

XII ENCONTRO DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM
PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL

21 a 25 de maio de 2007

Belém - Pará - Brasil

ESVAZIAMENTO DEMOGRÁFICO X PERMANÊNCIA DE CENTRALIDADES: UM ESTUDO
SOBRE CURITIBA

Clovis Ultramari (PUC-PR)

Fábio Duarte (PUC-PR)

Keila Blascovi (PUC-PR)

Esvaziamento demográfico x permanência de centralidades: um estudo sobre Curitiba

O recrudescimento da urbanização a partir dos 80 não significou um equilíbrio demográfico; pelo contrário, a necessidade de moradia, transformações macroeconômicas e o aprimoramento da legislação ambiental trouxeram o desafio de lidar com movimentações demográficas intra-urbanas. Neste artigo, os autores apresentam a redução do volume demográfico dos compartimentos centrais das metrópoles brasileiras e discutem a permanência de sua centralidade funcional. A partir de uma contextualização sobre possíveis formas de expansão da ocupação urbana (espraiamento periférico ou densificação central), o artigo discute os compartimentos centrais em termos de uma possível permanência e mesmo valorização de suas funções, ainda que em cenário demográfico de esvaziamento. A contextualização é feita para o cenário urbano brasileiro e estudo de caso com Curitiba. Além de dados demográficos, os autores se servem de pesquisa primária junto a cinco instituições fortemente vinculadas com essa área: Igreja Católica, Associação Comercial do Paraná, Associação de Moradores, Sindicato da Construção Civil e Imobiliárias. A seleção dessas instituições decorre da compreensão de que elas fundamentam seus interesses na manutenção da centralidade de seus serviços e interesses, ainda que com mudanças no padrão demográfico e no de uso e ocupação do solo.

Introdução

Este artigo discute a nova configuração demográfica de compartimentos centrais urbanos, a partir da hipótese de que tais mudanças não constituem a esperada perda de suas funções e centralidades.

O artigo aborda a questão que se propõe discutir por meio de três tópicos. O primeiro revê alguns conceitos relativos a funções urbanas e suas áreas polarizadas. O segundo analisa a irracionalidade de se abandonar o centro estruturado ao mesmo tempo em que se ocupam periferias. Vale notar que o centro de Curitiba, como grande parte dos centros urbanos de médio e grande porte, sofre um esvaziamento de população permanente. O terceiro tópico discute o comportamento da dinâmica imobiliária na área central de Curitiba, o qual confirmaria que o esvaziamento do centro não implica necessariamente na sua perda da centralidade funcional e contribuiria para o debate sobre os projetos de revitalização para essas áreas. Para isto, os autores se servem de informações e dados sobre o comportamento demográfico e imobiliário dos usuários de instituições atuantes no centro de Curitiba. O artigo também contextualiza o centro de cidades de médio e grande portes como compartimentos urbanos sujeitos a duas tipologias de intervenção: uma voltada para a sua revalorização enquanto ícone de uma cidade, priorizando seu potencial para as grandes empresas, para a cultura e patrimônio, dentre outros; e uma segunda voltada para prioridades sociais, tais como a oferta de moradia para famílias de baixa renda.

Aspectos Conceituais das Funções Urbanas

A cidade de Curitiba, na rede urbana brasileira, ocupa uma posição definida como Metrópole Nacional, juntamente com Salvador, Belo Horizonte, Fortaleza, Brasília, Recife e Porto Alegre; todas essas submetidas à polarização das duas Metrópoles Globais brasileiras, Rio de Janeiro e São Paulo (IPEA, IBGE, NESUR/IE/UNICAMP, 1999).

Identificar o quanto da polarização de Curitiba é exclusivamente exercida pela área central é um fato de difícil mensuração, pois, certamente há sobreposições entre a área polarizada por esse compartimento e aquela polarizada pela cidade como um todo. Todavia, há fortes indícios de que, em termos de área diretamente polarizada, esse compartimento encontra seus usuários sobretudo no território de sua Região Metropolitana. A tipologia de comércio e serviços que aí se encontra, em oposição àqueles de bairros próximos e que é dirigida a consumidores de maior poder aquisitivo, se concretiza num fluxo Centro de Curitiba - Região Metropolitana. Com uma população atual de aproximadamente 33 mil habitantes (IBGE,

2000), tal compartimento é capaz de polarizar uma significativa população flutuante de 1,3 milhões de pessoas por dia (estimativa não publicada da Associação Comercial do Paraná, 2005).

Estudos demográficos diversos têm mostrado que os maiores crescimentos demográficos brasileiros têm ocorrido nas cidades periféricas dessas metrópoles¹. Tal crescimento demográfico, a despeito de se comportar de forma inversa nas áreas centrais, garante a continuidade e o incremento dos usuários das funções urbanas centrais. Tal cenário, na realidade, reproduz o descompasso observado no cenário urbano brasileiro que é a paradoxal inexistência de proporcionalidade entre volume demográfico e centralidade, complexidade ou volume de funções urbanas.

O estudo de tais funções urbanas e a decorrente polarização por elas exercida deve ser considerado como fundamental no estudo urbano, tal qual a geografia urbana tem se proposto a fazer.

