

REESTRUTURAÇÃO URBANA EM ANTIGOS ESPAÇOS INDUSTRIAIS E OS EFEITOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL: ESTUDO DE CASO NO BAIRRO REBOUÇAS – CURITIBA (PR), ENTRE 2009 E 2024

URBAN RESTRUCTURING IN FORMER INDUSTRIAL SPACES AND THE EFFECTS OF THE RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET: CASE STUDY OF THE REBOUÇAS NEIGHBORHOOD - CURITIBA (PR), BETWEEN 2009 AND 2024



Giovanna Kapasi Tramuja

Universidade Federal do Paraná, Curitiba, Paraná, Brasil

giotramujas@gmail.com



Madianita Nunes da Silva

Universidade Federal do Paraná, Curitiba, Paraná, Brasil

madianita@gmail.com

Resumo

A reestruturação dos espaços urbanos, especialmente em antigas regiões centrais desocupadas ou subutilizadas, é fundamental para liberar áreas bem localizadas para usos essenciais à cidade. No entanto, esse processo carece de efetividade em promover políticas urbanas que conciliem a preservação do patrimônio e garantam a habitação para grupos sociais de menor poder aquisitivo. Em seu lugar, prevalecem ações conjuntas entre os setores público e privado voltadas aos interesses do mercado imobiliário. Este artigo analisa as transformações ocorridas nas últimas décadas no bairro Rebouças, em Curitiba, com foco no impacto do setor imobiliário na reconfiguração dos perfis de ocupação urbana. A pesquisa adota uma abordagem exploratória, com base em levantamentos de campo, registros fotográficos, anúncios do mercado imobiliário, além de informações das Plantas Genéricas de Valores (PGVs) entre os anos de 2009 e 2024. Os resultados indicam um processo contínuo de valorização imobiliária no Rebouças, especialmente em áreas próximas aos Eixos Estruturais e à região central, acompanhado pela reconfiguração do uso do solo urbano. Áreas historicamente populares apresentam aumentos significativos nos valores venais, aproximando-se das faixas de preço de regiões mais valorizadas do bairro. Conclui-se que a falta de políticas habitacionais eficazes e de regulamentações direcionadas ao controle da valorização imobiliária no município contribuem para a exclusão

de moradores de menor poder aquisitivo, reforçando desigualdades socioespaciais. O estudo destaca a importância de alinhar interesses públicos e privados em favor da preservação do patrimônio cultural, da promoção de habitação de interesse social e da garantia do direito à cidade para todos.

Palavras-chave: Reestruturação Urbana. Espaços Industriais. Área Central. Mercado Imobiliário Residencial. Curitiba.

Abstract

Urban restructuring, particularly in former central areas that are vacant or underutilized, is crucial to freeing up well-located spaces for essential urban uses. However, this process lacks effectiveness in promoting urban policies that balance heritage preservation with ensuring housing for lower-income social groups. Instead, joint actions between the public and private sectors, driven by real estate market interests, prevail. This paper analyzes the transformations that have occurred in recent decades in the Rebouças neighborhood in Curitiba, focusing on the impact of the real estate sector on the reconfiguration of urban occupancy profiles. The research adopts an exploratory approach based on field surveys, photographic records, real estate advertisements, and data from Property Value Plans between 2009 and 2024. The results indicate a continuous process of real estate appreciation in Rebouças, particularly in areas near the Structural Axes and the city center, accompanied by a reconfiguration of land use. Historically popular areas have seen significant increases in property values, approaching the price ranges of more highly valued areas in the neighborhood. It is concluded that the lack of effective housing policies and regulations aimed at controlling real estate appreciation in the city contributes to the exclusion of lower-income residents, reinforcing socio-spatial inequalities. The study emphasizes the importance of aligning public and private interests to preserve cultural heritage, promote social housing, and guarantee the right to the city for all.

Keywords: Urban Restructuring. Industrial Spaces. Central Area. Residential Real Estate Market. Curitiba.

Introdução

A reestruturação dos espaços urbanos no Brasil apresenta-se como um desafio cada vez mais complexo para a política urbana, em especial nas áreas centrais, que, nas últimas décadas, têm se consolidado como territórios estratégicos, marcados por intensas disputas de interesses em relação ao uso da terra. Embora a requalificação dessas regiões seja essencial para a efetivação do direito à cidade, especialmente no atendimento às crescentes demandas habitacionais dos grupos mais vulneráveis – que são continuamente deslocados para as periferias – esses processos têm sido frequentemente apropriados pelo mercado imobiliário. Orientado pela lógica da extração de mais-valia na produção do espaço urbano, esse setor opera em sentido contrário ao da inclusão: perpetua a exclusão das populações menos favorecidas das áreas centrais, aprofundando a segregação socioespacial e contribuindo para a intensificação dos processos de gentrificação (Rolnik, 2015).

Gottdiener (1997) argumenta que a reestruturação urbana nas cidades capitalistas contemporâneas se encontra intrinsecamente ligada a uma articulação entre o setor imobiliário e o Estado, sendo este último fundamental na viabilização dos interesses do mercado via subsídios, regulamentações urbanísticas e investimentos em infraestrutura. Segundo o autor, embora tal relação possa parecer, à primeira vista, desordenada, ela constitui uma base essencial para o processo de acumulação de capital, no qual a atividade imobiliária desempenha um papel central. Nesse sentido, compreende-se que os principais agentes responsáveis pela reestruturação do espaço urbano incluem o próprio mercado, a partir da especulação e das dinâmicas de valorização da terra. Essas forças não apenas moldam a produção do espaço para as classes mais privilegiadas, mas também impactam diretamente os segmentos de menor poder aquisitivo, intensificando as desigualdades socioespaciais (Nunes da Silva, 2012).

Importante destacar que a valorização imobiliária envolve a apropriação tanto do espaço quanto do valor, resultando na estruturação do espaço urbano e na variação dos preços das propriedades. A valorização encontra-se relacionada à espoliação imobiliária, que por sua vez se refere ao processo pelo qual a apropriação da riqueza gerada no espaço urbano intensifica desigualdades, promovendo exclusão social

e pauperização, ao limitar o acesso igualitário à produção e consumo do espaço urbano (Pereira, 1986).

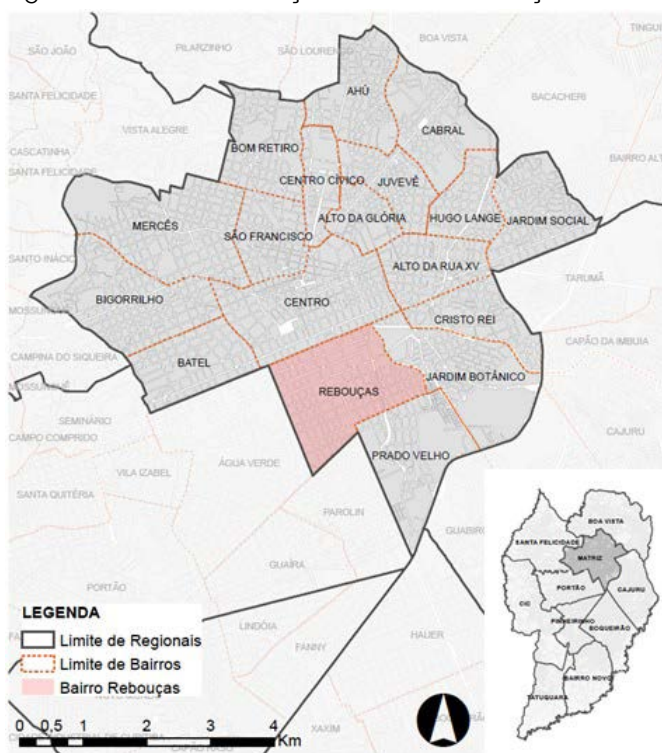
Um dos processos de reestruturação que merece destaque trata-se das transformações espaciais ocorridas em antigas áreas fabris em regiões centrais, que, devido à sua infraestrutura consolidada, tornam-se alvos frequentes do mercado imobiliário. Conforme argumenta Padua (2009), a problemática da reestruturação das áreas industriais que passaram por um processo de desindustrialização reside na sua transformação em “reservas” para empreendedores imobiliários. Esse processo frequentemente resulta em uma ocupação por novos empreendimentos residenciais, comerciais e de serviços voltados para segmentos de maior renda, transformando a dinâmica socioespacial pré-existente. Em muitos casos, tal dinâmica compromete a permanência dos antigos moradores, forçados a se mudarem para locais periféricos mais acessíveis (Padua, 2009).

