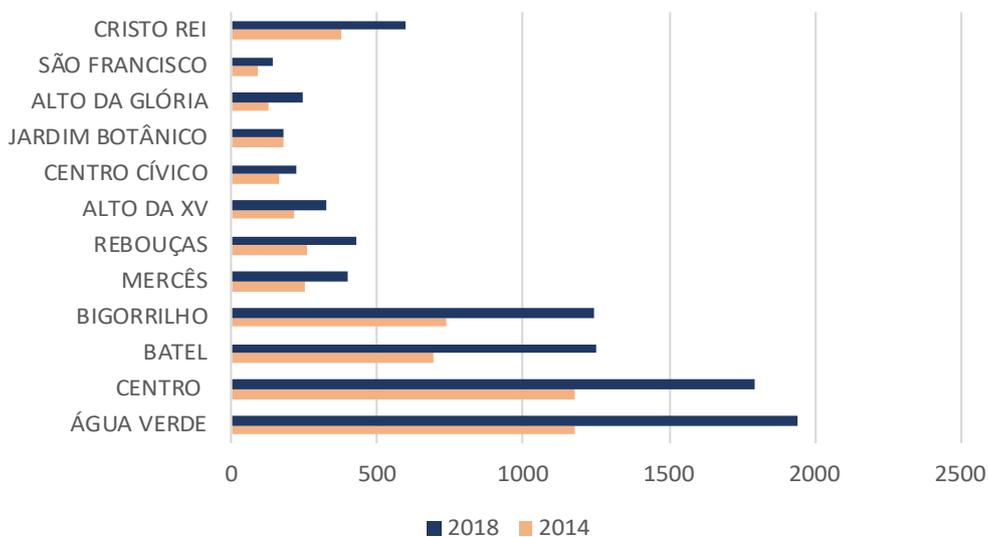


Figura 4 – Gráfico de proporcionalidade de oferta de imóveis usados para venda, por bairro na área de estudo, no período de 2014 a 2018.

Fonte: Elaborada com base em INPESPAR (2014; 2018).

Por outro lado, pela análise de dados coletados na pesquisa realizada em 2017 (ADEMI-PR & SINDUSCON-PR, 2017), constata-se que, comparativamente à cidade como um todo, o Centro se encontrava na sétima posição como bairro de preferência para compra de imóveis, evidenciando que, além do preço, o fator de localização é determinante para aquisição de propriedade. Nesse sentido, foi citado por 6% dos entrevistados, enquanto que, considerando a área de estudo, o Água Verde foi mencionado por 11% dos respondentes (ADEMI-PR & SINDUSCON-PR, 2017). Nesse sentido, este setor urbanístico constitui uma das principais opções para compra de imóveis na região, o que pode sinalizar o interesse por investimentos nessa área e a manutenção de sua atratividade no âmbito do mercado imobiliário. Portanto, esse fato reafirma o denominado “valor de localização”, o qual corresponde ao trabalho socialmente necessário para a produção de determinado espaço (Villaça, 2001).

Além disso, observa-se o dinamismo imobiliário no bairro, avaliado a partir da oferta de imóveis novos, disponibilizados no mercado. De acordo com as informações interpretadas, diagnostica-se que, comparativamente à cidade, o Centro foi responsável pela oferta de 11% das unidades residenciais, em edifícios verticais, no ano de 2017 (ADEMI-PR & SINDUSCON-PR, 2017). Também ocupou posição de destaque com referência ao número de unidades residenciais aprovadas e concluídas, portanto, disponíveis para transações. Ao recorte espacial do estudo, correspondeu a média de 29% dessas construções com situação de aprovação e conclusão, no ano de 2017, em relação à área de estudo (Figura 5).