A idéia que inicialmente se lança aqui é recorrente no debate urbano nacional: paralelamente à diminuição do volume demográfico das áreas centrais, observa-se que crescem demograficamente as áreas da(s) cidade(s) que lhe garantem centralidade, ou seja, as periferias da metrópole. Esta inter-relação tem levado o compartimento central a se especializar no atendimento às demandas desses espaços metropolitanos distantes. Neste sentido, esse modelo de tecido intra-urbano tem se reproduzido na rede de cidades brasileiras onde há sinais de baixa conexão entre volume demográfico e polarização (indicando, entre outras coisas, o conhecido fenômeno de cidades-dormitório). A partir desses fenômenos, observam-se sinais de confirmação da hipótese lançada neste artigo: o da manutenção da centralidade funcional dos compartimentos centrais. Tal fato é importante para a gestão urbana, uma vez que sugere a ocorrência de fenômenos como: a valorização imobiliária de espaços que possam parecer decadentes, a continuidade do afluxo de pessoas para as áreas centrais que se caracterizam pela desertificação urbana, a exigência de adaptações no sistema de transportes públicos, e, o que parece paradoxal, como iremos ver, a sobre-utilização de muitos de seus espaços.

Para ilustrar um dos processos acima apresentados, de não correspondência entre volume demográfico e função urbana, tem-se o Quadro que segue. Neste caso, foi elaborada uma relação entre volume demográfico das metrópoles nacionais e o número de agências bancárias aí instaladas. Tomou-se como exemplo essa função urbana por conter um demonstrativo da dinâmica econômica das cidades e, mais uma vez, a dinâmica das demais funções.

Metrópoles Nacionais: Volume Demográfico e Agências Bancárias, 2001/2003

Metrópole	Nº Agências Bancárias	População Total	Relação
Porto Alegre	298	1.428.696	4,7
Curitiba	289	1.587.315	5,4
São Paulo	1931	10.435.315	5,4
Rio de Janeiro	985	6.094.183	6,1
Belo Horizonte	368	2.375.329	6,4
Brasília	300	2.333.108	7,7
Recife	181	1.501.008	8,2
Salvador	204	2.673.560	13,1
Fortaleza	146	2.374.944	16,2
Total	4.702	30.803.689	6,5

Fonte: IBGE, Censo 2001. O dado referente a Agências Bancárias é de 2003.

O que se observa, com extremos que variam entre Fortaleza ou Salvador e Curitiba e Porto Alegre, por exemplo, é a falta de relação entre volume demográfico e volume e complexidade de funções urbanas, ou seja, sua polarização. Na conceituação mais clássica de função urbana, tem-se que são constituídas por um conjunto de bens e serviços disponibilizados à população, acreditando-se, no entanto, ser possível um questionamento quanto à possibilidade de se ainda considerar hierarquia urbana nos mesmos moldes que se considerava originalmente na sua base referencial da Teoria do Lugar Central desenvolvida por Lösch, Boudeville e Christaller. Assim, não apenas as redes e hierarquias urbanas, entendidas como fluxos de bens e serviços sobre um determinado espaço regional, podem ser repensadas, como também suas reproduções na dinâmica do espaço intra-urbano das cidades.

Compartimento Central e Demandas Urbanas Sociais

As áreas centrais hoje se apresentam como uma possível oportunidade de expansão das cidades devido à crescente subtilização de seus espaços privados construídos nos últimos anos, seja devido à fuga de moradores, seja devido ao fechamento de pontos comerciais e de serviço nessas áreas. Outros autores justificam uma nova ocupação dessas áreas pela subtilização de uma cara infra-estrutura e a uma relativa facilidade de acesso por transportes públicos. Observada na Europa e Estados Unidos com maior recorrência desde os anos 80 (com o caso emblemático de Baltimore, EUA) e hoje cenário de uma fase importante do urbanismo contemporâneo fruto de rearranjos produtivos na cidade pós-industrial, a revalorização de áreas centrais constitui-se mesmo, para alguns autores, como o verdadeiro espaço da chamada Renascença Urbana. Em São Paulo, esses exemplos são os mais marcantes do país, considerando-se os grandes volumes financeiros aí aplicados. Na base dessas intervenções, conta-se pois com um forte discurso baseado na irracionalidade de se ter,

ao mesmo tempo, avanços da ocupação periférica e subutilização de infra-estruturas e serviços nas áreas centrais. Observando-se o caso da cidade de São Paulo, tem-se:

São Paulo: Acréscimos e Decréscimos Demográficos, 1991/2000

Centro		Periferia	
Área Central (limites da antiga AR-Sé)	População diminui 19% (cerca de 100.000 hab.) entre 1991 e 2000	Distrito de Anhanguera (Zona Norte)	População cresceu 210% (cerca de 26.000 hab.) entre 1991 e 2000
Distrito de Pari	População diminui 30% (cerca de 6.500 hab.) entre 1991 e 2000	Distrito da Cidade Tiradentes (Zona Leste)	População cresceu 98% (cerca de 94.500 hab.) entre 1991 e 2000

Fonte: IBGE, SEADE, SEMPLA, in Cartilha do Plano Diretor do Município de São Paulo, 2004. Obs.: Sé inclui Santa Cecília, Bom Retiro, Consolação, Bela Vista, Liberdade, Cambuci, Pari, Brás e República.

Em oposição aos dados acima, constituindo, portanto, um binômio formado pelo abandono do “velho bom” (áreas centrais estruturadas) e pela construção do “novo ruim” (periferias mal servidas), tem-se, como disse Júlio Neves (Folha de São Paulo, 2003), “50 mil medidores de luz e 40 mil medidores de gás desligados no centro da cidade [São Paulo], enquanto pessoas estão morando cada vez mais longe”. Ermínia Maricato (2003) completa esse raciocínio: “segundo o IBGE, há cerca de 420 mil imóveis vagos fechados na cidade, número muito maior do que o déficit habitacional de São Paulo, que é de 380 mil. Ou seja, tem alguma coisa muito errada aí. Isso é um escândalo.”