Em Curitiba, o bairro Rebouças, localizado na área central, insere-se diretamente nas dinâmicas de transformação do espaço urbano associadas à desindustrialização. Desde o início do século XX, a região desempenhou um papel fundamental como centro industrial do município, consolidando-se até meados daquele século como um dos principais eixos produtivos da cidade. Entretanto, com a expansão e o deslocamento das atividades industriais para outras áreas, principalmente a partir da década de 1970, houve um processo significativo de desindustrialização. Esse fenômeno tem sido acompanhado por diversas iniciativas, em especial nas últimas décadas, tanto públicas quanto privadas, voltadas à reestruturação urbana e à revalorização do espaço. Conforme o Índice de Aluguel Imovelweb QuintoAndar, em novembro de 2024, o Rebouças destacou-se como o quinto bairro com o metro quadrado mais caro para aluguel em Curitiba, reforçando sua crescente relevância no mercado imobiliário no município.

Este artigo busca, portanto, investigar a reestruturação espacial derivada das relações entre a atuação do setor imobiliário, o Estado e a produção da cidade, entre 2009 e 2024, a partir da identificação de distintos perfis de uso e ocupação no Rebouças, e do estudo da produção imobiliária e das Plantas Genéricas de Valores ao longo dos anos nessa região. A análise foca nas mudanças ocorridas no antigo bairro industrial, examinando sua inserção nas dinâmicas de expansão e retração do mercado imobiliário e destacando a pressão exercida pela recente produção imobiliária na transformação do perfil social da região.

Trata-se de uma pesquisa exploratória, estruturada em três etapas principais. A primeira consistiu em uma revisão de literatura, voltada para compreender o contexto histórico do bairro Rebouças e os interesses do Estado e do mercado na região nas duas últimas décadas. A segunda etapa envolveu o levantamento de campo, realizado em 2023, para identificar os perfis de ocupação do bairro. Por último, foi realizado um levantamento documental destinado a complementar dados primários sobre a produção imobiliária no período estudado. Essa última etapa incluiu a análise de anúncios de lançamentos imobiliários e o acesso às Plantas Genéricas de Valores.

Figura 1 - Regional Matriz e localização do bairro Rebouças em Curitiba – 2025.



Fonte: As autoras (2025).

Inicialmente, o artigo apresenta uma revisão de literatura que contextualiza a evolução histórica do bairro Rebouças, desde seu período de industrialização até o processo de desindustrialização, abordando também o papel desempenhado pelo Estado e pelo mercado imobiliário nas tentativas de reestruturação do bairro nas últimas décadas. A segunda seção apresenta o papel do mercado imobiliário na renovação urbana na área central de Curitiba, na qual o Rebouças encontra-se inserido, conforme a Figura 1. A terceira parte consiste na avaliação do uso do solo do bairro, por meio da identificação dos perfis de ocupação, com uma

sobreposição dos dados dos novos empreendimentos na região e da análise das Plantas Genéricas de Valores. Por fim, são apresentadas as conclusões, que sintetizam as principais observações da pesquisa e discutem as implicações dos resultados para o entendimento das transformações urbanas e a formulação de políticas públicas voltadas para a inclusão socioespacial.

Da Industrialização à Desindustrialização: uma Perspectiva sobre as Intervenções Públicas e Privadas no Rebouças

O bairro Rebouças tem suas origens vinculadas à instalação da Estação Ferroviária de Curitiba, ocorrida em 1883, em resposta ao incremento na produção de erva-mate no Paraná durante o período. A localização da estação, então distante da área urbana consolidada, desempenhou um papel significativo como vetor de crescimento urbano para o município. A acessibilidade proporcionada pela ferrovia não apenas viabilizou a integração de Curitiba a outras regiões, mas também impulsionou transformações significativas na paisagem ao sul da estação (Fabro, 2012).

Esse processo, que levou à instalação de diversas indústrias nas décadas seguintes, como engenhos de erva-mate, fábricas de madeira, cerveja e fósforos, consolidou o Rebouças como o principal setor industrial de Curitiba até meados do século XX. Com a implementação de infraestrutura na região, houve também uma expressiva ocupação do bairro por famílias operárias. Ao longo das décadas, o Rebouças manteve seu caráter industrial, enquanto a mancha urbana se expandia ao seu redor, sendo formalmente reconhecido com tal uso pelo Plano Urbanístico de Alfred Agache, em 1943 (Boletim Casa Romário Martins, 2000).

A partir da década de 1950, as transformações na estrutura urbana de Curitiba impactaram diretamente a dinâmica socioespacial do Rebouças. Em 1953, com a transferência das instituições administrativas para o recém-criado Centro Cívico, em comemoração ao centenário de emancipação política do Paraná, o bairro passou a se consolidar como um polo popular de atividades comerciais e de serviços, principalmente nas proximidades da Estação Ferroviária, desativada em 1972. Em 1973, a criação da Cidade Industrial de Curitiba (CIC) impulsionou o deslocamento de diversas indústrias para fora do Rebouças, um processo que se intensificou ao longo das décadas seguintes, resultando na permanência apenas

de fábricas mais antigas de baixo impacto ambiental (Pilotto, 2010; Santos; Freitas-Firkowski, 2022).

A partir desse período, o Rebouças passou por um processo de redução populacional e estagnação na sua ocupação, que se estendeu pelas últimas quatro décadas, e foi marcado pela preservação de algumas unidades fabris, incluindo edificações originais ainda em uso e outras abandonadas, além da manutenção de sua estrutura fundiária com lotes de grandes dimensões (Santos; Freitas-Firkowski, 2022). Tal processo reflete o que Corrêa (2011) define como inércia espacial, caracterizada pela permanência simultânea da forma e do conteúdo das edificações, mesmo após o desaparecimento das causas que, no passado, justificaram tais usos. Apesar de parecer uma cristalização no tempo, a inércia é destacada pelo autor como o reflexo de um lento e contínuo processo de transformação.

A perda de relevância econômica e social do bairro, aliada à inércia espacial, motivou o desenvolvimento de diversos projetos urbanísticos no início do século XX, tanto por iniciativas públicas, quanto privadas (Santos; Freitas-Firkowski, 2022). Segundo as autoras, a administração pública iniciou suas ações para enfrentar esse quadro com a elaboração de um diagnóstico do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba (IPPUC) em 1992, atualizado em 1996. A partir desse estudo, definiu-se a necessidade de prolongar a Avenida Getúlio Vargas para melhorar o fluxo viário na área, medida viabilizada por meio de acordos firmados com a Rede Ferroviária Federal (IPPUC, 2003).

Entre 2000 e 2004, a Prefeitura Municipal conduziu uma nova iniciativa pública, denominada “Projeto Novo Rebouças”. O objetivo era identificar novas vocações ocupacionais para o bairro, buscando equilibrar a sua identidade histórica com o incentivo à diversidade funcional e à inserção de novos usos e serviços tecnológicos emergentes. Segundo as autoras, as intervenções que ocorreram posteriormente acabaram provocando a descaracterização e, em certos casos, até a perda de importantes edificações do patrimônio industrial e ferroviário local. Além disso, ressaltam que essas medidas não foram suficientes para conter a deterioração da antiga área industrial (Santos; Freitas-Firkowski, 2022).