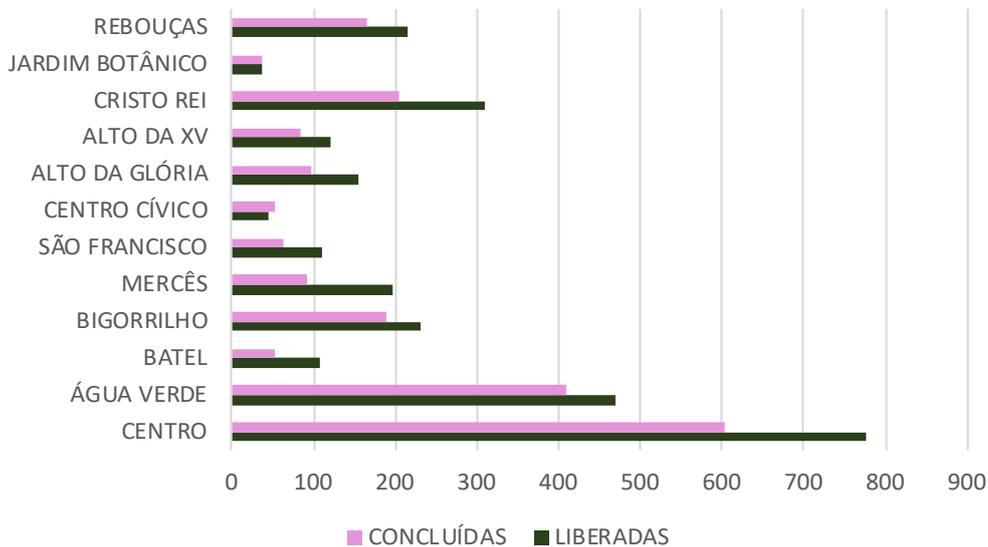


Figura 5 – Gráfico de proporcionalidade de unidades residenciais liberadas e concluídas na área de estudo, no ano de 2017.

Fonte: Elaborada com base em ADEMI-PR e SINDUSCON-PR (2017).

Portanto, percebe-se uma dinâmica imobiliária significativa no bairro, em relação tanto às ofertas de imóveis usados quanto à disponibilização de novas unidades, demonstrando uma tendência de renovação do estoque na área central. Assim, nota-se que o Centro tem caráter dinâmico sob a ótica do mercado de propriedade, representando importantes parcelas no volume de transações. Segundo este critério de avaliação, diagnostica-se que a região possui considerável poder de atração de investimentos imobiliários, evidenciando dinamismo frente ao interesse por negociação desses bens, reforçando o seu caráter de atratividade na área de estudo.

3.2 Análise das condições de paisagem

No presente trabalho, a percepção das condições paisagística foi limitada ao reconhecimento de edificações desocupadas no Centro. Portanto, para a análise indicial dessas características na área central de Curitiba, foram incorporados os dados de Tarnowski (2007), identificando, dentre outros, os vazios de uso e os de significado existentes no bairro, classificados como construções inacabadas, edifícios em ruínas e prédios fechados, constituindo fortes elementos de detração visual. A Figura 6 ilustra as tipologias edilícias analisadas.



Figura 6 – Vistas de exemplos de prédios fechados (esquerda), edifícios em ruínas (centro) e construções inacabadas (direita) no bairro Centro.

Fonte: Acervo da pesquisa (2018).

Sob essa ótica, esses espaços são caracterizados como fatores que contribuem para o comprometimento da paisagem urbana, cuja presença pode ser indicativa do processo de sua degradação física, influenciando, inclusive, a sensação de insegurança identificada pelos usuários desse espaço (Tarnowski, 2007). A atualização desses dados de 2007 para 2018 teve o intuito de identificar as alterações ocorridas no período sob aspectos de deterioração ou recuperação espacial. Nesse sentido, procedeu-se a atualização do mapeamento de prédios fechados e construções inacabadas (vazios de uso) e de edifícios em ruínas (vazios de significado). A espacialização das edificações foi executada a partir de pesquisa em campo, percorrendo-se todas as vias públicas do local.