A subutilização dos compartimentos centrais mostra-se ainda mais irracional quando contextualizada num ambiente de crescentes dificuldades. De um lado, tem-se o empobrecimento da população e, de outro, a imposição de novas legislações de caráter urbanístico e ambiental que diminuem a oferta de terras para se urbanizar e, quando da disponibilidade financeira, de se poder comprá-las. É nesse cenário de restrições crescentes, seja para a população carente, seja para a população de maior poder aquisitivo, seja para o planejador urbano, seja para o empreendedor imobiliário, que a ocupação de áreas centrais degradadas e subutilizadas parecem se transformar em fronteira ainda pouco explorada do ecúmeno urbano.

Nesse processo de busca de re-ocupação das áreas centrais de grandes cidades convivem: 1. Iniciativas de valorização do espaço construído com projetos urbanos que buscam revitalização urbana por meio da cultura e lazer e da instalação de agências governamentais e 2. Iniciativas (ainda incipientes) de utilização da massa construída por habitação para população mais carente. Relativamente às iniciativas de valorização do espaço central construído, conforme apresentado acima, já se conta com inúmeros estudos e projetos

implementados. Todavia, esses, na maioria das vezes, sugerem um temor em relação à apropriação pela população das obras urbanísticas:

“Se, por um lado, projetos grandiosos [tais como os de valorização das áreas centrais] podem ser positivos sob alguns aspectos para algumas cidades, e até mesmo para algumas nações, por outro lado, políticas desse tipo acabam por implementar uma segregação ainda maior, com equipamentos culturais elitistas, muitas vezes inacessíveis ao poder aquisitivo dos moradores locais. Coloca-se, assim, mais um debate sobre a questão. Como o arquiteto, através da concepção de um ícone, podem auxiliar no processo de revitalização de uma área, ajudando a integrá-la não apenas ao resto da cidade, como viabilizando a socialização desse espaço para a população de uma forma gera”. (Hazan, 2003).

Para o fenômeno, ainda pouquíssimo implementado, da utilização da massa construída para a habitação popular, começam a surgir propostas governamentais e cobranças de movimentos populares:

“A revitalização do Centro de São Paulo é, sem dúvida, uma necessidade, para se pôr um fim à deterioração de centenas de prédios vazios ... , praças, ruas e monumentos. Revitalizar significa dar vida novamente ao Centro, humanizar o ambiente urbano, priorizando o ser humano. Por isso, essa iniciativa precisa garantir moradia para o trabalhador de baixa renda, implementando projetos habitacionais populares. Do contrário, pode-se agravar a expulsão dos trabalhadores sem-teto da região (27% dos domicílios estão vagos). Pelo Censo do IBGE, de 1991 a 2000, mais de 100 mil pessoas foram expulsas do Centro porque o preço dos aluguéis e da terra ficou extorsivo. Com o anúncio do projeto de revitalização, os preços já subiram mais de 20%”. (Movimento Sem-teto do Centro / MSTC, 2001).

A discussão abaixo apresentada, tomando como exemplo o caso de Curitiba, tem o propósito de contribuir para os limites, vantagens e potencialidades de projetos de simples revalorização de ícones para a competitividade da cidade e de programas de habitação social com imóveis aí disponíveis.

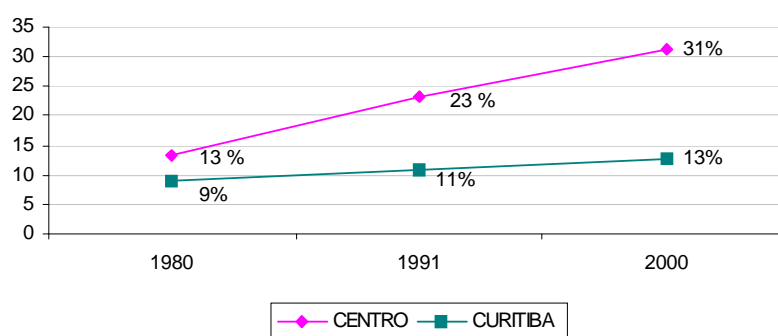
Esvaziamento e Baixa Competitividade Imobiliária

No restrito cenário apresentado na primeira parte deste artigo, os compartimentos centrais das grandes cidades são apresentados como espaços subutilizados, com deterioração dos imóveis privados e de áreas públicas, perda de seus valores imobiliários e perda significativa de volumes demográficos. Ao mesmo tempo, são entendidos como possíveis locais para novas políticas sociais, habitacionais, de revitalização comercial, dentre outros, cada qual com

dificuldades de implementação e sob a crítica e a defesa de grupos sócio-econômicos diversos.