Em 2007, os interesses privados na região tornaram-se mais evidentes com o lançamento do projeto “Viva Rebouças” pelas incorporadoras Thá e Rossi, que buscavam atrair novos públicos para empreendimentos imobiliários residenciais na

região (Gazeta do Povo, 2007). Posteriormente, em 2017, foi lançado pela Prefeitura o Projeto “Vale do Pinhão”, com o objetivo de resgatar a capacidade inovadora da cidade, associando o chamado “desenvolvimento social” à colaboração de diversos setores da sociedade civil. De maneira geral, o projeto retomou os ideais propostos no “Projeto Novo Rebouças”, mas direcionou seu foco principal para a promoção à inovação (Santos, 2019).

Ao longo das últimas duas décadas, os aparatos legais de ordenamento, uso e ocupação do solo também passaram por alterações significativas com o objetivo de incentivar novas tipologias de uso e implementação de empreendimentos no Rebouças. Nos anos 2000, a Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei 9.800/2000) promoveu a flexibilização de usos, permitindo a instalação de grandes complexos comerciais e de serviços em partes do bairro (IPPUC, 2003).

A revisão do Plano Diretor de Curitiba, em 2019, resultou na atualização de suas leis anexas, incluindo a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, conforme disposto na Lei 15.511/2019. No bairro Rebouças, essa revisão promoveu alterações em algumas de suas zonas ¹. Destaca-se, no uso habitacional, a ampliação do número permitido de unidades unifamiliares por lote. Embora as alterações nos parâmetros e gabaritos pareçam inicialmente pouco significativas, elas possibilitaram uma maior exploração do potencial construtivo por meio da aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir e da Transferência do Direito de Construir (Santos; Freitas-Firkowski, 2022).

A Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo também permitiu empreendimentos de Habitação de Interesse Social (HIS) no Eixo Marechal Floriano, os quais podiam ser executados em parceria com a iniciativa privada em troca da inclusão de parâmetros mais flexíveis para o tamanho dos lotes, número de pavimentos, coeficiente de aproveitamento e densidade habitacional. Essa possibilidade, todavia, nunca foi implementada de maneira efetiva, carecendo de incentivos claros e direcionados para viabilizar os empreendimentos. Além disso, a ausência de uma política habitacional estruturada que priorize a produção de HIS em áreas centrais reforça a perpetuação de dinâmicas excludentes, favorecendo empreendimentos voltados a públicos de maior poder aquisitivo.

¹ Na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo de 2019 (Curitiba, 2019), verifica-se a redução da abrangência da Zona Residencial 4 (ZR4) para a incorporação do Eixo Estrutural da Avenida Marechal Floriano (EEMF), a Zona de Uso Misto do Vale do Pinhão (ZUMVP) e a Zona de Uso Misto 3 (ZUM3).

9

[illegible]

Conforme destacado por Santos e Freitas-Firkowski (2022), as modificações nos parâmetros de uso e ocupação do bairro podem representar benefícios, propiciando a reinserção deste na dinâmica contemporânea da cidade, com a ampliação das atividades produtivas e o aumento de sua densidade populacional. No entanto, é imperativo compreender as limitações da legislação quanto ao potencial incremento da atratividade do bairro e ao possível aumento do valor da terra. Nesse contexto, considerando também os interesses do mercado imobiliário, as autoras enfatizam o risco associado à eventual expulsão dos antigos residentes do Rebouças, historicamente caracterizados por possuírem um menor poder

aquisitivo, sendo incompatíveis com os empreendimentos visados pelo mercado imobiliário na região.

Além da reconfiguração do padrão de ocupação, conforme estipulado pela Lei 15.511/2019, a Zona de Uso Misto do Vale do Pinhão, possui como objetivo “revitalizar e requalificar a área do antigo distrito industrial da cidade, adjacente ao Eixo Estrutural e ao Eixo Marechal Floriano” (Curitiba, 2019). No entanto, até o momento, observa-se a carência de iniciativas que se traduzam em ações efetivas para a preservação do patrimônio cultural ou para a promoção da integração social na região analisada (Santos; Freitas-Firkowski, 2022).

O Papel do Mercado Imobiliário na Renovação Urbana na Área Central

Até a década de 1990, a produção do mercado imobiliário em Curitiba caracterizou-se principalmente com a intensificação da verticalização ao longo dos Eixos Estruturais, privilegiando áreas centrais e setores como o Oeste, especialmente o Bigorriho, e o Sul, onde se destacam Batel e Água Verde (Pilotto, 2010). A partir dos anos 2000, a articulação entre a produção imobiliária e o capital financeiro intensificou a atuação do setor na configuração da ordem urbana em nível nacional, promovendo a expansão desse mercado para novas frentes do espaço urbano em Curitiba (Martins, 2020; Fernandes, Firkowski, 2014).

Conforme argumenta Bertol (2013), nesse período, a movimentação das atividades do mercado imobiliário para outras áreas da cidade foi viabilizada porque o perfil dos consumidores se transformou, com maior acesso ao crédito e aumento da capacidade de compra, ao mesmo tempo em que novos formatos de empreendimentos passaram a ser ofertados.

Nesse período, os apartamentos se consolidaram como principal foco do setor imobiliário, especialmente com a entrada de empresas incorporadoras externas ao mercado local, que intensificaram a lógica de verticalização na construção urbana no município. Tal contexto foi marcado por inovações nos empreendimentos residenciais, especialmente na incorporação de itens de lazer como diferencial competitivo. Além disso, observou-se uma mudança significativa nos tipos de apartamentos ofertados: a predominância de unidades de três quartos foi

gradualmente substituída por dois quartos, acompanhada de um aumento no número de lançamentos de apartamentos com apenas um quarto (Fernandes; Firkowski, 2014).

Após o “boom imobiliário” dos anos 2000, ocorreram outros momentos significativos de expansão e retração na produção do mercado privado, que influenciaram a lógica de produção e espacialização do setor. Conforme aponta Martins (2020), nacionalmente, a expansão do mercado imobiliário coincidiu com o auge econômico do setor de construção civil, impulsionado logo após a crise financeira global de 2008. Já a retração significativa da produção imobiliária no município teve início a partir de 2013, em decorrência da crise econômica nacional.

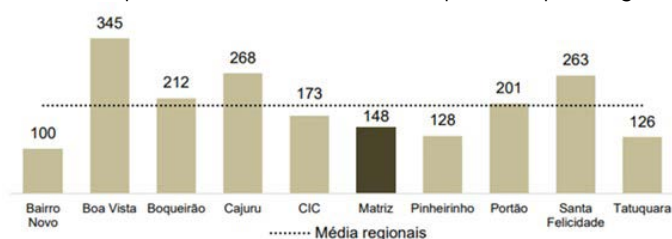
Em Curitiba, Martins (2020) identifica dois períodos distintos no mercado imobiliário: o de expansão, entre 2010 e 2015, e o de retração, de 2016 a 2018, com Camargo (2022) apontando a continuidade da retração até 2022. Tais períodos foram marcados por mudanças significativas no porte das edificações e nos tipos de usos. A fase de expansão representou uma intensificação das frentes de produção imobiliária iniciadas nos anos 2000, reforçando a concentração de empreendimentos destinados às faixas de renda mais altas nas áreas centrais e valorizadas. Paralelamente, as iniciativas voltadas às famílias de baixa renda seguiram sendo implantadas principalmente nas áreas periféricas (Martins, 2020).

Já no período recessivo do mercado, enquanto houve uma redução no lançamento de conjuntos habitacionais destinados à população de baixa renda, observou-se a continuidade de projetos habitacionais mistos ou de multiuso nos Eixos Estruturais² e na área central (Martins, 2020). Camargo (2022), ao analisar a atuação do mercado nos Eixos Estruturais até 2022, verificou que, mesmo com a retração do setor, a verticalização permaneceu como uma dinâmica predominante, orientada pela lógica da valorização imobiliária. Assim, observa-se que, tanto nos períodos de expansão, quanto nos períodos de retração da produção imobiliária, a área central consolidou-se como eixo estratégico para o lançamento de novos empreendimentos.