O resultado comparativo entre os anos de 2007 e 2018 evidencia significativa variação na situação edilícia (Figura 7). Ressalta-se, ainda, que não são identificados edificações recuperadas

no local de análise. Ao mesmo tempo, observa-se a intensificação da presença de edifícios vazios no bairro, com acréscimo de 53%, no período analisado, distribuídos preferencialmente nas porções limítrofes do bairro. O aumento mais expressivo ocorreu em relação a imóveis fechados, com acréscimo de 33%. Vale mencionar que essa constatação reforça o argumento apresentado por Tarnowski (2007), que identifica o agrupamento dessas unidades arquitetônicas na periferia da área de estudo, sugerindo a consolidação tardia de sua ocupação ou a existência de locais sob fortes efeitos de especulação imobiliária.

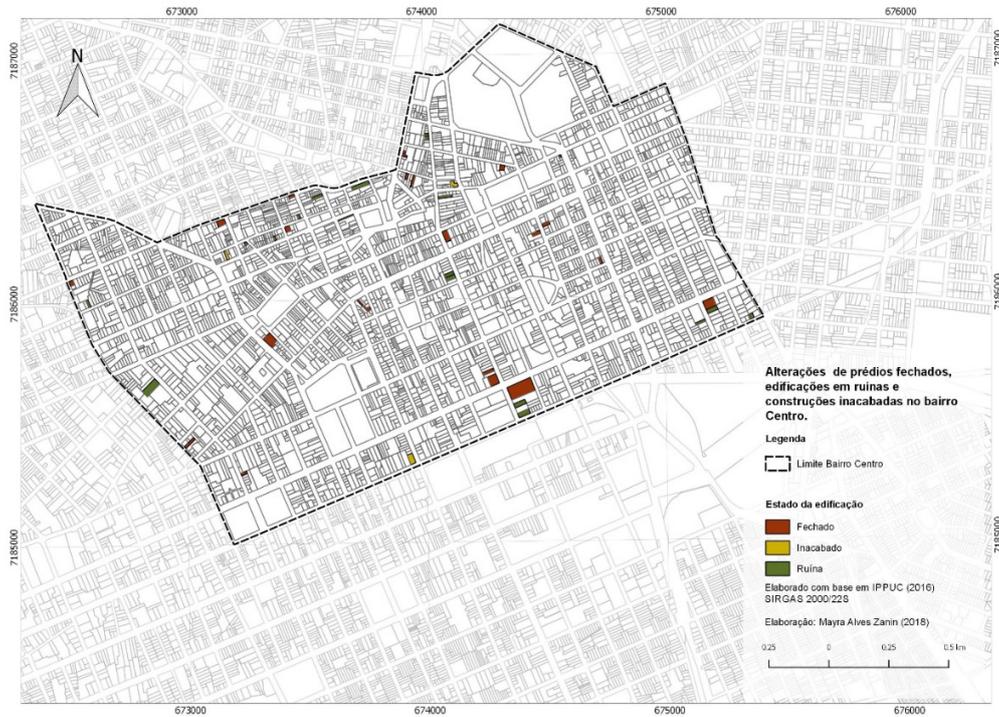


Figura 7 – Mapa de alterações de prédios fechados, edificações em ruínas e construções inacabadas no bairro Centro – 2007 a 2018.

Fonte: Elaborada com base em Tarnowski (2007) e em levantamento em campo (2018).

Os resultados obtidos poderiam ser interpretados como desinteresse por adensamento na região. No entanto, é importante considerar que o Centro possui estrutura fundiária antiga, assim como suas construções, cuja ampliação, em alguns casos, somente seria possível por meio de demolição da área existente. Além disso, também concentra uma parcela do patrimônio histórico e edificações construídas anteriormente a legislação vigente, o que caracteriza outro condicionante para possíveis expansões da ocupação atual, promovendo o adensamento urbano local.

4 CONCLUSÕES

A aplicação dos critérios de análise anteriormente especificados possibilitou o alcance do objetivo central da pesquisa, direcionado ao questionamento da hipótese aventada, ou seja, de que alguns centros urbanos não se encontram em processo de degradação, mas de readequação sociofuncional, não obstante a existência de aspectos de deterioração física.