No final dos anos 70, quando o plano urbanístico de reestruturação de Curitiba estava em implantação, baseado em eixos viários e de transportes públicos aliados ao uso do solo, incentivando a criação de polaridades urbanas que desafogassem o centro, a parcela deste bairro na população total era de 4,1%. Vinte anos depois, esse percentual cai para 2,1% (IBGE, 1980, 1991 e 2000). Este cenário, que poderia ser lido apenas pela expansão demográfica para a periferia da cidade, e não necessariamente do esvaziamento do Centro, mostra-se real ao calcularmos, pelos mesmos dados do IBGE, que o bairro perdeu 10 mil habitantes no período, e deixou de ser o mais populoso em 1970 para sequer constar entre os dez de maior população no ano 2000. Outros dados do IBGE reforçam esse cenário: do total de domicílios particulares localizados no Centro no ano 2000, 29%, encontravam-se não ocupados, sendo que destes, 58% estavam vagos. De fato, em comparação à média da cidade, esses números acentuam o processo de esvaziamentoⁱⁱ.

Curitiba: Domicílios Particulares Não Ocupados em Relação ao Total, 1908-2006



FONTE: IBGE, Censos Demográficos de 1980, 1991, 2000 e Contagem da população 1996

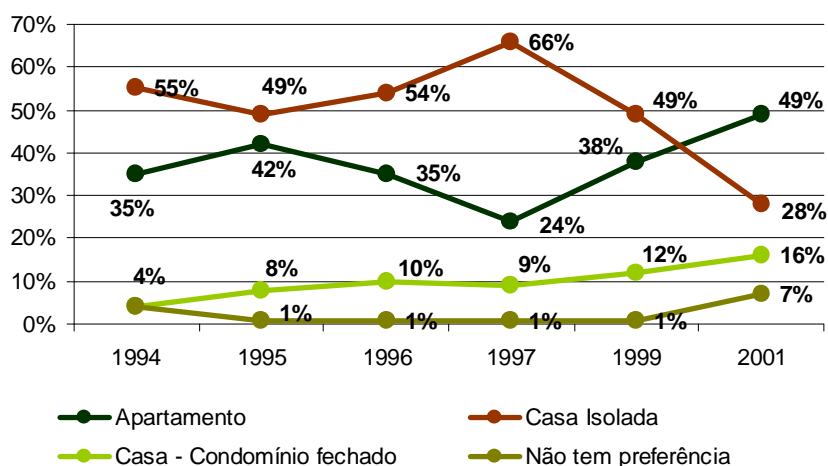
O perfil do morador do centro também indica desafios crescentes de manutenção e incremento populacional na região. Pela análise dos três últimos censos (IBGE: 1980, 1991, 2000), percebe-se uma alteração acentuada no perfil da população no Centro. Famílias com marido, esposa e filhos são cada vez mais raras. Este fenômeno dá lugar a duas faixas etárias distintas: pessoas idosas (sobretudo mulheres) e jovens entre 20 e 29 anos (IBGE, 2000).

Quanto aos idosos, a região é a que mais concentra pessoas acima de 70 anos de idade e, por isso, possui uma taxa de mortalidade 50% superior à média da cidade. A população entre 20 e 29, em sua maioria, não são residentes permanentes. A base da pirâmide (crianças até 9 anos) é a menor da cidade. Se este último dado indica diretamente um baixo crescimento vegetativo

da população, o distintivo no centro, e que reforça seu baixo potencial de crescimento populacional (e mesmo seu decréscimo), é que as duas faixas etárias de destaques, os idosos e os jovens, não induzirão seu crescimento populacional vegetativo: os primeiros por ultrapassarem a idade de reprodução; os segundos, por não constituírem famílias e serem população transitória (notadamente estudantes universitários). Outro fator relevante é que, embora o centro seja acessível por meios de transporte público, as ruas de pedestres, a falta de garagens nos edifícios e de áreas de estacionamento têm tornado a acessibilidade difícil para empresários, comerciantes e moradores.

Uma vez confirmado esse cenário dicotômico para a área central de Curitiba, e acreditando na sua reprodução em outras cidades com realidades sócio-econômicas similares, realizou-se pesquisa que pudesse responder como o mercado imobiliário hoje existente responderia a iniciativas de revitalização desse compartimento. Tal pesquisa, elaborada precisamente para atender a elaboração de projetos na área central da cidade, utiliza levantamentos realizados pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado do Paraná / SINDUSCON (1995, 1996, 1997, 1999, 2001), pelo Sindicato da Habitação e dos Condomínios do Paraná INPESPAR (2005), por imobiliárias e por entrevistas. O universo da pesquisa abrange o bairro do centro e mais três bairros próximosⁱⁱⁱ, quase sempre entendidos como capazes de atrair atividades mais modernas e mais sofisticadas, inacessíveis à maior parte da população^{iv}. O primeiro item analisado foi o perfil do imóvel buscado pelo comprador na cidade em geral, conforme figura abaixo.

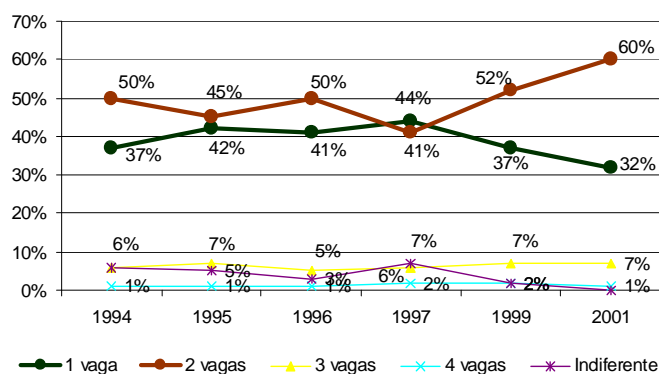
Centro de Curitiba: Tipo de Imóvel Buscado, 1994-2001



Fonte: Sinduscon-PR, 1994 a 2001

O que se observa é uma inversão da preferência de casas isoladas para apartamentos entre os anos de 1996 e 1997. A predileção por apartamentos a partir deste período tenderia a colocar o centro em posição vantajosa no mercado imobiliário, uma vez que o bairro se destaca pela oferta desse produto. Na seqüência, são apresentadas informações das características internas dos apartamentos desejados, resgatando a hipótese de que o preterimento de se morar no centro, além das questões urbanísticas comumente discutidas, também diz respeito a mudanças nas formas de morar que seriam igualmente – ou mais – importantes. Neste sentido, o segundo item analisado foi o número ideal de vagas de garagem por unidade habitacional buscado pelos compradores. Este item reforça a afirmação anterior com relação ao atendimento das novas demandas populacionais para atrair moradores fixos.