2 O transporte coletivo de Curitiba começou a ser estruturado em 1974, quando passou a integrar, junto ao uso do solo e ao sistema viário, os elementos centrais do planejamento urbano da cidade. Nesse processo, foi criado o Sistema Expresso, posteriormente reconhecido como modelo de BRT (Bus Rapid Transit), implantado sobre corredores exclusivos que ficaram conhecidos como Eixos Estruturais (Lima et al., 2018, p. 261).

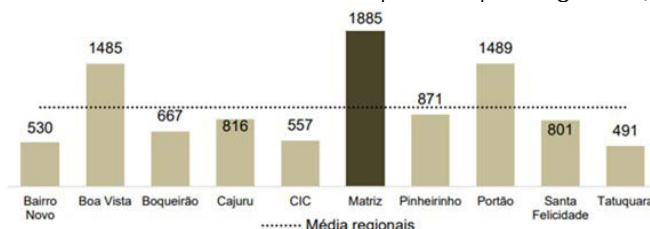
O caráter estratégico da região central mostra-se evidente ao se analisar a produção anual de unidades habitacionais nas diferentes regionais de Curitiba. A Regional Matriz, que inclui bairros centrais como o Centro e o Rebouças, merece destaque, pois embora não tenha apresentado o maior número de empreendimentos concluídos, os projetos realizados na região concentraram um volume expressivo de unidades habitacionais. Entre 2000 e 2016, o Figura 3 indica que a regional Matriz registrou um número de empreendimentos abaixo da média das demais regionais, enquanto o Figura 4 revela que a região apresentou a maior produção de novas unidades habitacionais no período.

Figura 3 – Média de empreendimentos concluídos por ano por Regional (2000 a 2016).



Fonte: Curitiba (2021).

Figura 4 – Média de unidades concluídas por ano por Regional (2000 a 2016).



Fonte: Curitiba (2021).

Ao longo desse período, observa-se uma transformação contínua nos produtos imobiliários, consolidando o padrão de compartimentação das unidades habitacionais verificado por Fernandes e Firkowski (2014) entre 2006 e 2011 no município. Essa tendência é corroborada pela análise de Martins (2020), que identificou a continuidade desse padrão nos produtos imobiliários lançados na região central de Curitiba em 2018. Seus resultados apontaram a predominância de lançamentos de edifícios multiuso, que combinam unidades habitacionais com outros usos, como escritórios e lojas, além de edifícios compactos, compostos por apartamentos de um quarto ou kitnetes.

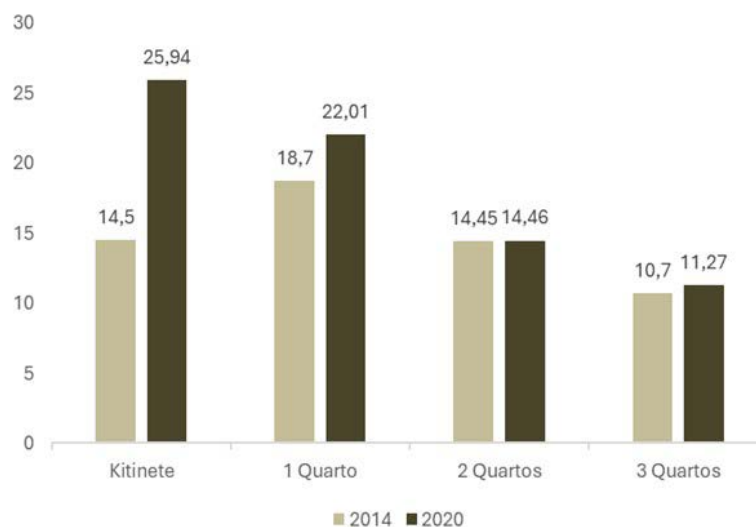
Importante destacar que a produção de unidades cada vez mais compactas está diretamente alinhada à lógica da financeirização, que transforma a moradia em

uma mercadoria vinculada ao mercado financeiro, priorizando o valor de troca em detrimento do valor de uso das unidades habitacionais (Klink; Souza, 2017; Sanfelici, 2013). O uso de novos mecanismos, como plataformas digitais de compra e aluguel, que introduzem um modelo de negócios baseados em contratos flexíveis e de curta duração, tem contribuído para esse processo. Embora tais inovações tornem o mercado mais dinâmico, elas também ampliam sua vulnerabilidade à especulação, resultando no aumento dos preços dos imóveis e na precarização do acesso à moradia (Klink; Souza, 2017).

Embora não seja o único fator, o impacto dos lançamentos imobiliários compactos e multiuso na área central de Curitiba possui reflexo nos aluguéis na região, os quais vêm aumentando significativamente. Dados do Instituto Paranaense de Pesquisa e Desenvolvimento do Mercado Imobiliário e Condominial (INPESPAR-PR, 2020) indicam que, em dezembro de 2014, o preço médio de aluguel de uma kitinete no bairro Centro era de R\$19,72/m², aumentando para R\$23,00/m² em dezembro de 2020. No Rebouças, esse aumento foi ainda mais expressivo, com o valor médio passando de R\$14,50/m² para R\$25,94/m² no mesmo período.

Essa tendência reforça a análise de Fernandes e Firkowski (2014), que apontam para um crescimento mais acentuado nos preços das unidades habitacionais com menor número de quartos, uma dinâmica que pode ser observada a partir da comparação da evolução dos preços entre unidades com diferentes números de quartos no bairro Rebouças, conforme ilustrado no Figura 5.

Figura 5 - Preço médio do metro quadrado (R\$/m²) por tipologia de unidade habitacional



Fonte : INPESPAR (2014; 2020). Organização: As autoras (2025).

Avaliação do Uso e Ocupação do Solo do Bairro Rebouças diante dos Novos Lançamentos Imobiliários

A análise dos perfis de ocupação do bairro Rebouças foi conduzida a partir de visitas de campo realizadas em 2022, complementadas por registros fotográficos que permitiram sistematizar informações e caracterizar as principais tipologias presentes. Com base na evolução histórica previamente discutida, identificaram-se três períodos distintos que marcaram a construção e transformação da ocupação do bairro.

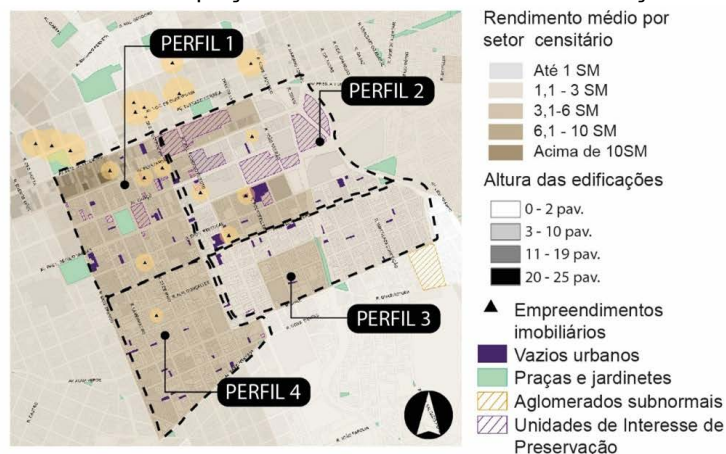
O primeiro período refere-se à sua formação e consolidação como bairro industrial. Durante essa fase, verificou-se a instalação de dois perfis de ocupação distintos, sendo o primeiro deles composto pelas grandes indústrias, ocupando amplos lotes, e o segundo as residências unifamiliares, de até um pavimento, destinadas, em sua maioria, às famílias dos trabalhadores empregados nas fábricas locais. Esse padrão refletiu a integração entre a atividade industrial e a função residencial, que caracterizou a ocupação inicial do bairro.