Pelos resultados apresentados, o Centro de Curitiba apresenta dinamismo em relação ao mercado imobiliário, com a oferta de imóveis usados para venda e novos lançamentos, evidenciando uma renovação do estoque construtivo da região. Portanto, sob esse aspecto, os resultados obtidos contrariam a caracterização de áreas degradadas preconizada por Vargas e Castilho (2006), que entendem que esse conceito está associado, geralmente, ao decréscimo dos valores de comercialização nas transações de propriedades.

Por outro lado, a despeito do dinamismo imobiliário na região central, que demonstra a permanência da atratividade da área, ainda se constata a presença de edificações fechadas, em ruínas ou inacabadas na paisagem do bairro, predominantemente concentradas em suas porções periféricas. Comparativamente com os dados levantados em 2007, verifica-se sensível aumento no número desses edifícios após o interstício temporal de uma década, com consolidação tardia ou especulação imobiliária dessa região. Nesse sentido, Rufino (2007) afirma que edificações dessa natureza são elementos comuns no processo de degradação das áreas centrais das cidades.

De outra maneira, verifica-se a coexistência de dois processos nesse território, caracterizados pela permanência da atratividade da área em detrimento do acréscimo no número de edificações vazias no local. Assim, pode-se afirmar, também, que a área central de Curitiba passa por um período de readequação sociofuncional, ainda mantendo seu poder de atração e apresentando setores dinâmicos. Essa constatação é reforçada pela observação de que no período de 2000 a 2010, houve alteração na composição demográfica do bairro que, até então, vinha perdendo população e sofrendo um processo de esvaziamento. No entanto, a sua paisagem e a otimização do uso da sua infraestrutura instalada em consonância com o que preconiza a função social da propriedade permanecem, todavia, como questões pendentes.

Algumas características indicadas como sinais de degradação de áreas centrais por Vargas e Castilho (2006), bem como por Campos e Pereira (2007), não foram identificados no Centro da capital paranaense, a exemplo da perda de funções e do decréscimo nos valores de comercialização de imóveis. O que se tem observado são outros fatores indutores desse fenômeno, apontados por Diogo (2001) e por Padilha, Hardt e Hardt (2008), como a mudança no perfil econômico dos usuários das atividades locais e a existência de edifícios deteriorados.

Por conseguinte, é possível afirmar que o Centro não se encontra degradado em razão da intensidade da dinâmica local, uma vez que mantém o seu poder de atratividade, cuja influência se estende, inclusive, para municípios da região metropolitana. Como corolário desse contexto, ocorre a saturação do espaço central pelo seu uso intensivo, em razão do ininterrupto crescimento

urbano sobre uma região consolidada. Nessas circunstâncias, podem ser identificados conflitos no sistema de mobilidade e indicativos de deterioração física, provenientes da sua superutilização. É importante ressaltar que o bairro não possui características homogêneas, sendo algumas áreas mais qualificadas que outras sob os aspectos analisados neste estudo.

Considerando o exposto, espera-se que este trabalho auxilie o desenvolvimento de futuras pesquisas científicas e a tomada de decisões de planejamento e gestão com vistas à compreensão do comportamento dos centros tradicionais frente às novas dinâmicas e às invariáveis alterações socioeconômicas no meio urbano, contribuindo com subsídios para a elaboração de futuras análises e de propostas inovadoras nesse campo de conhecimento.

A partir da apuração de que determinados centros urbanos se encontram em condições de readequação sociofuncional, cabe aos diversos agentes integrantes do seu processo de gestão, incluindo o poder público, o setor privado e a sociedade civil, a promoção de iniciativas que estimulem a vitalidade dessas áreas e promovam sua melhor adequação às diretrizes de desenvolvimento da cidade como um todo.