Centro de Curitiba: Número Ideal de Vagas de Garagem por Unidade Habitacional, 1994-2001



Fonte: Sinduscon-PR, 1994 a 2001

Tem-se pois um aumento significativo da demanda por duas vagas de garagem e queda na de uma vaga nos últimos 10 anos. Considerando que Curitiba apresenta uma das taxas de motorização mais elevadas do país e com maior crescimento da frota, confirma-se que essa busca por imóveis com mais de uma vaga de garagem tenda a crescer ainda mais.

Curitiba, Porto Alegre, Rio de Janeiro d São Paulo: Taxa de Motorização, 2000 -2005

Ano	Cidade	Habitantes	Frota	Taxa Motorização
2000	Curitiba	1.587.315	666.926	2,4
	Porto Alegre	1.360.590	454.032	3,0
	Rio de Janeiro	5.857.904	1.306.938	4,5
	São Paulo	10.434.252	3.790.475	2,8
2005*	Curitiba	1.757.904	930.516	1,9
	Porto Alegre	1.428.696	554.067	2,6
	Rio de Janeiro	6.094.183	1.611.679	3,8
	São Paulo	10.927.985	4.752.092	2,3

NOTA: (*) Os dados sobre a população 2005 são baseados nos dados oficiais do IBGE sobre a projeção da população para este ano.

FONTE: Censo demográfico 2000 e projeção 2005 (IBGE) e DENATRAN (2000 e 2005)

Com relação a este item, quando se compara o Centro com seus bairros mais próximos, onde o mercado imobiliário é mais dinâmico e as áreas são mais valorizadas, foi observada uma grande desvantagem dos imóveis do Centro que apresenta a menor oferta de vagas de garagem (Imóveis Curitiba , 2005). Situação semelhante ocorre quando se analisa o número de dormitórios por apartamento. Se nos demais bairros analisados, há uma concentração de apartamentos com 3 dormitórios, no Centro, a distribuição entre 1, 2 e 3 dormitórios é homogênea (INPESPAR, 2005). Outra mudança tipológica observada foi o crescimento da demanda por suítes nas residências. Quando comparado o número de suítes por apartamento entre os ofertados para venda, a diferença entre os bairros analisados foi ainda maior e, nesse caso, também diminuindo a competitividade do centro. Assim, comparado com os demais bairros da análise, o Centro ocupa a última posição, com a menor taxa de suítes por apartamento: 50%. Nos demais bairros, essa taxa pode chegar a 80% (Imóveis Curitiba, 2005).

A idade dos imóveis é outro fator de peso na preferência do consumidor. Edifícios mais antigos, em geral, necessitam maiores custos de manutenção e de reformas. Tais custos, muitas vezes, acabam por inviabilizar a aquisição dos imóveis por grande parte da população. Além disso, estes imóveis se encontram em dissonância com a tipologia arquitetônica contemporânea, como já demonstrado anteriormente. O centro de Curitiba foi o núcleo pioneiro da cidade e conseqüentemente a grande maioria dos seus edifícios são antigos, possuindo uma média de 22 anos. Nos demais bairros analisados, essa média chega a 8,7 anos (Imóveis Curitiba , 2005).

A última análise relaciona-se com a predileção ou rejeição dos compradores no que tange a localização. Neste item, ampliou-se o universo da pesquisa e foram elencados os dez bairros mais cotados e os dez mais rejeitados na preferência dos investidores. Na primeira, o centro fica em último lugar, com apenas 3% das citações de preferência. Já na segunda, o resultado é ainda pior: o bairro está em terceiro lugar entre os mais rejeitados (SINDUSCON, 2001).

Apesar deste quadro incontestável de esvaziamento populacional residente do centro, a hipótese aqui lançada é a de que essa perda ocorre com uma clara permanência da centralidade funcional desse compartimento. A referência para a confirmação dessa hipótese foi buscada na área central de Curitiba, a qual, acredita-se, mantém e reforça suas funções de centralidade municipal e regional.

Confirmada a imagem de um compartimento em esvaziamento e com poucas chances competitivas no mercado imobiliário para classes com maior poder aquisitivo, discute-se agora a permanência de sua centralidade.

A Permanência da Centralidade

Para atestar a permanência e valorização dessa centralidade de funções geograficamente concentradas no centro da cidade de Curitiba^v, serve-se aqui de três fontes de informação: a movimentação de féis em três principais igrejas católicas romanas^{vi} desse compartimento, o afluxo de pessoas para eventos diversos, segundo dados da Polícia Militar do Estado do Paraná, e a movimentação comercial do bairro em datas festivas por meio da compilação de dados relativos às compras de Natal e Dia dos Pais no ano de 2005.