O segundo período é identificado como uma fase de transição, marcada pelo início do processo de desindustrialização. Nessa etapa, novas residências foram construídas, mantendo o caráter predominantemente unifamiliar e horizontal do bairro. No entanto, já podiam ser observadas mudanças sutis na dinâmica urbana, embora ainda sem a presença significativa de edificações verticalizadas. Essa fase ilustra o progressivo enfraquecimento das atividades industriais e o surgimento de novas dinâmicas de uso do solo. O terceiro e mais recente período é caracterizado pela emergência e lançamento de edifícios residenciais verticalizados, muitos com mais de quatro pavimentos. Esse novo perfil de ocupação reflete a transformação da dinâmica urbana do Rebouças, acompanhada pela valorização imobiliária da região e pela pressão do mercado imobiliário em redirecionar o uso do solo para atender às demandas habitacionais de segmentos sociais distintos.

Esses períodos são essenciais para compreender a evolução do bairro, especialmente no contexto da transição da industrialização para a desindustrialização, e os impactos desses processos nos seus perfis de ocupação atuais. Para analisar essas transformações, foi conduzida uma investigação ao longo do primeiro trimestre de 2023, utilizando visitas de campo e registros fotográficos. Essa metodologia possibilitou a observação direta de diferentes perfis de ocupação no

bairro, refletindo as características remanescentes de cada período. Atualmente, o bairro apresenta uma ocupação mista, que combina ainda alguns grandes lotes industriais, cuja maior parte das indústrias já não se encontra em funcionamento, residências unifamiliares das famílias operárias remanescentes, e edificações verticalizadas, que representam a fase mais recente de transformação urbana.

Figura 6 – Perfis de ocupação identificados no bairro Rebouças – 2023.



Área mais verticalizada, localizada nas proximidades da região central, é predominantemente ocupada por população de maior poder aquisitivo. Nos últimos anos, essa região tem passado por um significativo processo de valorização imobiliária, caracterizado pelo lançamento de diversos empreendimentos e pelo aumento dos preços dos imóveis.

Inércia do seu antigo caráter industrial, e ausência de usos diversificados que incitem uma maior vitalidade urbana. São observadas iniciativas de substituição de usos pelo mercado imobiliário, com o lançamento de novos empreendimentos verticais voltados para a população de médio poder aquisitivo.

Ocupação histórica por operários das antigas indústrias próximas. Predominância do uso habitacional de baixa densidade, estando muitos dos imóveis em más condições de conservação. Grande quantidade das habitações a venda, sendo consideradas um grande alvo para o mercado imobiliário em decorrência da crescente valorização próxima.

Área predominantemente ocupada por população de média e alta renda, caracterizada pela presença de edificações mais antigas, unifamiliares e de padrão horizontal. Enfrenta um processo de esvaziamento, evidenciado pela grande quantidade de imóveis degradados, desocupados, ou em processo de venda e demolição.

Fonte:As autoras (2023).

Tais perfis de ocupação foram mapeados na Figura 6, com uma breve caracterização por fotos e descritivo das principais características do uso e ocupação do solo de cada uma das regiões do bairro. Nessa análise, foram identificados quatro perfis de ocupação que refletem as transformações históricas associadas aos períodos de industrialização, início da desindustrialização e o avanço do mercado imobiliário residencial mais recente.

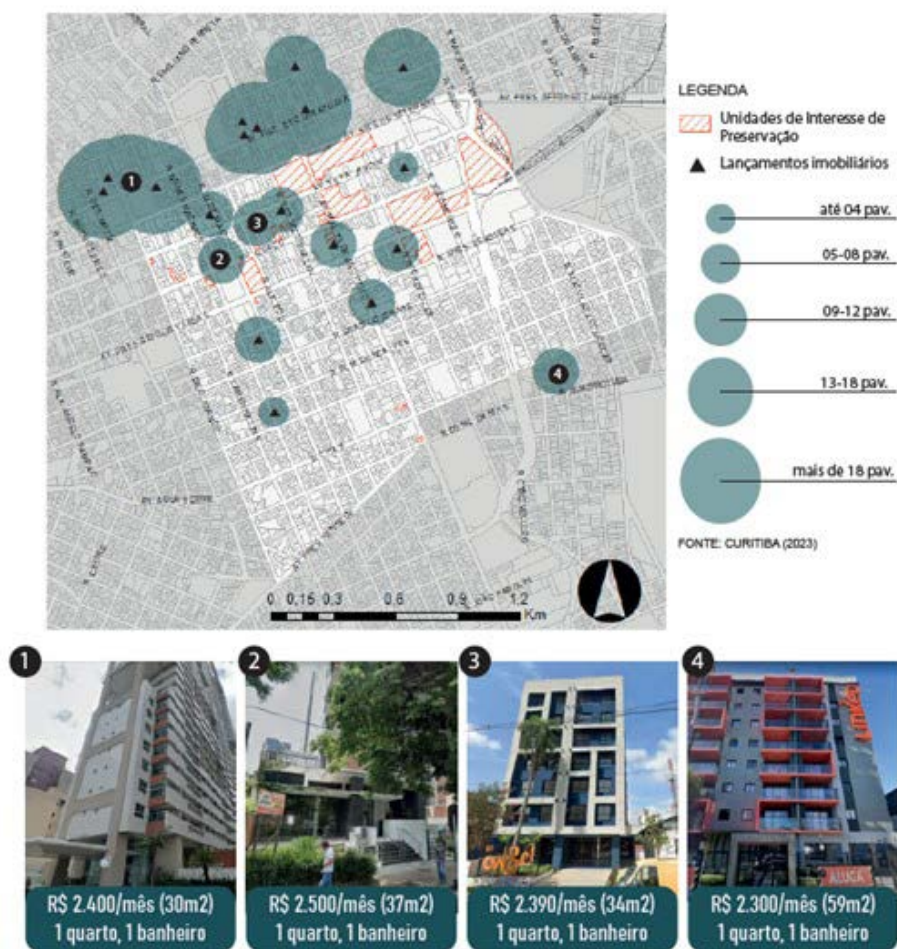
Conforme pode ser observado na Figura 6, o primeiro e segundo perfis concentram-se nas áreas mais próximas à região central de Curitiba e ao Eixo Estrutural e apresentam uma configuração mista. No primeiro, predominam edificações verticalizadas, com poucos vestígios das construções industriais ou residenciais históricas associadas aos trabalhadores das fábricas. Esse padrão revela a forte influência da valorização imobiliária e a predominância de novas tipologias arquitetônicas adaptadas às demandas do mercado contemporâneo. Já no segundo perfil, embora também apresente uma tendência à verticalização, ainda são encontrados lotes industriais de grandes dimensões, muitos deles com edificações fabris preservadas, ainda que sem uso. Essa coexistência de elementos históricos e novos reflete a transição gradual do tecido urbano, marcada pela permanência de vestígios industriais e pela pressão das transformações imobiliárias mais recentes.

O terceiro e quarto perfis estão localizados nas áreas mais periféricas do bairro, apresentando uma menor intensidade de verticalização e preservando, em maior medida, o perfil de ocupação original. No terceiro perfil, predominam tipologias residenciais unifamiliares mais populares, de moradia de trabalhadores das antigas fábricas, evidenciando a herança do período industrial. Essas edificações, em sua maioria, são pequenas e localizam-se em lotes de menores dimensões. Contudo, já é possível observar a presença de novos lançamentos imobiliários na área, indicando uma gradual expansão do mercado imobiliário sobre a região.

O quarto perfil, por sua vez, apresenta uma combinação de construções residenciais mais antigas com edificações intermediárias do período de transição entre a industrialização e a desindustrialização. Embora essas últimas sejam mais recentes, ainda não se verifica, nesse perfil, a predominância de construções verticalizadas, demonstrando um ritmo mais lento de transformação urbana em comparação às regiões do bairro mais próximas da área central.

Concomitantemente à análise dos perfis de ocupação do bairro, foi realizado o cruzamento deles com os dados de rendimento médio por setor censitário, com base nas informações do IBGE de 2010. Os resultados indicavam que o primeiro e o quarto perfis apresentavam rendimentos médios relativamente mais elevados, distribuídos de forma homogênea dentro das delimitações realizadas. Em contrapartida, o segundo e o terceiro perfis mostravam padrões menos uniformes, com áreas pontuais de maior rendimento, embora, de maneira geral, apresentem rendimentos inferiores comparados aos perfis 01 e 04.