REFERÊNCIAS

- ACP – Associação Comercial do Paraná. (2018). *Centro Vivo*. Recuperado em 15 maio, 2018, de <http://www.acpr.com.br/site/rodape/centro-vivo/>.
- ADEMI-PR – Associação dos Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário no Estado do Paraná, & SINDUSCON-PR – Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado do Paraná. (2017). *Perfil imobiliário de Curitiba: guia para entender os movimentos do mercado imobiliário*. Curitiba: edição institucional.
- Campos, Candido Malta, & Pereira, José Eduardo Borba. (2007). Da segregação à diversidade: moradia e requalificação urbana na área central de São Paulo. *Anais do Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional – ANPUR, XII*, Belém, Pará, Brasil, 1-21.
- Campos Filho, Candido Malta. (2003). *Reinvente seu bairro: caminhos para você participar do planejamento de sua cidade*. São Paulo: 34.
- Diogo, Erica. (2001). *Habitação social nas áreas centrais*. Recuperado em 15 maio, 2018, de <http://www.polis.org.br/publicacoes/dicas/281957.html>. IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. (2000, 2010). *Censos demográficos. 2000-2010*. Recuperado em 15 maio, 2018, de <http://www.sidra.ibge.gov.br>. Gil, Antonio Carlos. (2017). *Como elaborar projetos de pesquisa*. 6.ed. São Paulo: Atlas.

INPESPAR – Instituto Paranaense de Pesquisa e Desenvolvimento do Mercado Imobiliário e Condominial. (2014). *Análise da oferta de imóveis usados à venda em Curitiba*. Curitiba: edição institucional.

INPESPAR – Instituto Paranaense de Pesquisa e Desenvolvimento do Mercado Imobiliário e Condominial. (2018). *Análise da oferta de imóveis usados à venda em Curitiba*. Curitiba: edição institucional. IPPUC – Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba. (1985). *Plano Municipal de Desenvolvimento Urbano – PMDU*. Curitiba: edição institucional.

IPPUC – Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba. (2004). *Programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais*: levantamento de imóveis passíveis de reabilitação para ocupação residencial. Curitiba: edição institucional. IPPUC – Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba. (2018). *Curitiba em dados*. Recuperado em 15 maio, 2018, de http://curitibaemdados.ippuc.org.br/Curitiba_em_dados_Pesquisa.htm.

Padilha, Flávia Tosta, Hardt, Letícia Peret Antunes, & Hardt, Carlos. (2008). “Novos” e “velhos” centros urbanos: reflexões sobre Curitiba, Paraná. *Anais do Encontro da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Ambiente e Sociedade – ANPPAS, IV*, Brasília, DF, Brasil, 1-11. 1 CD-Rom.

Rufino, Maria Beatriz Cruz. (2007). Regeneração urbana e estratégias residenciais: caso da área central de Fortaleza. *Anais do Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional – ENANPUR, XII*, Belém, Pará, Brasil, 1-21.

Silva, Edna Lúcia da, & Menezes, Estela Muszkat. (2005). *Metodologia da pesquisa e elaboração de dissertação*. 4.ed. Florianópolis: Editora da Universidade Federal de Santa Catarina – UFSC.

Tarnowski, Camila Martinez Lima. (2007). *Percepção da paisagem*: estudo sobre vazios urbanos no centro de Curitiba, Paraná. Dissertação de Mestrado, Pontifícia Universidade Católica do Paraná, Curitiba, Paraná, Brasil.

Vargas, Heliana Comin, & Castilho, Ana Luisa Howard de (2006). *Intervenções em centros urbanos*: objetivos, estratégias e resultados. Barueri: Manole.

Villaça, Flávio. (2001). *Espaço intra-urbano no Brasil*. 2.ed. São Paulo: Studio Nobel; Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo – FAPESP; Lincoln Institute.

Yin, Robert. (2013). *Case study research: design and methods*. 5thed. London: Sage.

Recebido em: 26/07/2018
Aceito em: 09/08/2019