Para a primeira fonte de informações, foram selecionadas três paróquias de maior volume de fiéis e localizadas no bairro central de Curitiba. São elas: Nossa Senhora da Luz (Catedral Basílica), Senhor Bom Jesus e Nossa Senhora de Guadalupe. Na seqüência, distingue-se o movimento sacramental total para o município de Curitiba e para sua Região Metropolitana.

Igrejas Católicas na Área Central de Curitiba: Movimento Sacramental, 1980, 1990, 2000 e 2004.

Paróquia Nossa Senhora da Luz (Catedral Basílica)				
Ano	Batizados	Crismas	1ª Comunhão	Comunhões
1980	229	39	92	98.000
1990	417	55	168	290.000
2000	90	63	66	117.000
2004	48	31	31	180.000
Paróquia Senhor Bom Jesus				
1980	228	113	85	197.000
1990	206	176	50	200.000 (1988)
2000	135	73	74	135.000
2004	129	49	34	160.000
Paróquia Nossa Senhora de Guadalupe				
1980	n.d.	100	175	43.000 (1978)
1990	40	29	35	22.500
2000	13	21	21	21.200
2004	28	13	8	21.000

Fonte: Cúria Metropolitana de Curitiba. Anuários da Arquidiocese de Curitiba, 1980, 1990, 2000, 2004

Arquidiocese de Curitiba: Comunhões, 1980, 1990, 2000 E 2004

Ano	Curitiba	Região Metropolitana	Total
1980	3.152.064	1.193.918	4.345.982
1990	2.801.746	939.171	3.740.917
2000	n.d.	n.d.	4.069.939
2004	6.642.007	3.737.005	10.379.012

Fonte: Cúria Metropolitana de Curitiba. Anuários da Arquidiocese de Curitiba, 1980, 1990, 2000, 2004.

Na leitura dos Quadros acima a queda de atividades sacramentais indica mais uma alteração no comportamento do fiel e de sua relação com a igreja (queda no número de batizados, crismas e primeiras comunhões) que mudanças na dinâmica demográfica urbana central. Todavia, para aquilo que mais interessa neste artigo, chama a atenção o número de comunhões, as quais traduzem com mais fidelidade o volume de pessoas que usam o serviço da igreja, ou seja, dessa funcionalidade urbana. Neste caso, levando em consideração

problemas advindos da limitação esclarecedora de uma série de apenas quatro anos, tem-se ou uma manutenção do fluxo de pessoas para a área central de Curitiba, ou mesmo um incremento significativo, reforçando essa centralidade.

Num contexto de valores demográficos residenciais para o bairro do centro de Curitiba, tal qual o de outras grandes cidades brasileiras, com quedas acumuladas nas décadas de 70, 80 e 90, esses valores da função urbana em questão são ainda mais reveladores. Vale notar também que não estão computados nestes números os relativos a eventos maiores dessas próprias igrejas, com ocorrência freqüente, tais como missas e procissões fora do edifício. Com isso tem-se que essas Igrejas ainda mantêm uma forte atração sobre áreas que vai muito além de uma delimitação geográfica de bairro, ou mesmo de cidade. Reconhece-se aqui a atomização de funções urbanas concorrentes em diferentes espaços das cidades, o que, em princípio, parece colocar em dúvida a centralidade de funções tradicionais. Todavia, e essa é a idéia principal deste artigo, reconhece-se a permanência e mesmo a valorização de focos referenciais tradicionais, ou seja, de funções centrais tradicionais, ainda que concorrendo com funções similares em outros compartimentos urbanos.

A outra fonte de informações utilizada na confirmação da hipótese aqui lançada relaciona-se com a ocorrência de grandes eventos culturais e políticos no compartimento central de Curitiba, os quais se mostram recorrentes e com sinais de crescimento:

Curitiba e Área Central: Principais Eventos, 2005

Mês	Evento	Local	Público
Jan.	Divulgação Resultado da UFPR	Praça Carlos Gomes	1.000
Fev.	Carnaval	Av. Cândido de Abreu, Centro Cívico	5.000
Mar.	Caminha pela Paz	Praça Santos Andrade até Centro Cívico	1.000
Mar.	Festival Ratha Yatra de Curitiba	Praça Santos Andrade até Praça Osório	500
Abr.	Dia de Tiradentes	Praça Tiradentes	1.000
Mai.	Dia do Trabalhador	“Boca Maldita” – Av. Luiz Xavier	35.000
Mai.	Procissão de Corpus Christi	Praça Tiradentes até Praça N. Sra. de Salette	10.000
Jun.	Vª Parada da Diversidade	Praça Santos Andrade até Praça Osório	2.000
Set.	Desfile Militar	Av. Cândido de Abreu	100.000
Set.	28ª Festa de São F. da Ordem	Largo da Ordem	10.000
Set.	Manifestação Grito da Terra	Passeata pelo Centro até Centro Cívico	2.000
Dez.	Natal Palácio Avenida - HSBC	Rua das Flores	20.000 x 11 dias = 220.000

Fonte: Polícia Militar do Paraná, Comando do Policiamento da Capital 12º B P M. 3ª Seção do 12ºBPM

Obs.: os dados referentes ao Natal HSBC foram obtidos no *site* do evento:

www.hsbc.com.br/hs/quem_somos/natal2005/

De fato, a partir de análises feita pelos setores responsáveis pela segurança desses eventos (Polícia Militar do Estado do Paraná), a demanda por autorização para esses eventos na área central tem crescido nos últimos anos. Todavia, aumentam também as restrições, sobretudo devido à produção de ruídos, o que demonstra um incremento na disputa pelo uso desses

espaços centrais. Assim, alguns eventos têm sido permitidos em áreas próximas ao centro, mais especificamente o Centro Cívico, o qual conta com esplanadas que se adequam ao uso coletivo de grandes concentrações. Distante aproximadamente 800 metros do Marco Zero da Capital, o espaço usado no Centro Cívico ainda permite a apropriação das funções de transporte público disponíveis no centro. Isso significa que, a despeito de uma possível concorrência funcional para grandes eventos exercida pelo Centro Cívico, mais uma vez, a centralidade do compartimento central é reforçada.