Figura 7 – Lançamentos imobiliários próximos ao bairro Rebouças (2023).



Fonte: Dados do SIEG, elaborado pelos autores.

Com base nos perfis de ocupação identificados no bairro Rebouças, foram analisados os lançamentos imobiliários no primeiro trimestre de 2023, utilizando dados disponíveis no portal imobiliário Imovelweb. Esses empreendimentos foram mapeados e sistematizados para análise de informações específicas dos anúncios imobiliários, como o número de pavimentos. Nos casos em que essas informações

não estavam disponíveis nos anúncios, foi realizada a verificação por meio de imagens do Google Street View. A partir do mapeamento realizado, constatou-se a presença de novos empreendimentos no bairro Rebouças e em suas proximidades, predominantemente constituídos por conjuntos habitacionais verticais de médio e alto padrão, conforme ilustrado na Figura 7.

Entre os lançamentos analisados, observa-se uma concentração significativa de empreendimentos próximos à região central, localizados majoritariamente nas áreas correspondentes aos perfis de ocupação 01 e 02. Muitos desses empreendimentos seguem padrões similares aos identificados por Martins (2020) na área central de Curitiba. Conforme descreve a autora, esses projetos habitacionais são frequentemente voltados para públicos específicos, como jovens, casais sem filhos ou indivíduos em situações de moradia transitória.

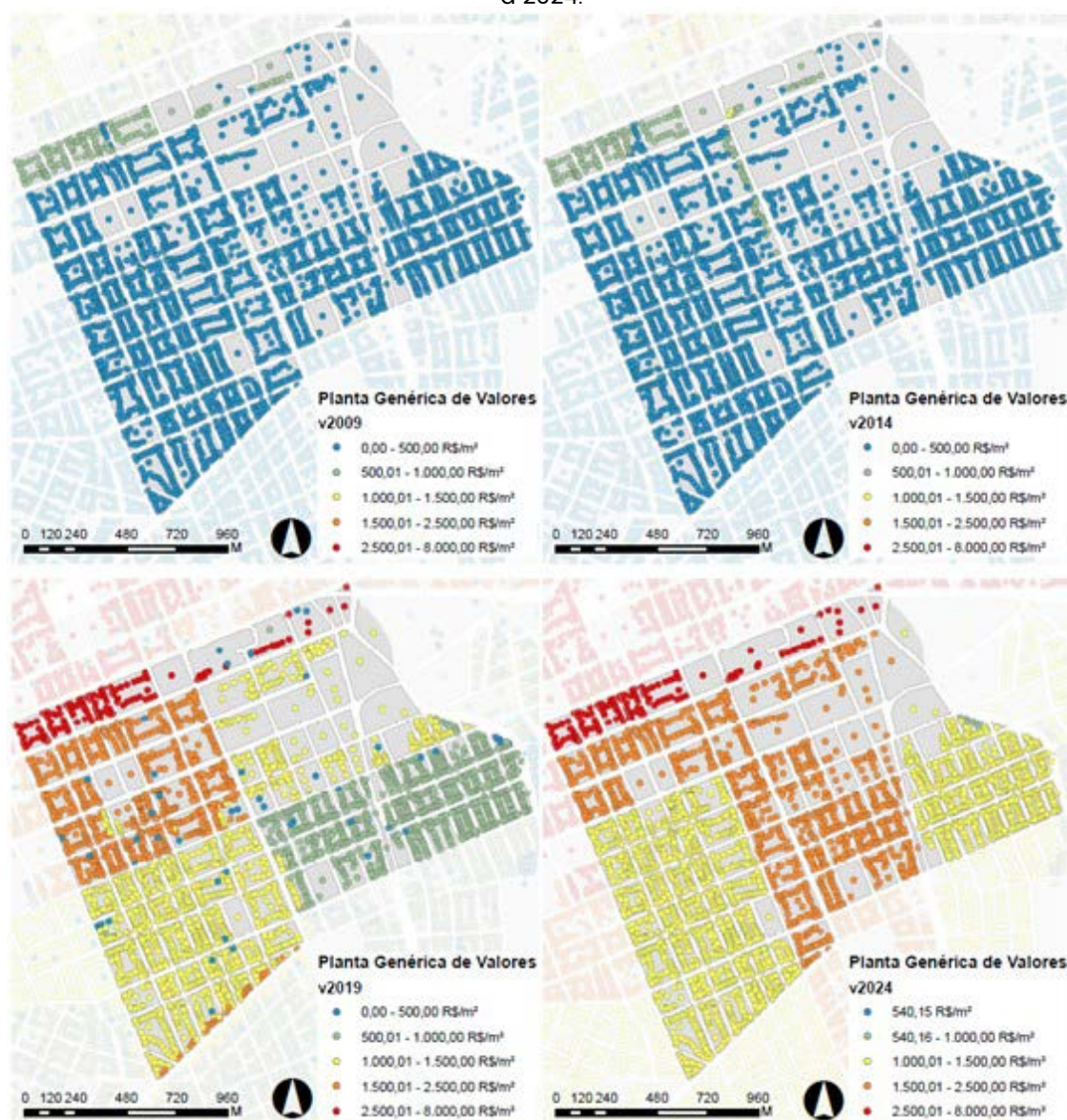
Segundo Martins (2020), esse movimento está diretamente relacionado ao aumento do preço por metro quadrado, uma vez que esses empreendimentos frequentemente oferecem atrativos como serviços exclusivos e áreas comuns sofisticadas. Observa-se uma porcentagem significativa de terrenos no bairro Rebouças que foram transformados por meio da inserção dessas novas tipologias de lançamentos imobiliários. Essa dinâmica demonstra-se altamente atrativa devido às vantagens proporcionadas por esses empreendimentos, que incluem benefícios superiores aos encontrados em regiões mais periféricas, como localização central, melhor cobertura de transporte público e infraestrutura urbana consolidada.

De maneira complementar, a valorização dos imóveis no bairro Rebouças pode ser analisada por meio de uma comparação entre as Plantas Genéricas de Valores, que oferecem uma base oficial para mensurar as alterações nos valores venais das propriedades. Apesar de o valor venal apresentar limitações metodológicas, uma vez que nem sempre reflete com precisão a dinâmica efetiva de valorização do mercado imobiliário, trata-se de um indicador relevante para identificar, de forma proporcional, os processos de valorização territorial ocorridos na região. Assim, a análise das PGVs permite reconhecer tendências gerais de valorização, ainda que não capture integralmente as variações do mercado.

Para fins comparativos, foram analisadas as PGVs dos anos de 2009, 2014, 2019 e 2024. A escolha desses anos justifica-se pela atualização mais recente da PGV

em 2024, enquanto os demais anos foram selecionados para garantir uma análise periódica abrangente, permitindo avaliar as transformações em intervalos de cinco anos. Além disso, para a espacialização dos valores venais dos imóveis, foram adotados os mesmos intervalos de valores, graduados a partir de cores, conforme é possível verificar no Figura 8.

Figura 8 – Evolução dos valores venais dos imóveis do bairro Rebouças (R\$/m²) – 2009 a 2024.



Fonte: As autoras (2025).

A evolução das PGVs entre 2009 e 2024 corrobora a hipótese de um processo contínuo de valorização imobiliária no bairro, evidenciado por um aumento substancial nos valores venais dos imóveis. Simultaneamente, as regiões dos perfis

2 e 3, conforme o Figura 6, destacam-se por apresentar variações de preço mais acentuadas. Embora o crescimento dos valores venais tenha sido modesto entre 2009 e 2014, observa-se que a principal valorização se encontra ao longo do eixo da Avenida Marechal Floriano Peixoto. Ressalta-se que, apesar de as alterações na Lei de Uso e Ocupação do Solo ainda não terem sido implementadas nesse período, a região já evidenciava uma tendência de elevação nos preços.