Corroborando a hipótese de manutenção da centralidade, tem-se o fluxo de pessoas que se servem do comércio e dos serviços desta área central. Para 2005, segundo pesquisa encomendada pela Associação Comercial do Paraná – ACP, esse afluxo de pessoas corresponde a 140 mil pessoas/dia. Uma análise feita sobre a origem destes fluxos comerciais relativos aos períodos de Dia dos Pais e Natal no ano de 2005 revela que o bairro mantém sua centralidade não apenas com relação aos demais bairros de Curitiba como também sobre as cidades da Região Metropolitana^{vii}.

É comum, em discussões sobre a necessidade de se valorizar o centro da cidade de Curitiba, servir-se de exemplos emblemáticos que atestariam o esvaziamento desse compartimento. Assim, o fechamento de pontos comerciais tradicionais na região central (especialmente na Rua XV de novembro), são indicados como confirmações explícitas dessa situação. Todavia, acredita-se que isso indica, tão-somente, uma mudança no perfil do público que frequenta o centro, agora mais voltado para o comércio e serviços populares. Tal afluxo, se comparado com o número de usuários / dia em grandes *shoppings centers* da cidade, calculado, na média, em 25.000^{viii}, confirma a manutenção da centralidade do compartimento analisado. Além disso, é importante observar que o comércio central de Curitiba polariza toda a Região Metropolitana, como indicam pesquisas diversas sobre a origem desses usuários^{ix}. Com isso, tem-se um posicionamento hierárquico das funções de comércio e serviço do centro de Curitiba superior em termos de volume de usuários e de área de abrangência na metrópole.

Conclusão

Este artigo procurou sintetizar uma série de possíveis Fronteiras Urbanas para a crescente demanda por maiores massas construídas para o atendimento de funções diversas na cidade. Das fronteiras analisadas, procurou atestar a dificuldade com que essa ampliação tem sido feita: seja a dificuldade em ampliar a mancha urbana de forma legal, seja a dificuldade em corrigir assentamentos considerados inadequados, como os loteamentos irregulares e as invasões. Num cenário onde a característica de finitude, por questões de qualidade e de acesso pelo mercado do solo urbano, fronteiras de expansão urbanas como as áreas centrais são então motivo de proposições diversas para sua ocupação mais densa e racional. Essas, portanto, se apresentam com um potencial único: infra-estruturadas, de fácil acesso e, paradoxalmente, com espaços subutilizados.

Os projetos que se têm pensado para essas áreas são aqueles relativos a uma habitação inclusiva, aproveitando edifícios desvalorizados e, no extremo oposto, a valorização dessas áreas para referências culturais, construção de imagens positivas da cidade, renovação de valores histórico-arquitetônicos e construção de sítio adequado para grandes empresas e instituições públicas. Para o segundo extremo, parece-se confirmar a tendência natural de fortalecimento de centralidades funcionais de caráter urbano e mesmo regional.

As críticas para cada uma dessas duas tipologias de intervenção parece já contar com larga discussão entre pesquisadores urbanos. Para o caso de habitação inclusiva, tem-se críticas referentes a possíveis incompatibilidades do interesse imobiliário, o que, como acreditam alguns empresários do setor, causaria uma depreciação no valor da massa construída no centro da cidade e uma fuga dos moradores que hoje aí se encontram. Em pesquisa realizada com 400 moradores do centro, 47% deles desaprovavam projetos de resgate imobiliário com projetos de habitação de interesse social (BLASCOVI e DUARTE, 2005).

Para o caso das chamadas reformas urbanas com valorização imobiliária, são recorrentes questões como *gentrification*, análise de sucesso ou insucessos, críticas quanto a simples *museificações* de espaço com potenciais para lazer, cultura e história. Neste debate, parece haver pouco espaço para conciliações, vistas as imposições de mercado, altamente seletivas, e dificuldades de convivência entre o rico e o pobre, entre a valorização e a desvalorização, entre projetos de interesse do mercado e de construção de imagem política de eficiência urbana e projetos de atração de população carente para essas áreas.

Procurou-se demonstrar também, pela dinâmica do mercado imobiliário, que os compradores de imóveis no Centro e em bairros com infra-estruturas semelhantes a ele têm valorizado o número de dormitórios, o número de suítes, e o número de vagas por apartamento. Todas essas características são deficientes nos imóveis à venda no Centro de Curitiba, fato não exclusivo desta metrópole.

O que se propõe aqui é que essas iniciativas sejam discutidas também à luz da permanência das centralidades urbanas das áreas centrais. Qual tipologia de intervenção é mais adequada se considerada essa dinâmica parece ser algo necessário no debate. Resta para se discutir, e isso é fundamental, como conviverão esses projetos, quais as suas chances de sucessos e fracassos, dentre outros, se levado em consideração a fuga de moradores mas o acréscimo no número de usuários.

Referências

BRASIL. Censo 2000. Brasília, 2000

BRASIL, Perfil dos Municípios Brasileiros - Gestão Pública 2001. Disponível em <<http://www.ibge.gov.br/home/presidencia/noticias>>. Acesso em fev 2006

BLASCOVI, K. e DUARTE, F.. “Centro de Curitiba: a percepção de quem vive seu dia-a-dia”. Revista do Seminário Habitacional. Curitiba: ACP, 2005; pp. 12-25.

CURITIBA. Base de Dados / Geoprocessamento, 1998-2003

HAZAN, V. M. “O papel dos ícones da contemporaneidade na revitalização dos grandes centros urbanos”, Arquitectos-Vitruvius, 2003. Disponível em <www.vitruvius.com.br>. Acesso em Fev. 2006

DENATRAN – Departamento Nacional de Trânsito. Evolução da Frota de Veículos por ano de fabricação, segundo Grandes Regiões e Unidades da Federação e Municípios das Capitais– 1990 a 2003. Disponível em <http://www.denatran.gov.br/frota.htm>. Acesso em 20 de fevereiro de 2006.

DENATRAN – Departamento Nacional de Trânsito. Frota de Veículos por tipo, segundo os Municípios da Federação – 2005. Disponível em http://www.denatran.gov.br/frota_03.htm. Acesso em 20 de fevereiro de 2006. INPESPAR. Mercado Imobiliário em números. Curitiba: Script Editoração, 2005

NEVES, J. Entrevista. Folha de São Paulo. São Paulo, 06 de dezembro de 2003; p. C-8

MARICATO, E. Entrevista. Folha de São Paulo. São Paulo, 06 de dezembro de 2003; p. C-8

IPPUC. Áreas e Sub-habitação no Município de Curitiba. Curitiba: 1994

IPEA, IBGE, NESUR/IE/UNICAMP. Caracterização e Tendências da Rede Urbana do Brasil. Brasília, 1999

MOVIMENTO SEM-TETO DO CENTRO / MSTC, Boletim Luta por Moradia nº 6, de maio/junho de 2001. Revitalizar o Centro, garantindo habitação popular. Disponível em <www.mstc.org.br> Acesso em fev. 2006.

REIS FILHO, N. G. Evolução Urbana do Brasil (1500-1720). Edusp, 1968

SÃO PAULO. Dados não consubstanciados do Setor de Aprovação de loteamentos, 1997-2003

SINDUSCON. Mercado de Imóveis – comportamento dos compradores de Curitiba. Curitiba: Editora eletrônica Willimar Sass, 1995

SINDUSCON. Mercado de Imóveis – comportamento dos compradores de Curitiba. Curitiba: Editora eletrônica Willimar Sass, 1996

SINDUSCON. Mercado de Imóveis – comportamento dos compradores de Curitiba. Curitiba: Editora eletrônica Willimar Sass, 1997

SINDUSCON. Mercado de Imóveis – comportamento dos compradores de Curitiba. Curitiba: Editora eletrônica Willimar Sass, 1999

SINDUSCON. Mercado de Imóveis – comportamento dos compradores de Curitiba. Curitiba: Editora eletrônica Willimar Sass, 2001

SINDUSCON. Cartilha do Plano Diretor do Município de São Paulo, 2004

ⁱ Outros espaços de grande crescimento são as cidades de porte médio.

ⁱⁱ O número de domicílios particulares não ocupados é dividido pelo IBGE nas categorias: *uso ocasional*, que são domicílios que servem ocasionalmente de moradia (utilizados por estudantes, descanso de fim de semana ou férias); *fechados*, que são domicílios ocupados por moradores, mas que estavam temporariamente ausentes; e *vagos*, que são imóveis vazios na data de referência. A categoria mais relevante para este estudo é a última, pois compõe a maioria dos imóveis não ocupados e pode tornar-se objeto de políticas habitacionais que promovam o fomento desta função de uso no bairro.

ⁱⁱⁱ Poder-se-ia também utilizar a nomenclatura adotada por Flavio Villaça, de Novos Centros.

^{iv} Os bairros são: Centro, Cabral, Água Verde e Cristo Rei.

^v O presente artigo, a despeito de usar como referência a cidade de Curitiba, faz parte do interesse de pesquisa dos autores sobre dinâmicas urbanas de áreas centrais.

^{vi} Optou-se aqui por trabalhar com dados da Igreja Católica pela disponibilidade de informações. Poder-se-ia também trabalhar com informações de igrejas recém instaladas, porém, essas não contam com informações consubstanciadas em anuários e séries históricas.

^{vii} Esta análise foi realizada com base em uma amostragem qualitativa de cupons promocionais distribuídos nos períodos comemorativos citados, num universo de 400 cupons de cada evento.

^{viii} Estes números, produzidos pelas administrações dos Shoppings, são de difícil obtenção. O número de 25.000 usuários / dia foi obtido em estudos de impacto de vizinhança realizados pelos autores para alguns desses estabelecimentos quando de sua instalação na cidade. Este valor, tal qual o da Associação Comercial do Paraná sobre o afluxo de pessoas na área central, corresponde a dias de maior movimentação.

^{ix} Serviu-se aqui de estudos realizados junto a associados da Associação Comercial do Paraná, instituição que conta com cadastros e pesquisas diversas que demonstram essa assertiva.