Entre 2014 e 2019, verificou-se a maior variação nos valores venais dos imóveis em quase todo o bairro Rebouças. Notavelmente, a porção norte do bairro (perfil 1 – Figura 6), coincidente com o perfil de ocupação mais verticalizado anteriormente mencionado, registrou a maior valorização, consolidando-se como a área com os preços mais elevados do bairro. Houve também um incremento progressivo nos preços no sentido norte-sul (perfis 2 e 3 – Figura 6) do Rebouças. Durante o mesmo período, a região sudeste do bairro (perfil 3 – Figura 6), caracterizada por um perfil de ocupação historicamente mais popular, manteve os menores valores venais dos imóveis, embora tais valores sejam significativamente mais elevados se comparados aos de 2009.

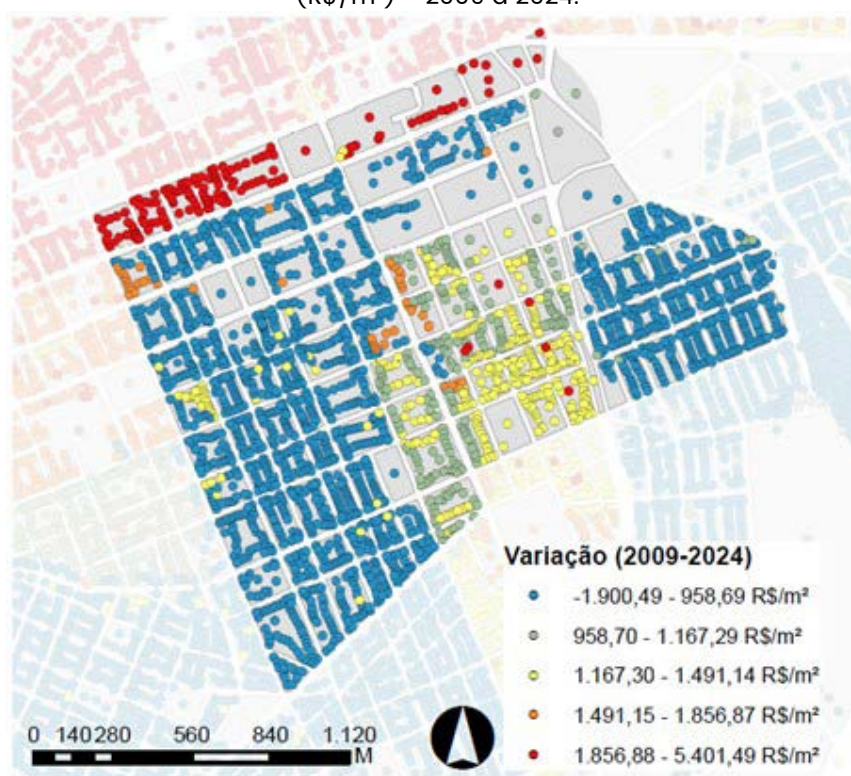
A evolução das PGVs entre 2019 e 2024 revela mudanças significativas, com destaque para o aumento dos valores venais de imóveis ao longo da região central do bairro, incluindo as proximidades do eixo da Avenida Marechal Floriano Peixoto. Além disso, observa-se um incremento nos valores das áreas anteriormente ocupadas por indústrias (perfil 2 – Figura 6), localizadas na porção nordeste do bairro. Na região sudeste (perfil 3 – Figura 6), a porção historicamente popular, que apresentava os menores valores venais do bairro, agora encontra-se na mesma faixa de preço que a porção oeste, tradicionalmente associada a um padrão de ocupação com um rendimento superior.

Ao analisar o intervalo de 15 anos registrado pelas PGVs, observa-se uma alteração na intensidade das variações dos valores venais no bairro. Entre 2009 e 2014, houve uma progressão modesta nos valores ao longo do eixo da Avenida Marechal Floriano Peixoto. No entanto, a partir de 2019, tal processo se intensificou significativamente. Vale destacar que as plantas de 2009 a 2014 coincidem com o período identificado por Martins (2020) como de expansão do mercado imobiliário em Curitiba, enquanto as plantas subsequentes correspondem ao período de retração do mercado. Esse cenário sugere que, mesmo durante a fase de retração, as atividades imobiliárias

ganharam força, evidenciando inclusive um direcionamento estratégico do setor para o bairro Rebouças, sobretudo no contexto recessivo.

A Figura 9 ilustra a evolução espacial dos valores venais no bairro entre 2009 e 2024. Para essa análise, os valores foram ajustados com base no Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) de dezembro de 2024, ajustando-os à inflação. Nesse intervalo de 15 anos, destacam-se duas áreas com maior crescimento nos valores venais. A primeira é a região a noroeste, próxima ao Centro e ao Eixo Estrutural, que historicamente sofre maior pressão do mercado imobiliário, evidenciando o avanço da valorização da região central para tal área. Nessa região, os imóveis passaram por um aumento de cerca de 472,57% em seus valores de 2009 para 2024.

Figura 9 - Variação dos valores venais (corrigidos) dos imóveis no bairro Rebouças (R\$/m²) - 2009 a 2024.



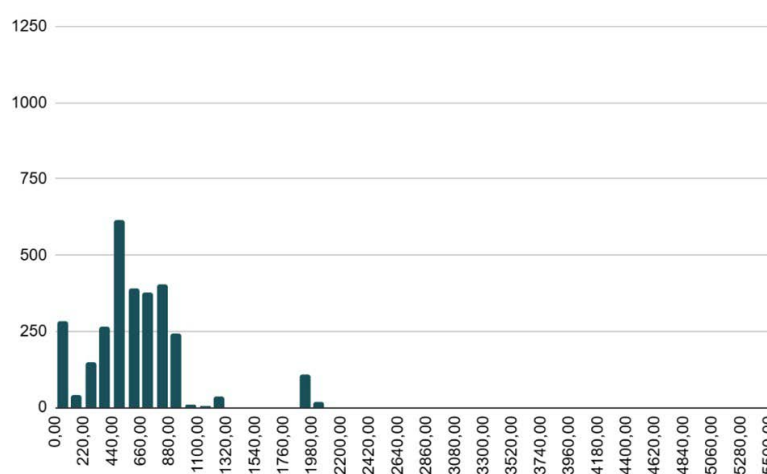
Fonte: As autoras (2025).

A segunda região que merece destaque é a porção centro-sul do Rebouças. Tal área, embora tenha apresentado um aumento no valor venal dos imóveis inferior à região próxima à área central, ainda assim é significativa para o bairro. Sua localização encontra-se inserida na proximidade do Eixo da Avenida Marechal

Florianópolis. Nessa região, a alteração verificada foi a mudança do valor de imóveis de 332,02% entre 2009 e 2024.

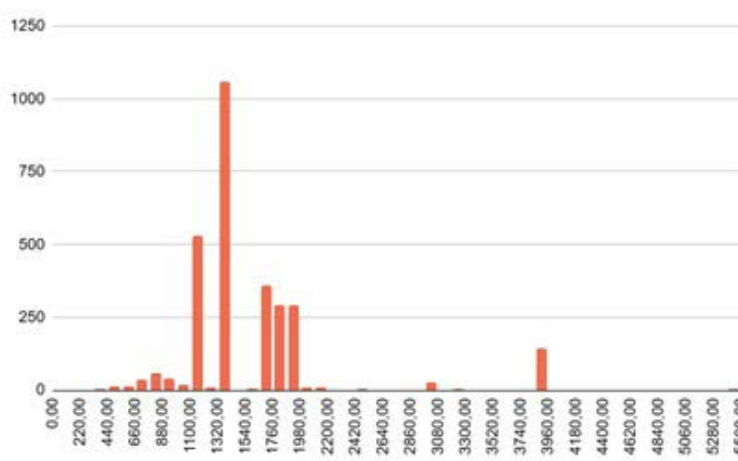
Concomitantemente, é importante destacar que, embora as áreas mais populares situadas no sudeste do bairro apresentem uma menor variação nos valores venais e preços da PGV em comparação com o restante do bairro, observa-se um crescimento significativo no valor do metro quadrado na Planta Genérica, considerando seus usos originais. Em 2009, o valor venal médio de um imóvel nessa região mais popular do bairro era de R\$377,60/m², enquanto em 2024 esse valor alcançou R\$1.105,42/m², representando um crescimento de aproximadamente 192,75%.

Figura 10 – Histograma dos valores adaptados (correção da inflação) do valor venal dos imóveis do bairro Rebouçás em 2009 (R\$/m²).



Fonte: As autoras (2025).

Figura 11 – Histograma do valor venal dos imóveis do bairro Rebouçás em 2024 (R\$/m²).



Para fins de análise, as Figuras 10 e 11 apresentam a distribuição da quantidade de imóveis com valores venais semelhantes nos anos de 2009 e 2024 com base na Planta Genérica de Valores. Nessa representação, observa-se que, em 2009, a maioria dos imóveis estava concentrada em faixas de preço entre R\$220,00 e R\$880,00/m². Já em 2024, a distribuição dos valores mostrou-se mais dispersa pelo bairro, com uma considerável quantidade de imóveis situados na faixa de R\$1.100,00 a R\$1.980,00/m². No mesmo período, os maiores valores venais registrados no bairro praticamente dobraram, passando de R\$2.882,15 para R\$5.401,49/m².

As variações observadas nos histogramas destacam uma mudança significativa no perfil dos valores dos imóveis no bairro Rebouças. Não apenas houve um aumento geral nos preços, refletindo a valorização da região, mas também se nota uma ampliação no espectro de valores dos imóveis. Essa maior diversidade de preços pode estar associada às transformações dos tipos de empreendimentos e ao comportamento atual do mercado imobiliário, sugerindo uma diversificação nas tipologias de imóveis. Tal cenário indica o surgimento de um novo perfil socioeconômico, de maior poder aquisitivo, para o qual o mercado imobiliário está direcionando a produção de seus empreendimentos no bairro.

Conclusão

A pesquisa desenvolvida demonstrou as características do processo de reestruturação espacial observadas nas últimas décadas no Rebouças, com importante atuação do mercado imobiliário residencial, viabilizada pelo Estado. Além disso, revelou a persistência dos interesses do setor imobiliário na região central de Curitiba, mesmo durante o período identificado como de retração desse mercado. Essa questão é significativa, especialmente considerando que outros tipos de empreendimentos, como a habitação de interesse social, enfrentaram uma queda significativa na produção durante o período recessivo no município (Martins, 2020). Isso demonstra que, apesar da crise econômica nacional, a área central e os empreendimentos nela lançados permaneceram lucrativos para o setor imobiliário e voltados para segmentos da população com maior poder aquisitivo. Ou seja, os interesses desse agente no processo de produção do espaço urbano continuaram presentes mesmo no período de retração do setor.

No contexto do bairro Rebouças, os dados apresentados evidenciaram a concentração significativa de lançamentos imobiliários direcionados ao bairro, a partir da área central de Curitiba e dos Eixos Estruturais. Esse fenômeno é comprovado pelo surgimento de empreendimentos imobiliários que replicam o padrão encontrado no centro: unidades compactas e voltadas para um público-alvo de maior poder aquisitivo. Tal dinâmica reflete também a lógica da financeirização no desenvolvimento de novos produtos imobiliários, que visam atender às demandas de um mercado voltado para investimentos financeiros.

Constatou-se que os lançamentos imobiliários têm pressionado o aumento dos preços dos aluguéis e do valor da terra, especialmente nas áreas próximas aos limites do Rebouças com a região central. A análise das iniciativas públicas e privadas no bairro revela uma convergência entre os interesses públicos e os do setor imobiliário. Em certa medida, pode-se inferir que os incentivos e as mudanças no Plano Diretor nas últimas décadas têm contribuído para estimular e facilitar esses lançamentos. O fenômeno de expansão da valorização imobiliária no bairro, embora ainda não tenha atingido o Rebouças como um todo, tende a ocupar a totalidade das áreas historicamente caracterizadas pela ocupação popular e operária nos próximos anos. É possível inferir também, que tal expansão tende a transformar o perfil socioeconômico do bairro, potencializando o processo de periferação da cidade, a precarização da moradia popular e a substituição dos atuais moradores, por meio da atração de públicos mais solváveis que adquirirão os novos empreendimentos lançados.

Reitera-se, a partir do exposto, a necessidade de redirecionar a atuação do poder público municipal no âmbito das políticas urbana e habitacional, no sentido de controlar a atuação do mercado imobiliário, para que sejam garantidos os direitos de acesso à cidade para todos e a redução das desigualdades socioespaciais. O bairro Rebouças, que vivenciou um processo de desindustrialização e a consequente liberação de áreas para novos usos, em uma região com infraestrutura consolidada, representa um caso exemplar em que políticas públicas poderiam ter sido implementadas de forma mais inclusiva. Em vez de focar exclusivamente em projetos que atraem investimentos de alto valor, as políticas urbana e habitacional em Curitiba poderiam ter priorizado a manutenção da população residente, ao mesmo tempo que programas habitacionais para a inclusão de moradores de média e baixa renda poderiam ter sido desenvolvidos. Tais medidas poderiam

proporcionar uma abordagem mais equitativa à reestruturação urbana, ajudando a assegurar que os benefícios da transformação do bairro fossem compartilhados de forma justa e acessível e, em especial, que o direito à moradia na área central fosse garantido para as classes populares.

É fundamental ainda destacar a relevância de pesquisas que investiguem os processos de transformação e produção imobiliária, pois desempenham um papel crucial na compreensão das dinâmicas urbanas contemporâneas. Ao examinar os impactos de políticas públicas, investimentos privados e valorização imobiliária em áreas como o bairro Rebouças, esses estudos fornecem subsídios indispensáveis para a formulação de políticas públicas mais equitativas e inclusivas. A identificação de padrões de exclusão e desigualdade socioespacial que emergem desses processos torna-se essencial para orientar intervenções urbanísticas que priorizem o direito à cidade e promovam um equilíbrio sustentável entre desenvolvimento econômico e justiça social, conforme defendido por Souza, (2003).

Embora essas questões apresentem desafios consideráveis em termos de gestão e de enfrentamento dos interesses do mercado imobiliário, é crucial destacar o impacto mais amplo da pressão exercida pelo setor imobiliário nos centros das cidades. Esta pressão tem contribuído para a exacerbação da inacessibilidade habitacional, priorizando os lucros das instituições financeiras associadas ao setor imobiliário em detrimento das necessidades habitacionais da população. O crescimento acelerado dos preços dos imóveis e aluguéis, impulsionado pela especulação e pela financeirização, reflete uma tendência de desconsiderar o acesso à moradia como um direito fundamental. Para enfrentar essa situação, é imperativo desenvolver estratégias que equilibrem os interesses econômicos com a necessidade de garantir a acessibilidade habitacional e promover uma urbanização mais justa e inclusiva.

O desafio, portanto, vai além de simplesmente criar políticas habitacionais integradas à política urbana que abranjam a implementação de programas em áreas centrais. É essencial compreender e estabelecer mecanismos para regular a atuação do mercado imobiliário, especialmente em áreas de baixa renda. Esse enfoque é crucial para mitigar os impactos da financeirização nas cidades e garantir que os processos de reestruturação espacial sejam mais equitativos e inclusivos.

Referências

BERTOL, Laura Esmanhoto. **Terra e habitação – o problema e o falso problema: as políticas de obscurecimento do preço da terra na política habitacional em Curitiba**. 2013. 160 p. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2013.

BOLETIM CASA ROMÁRIO MARTINS. Curitiba: Fundação Cultural de Curitiba, v. 26, n. 124, maio 2000. **Rebouças: o bairro na história da cidade**. Curitiba: Fundação Cultural de Curitiba, 2000.

CAMARGO, Constança Lacerda. **Dinâmicas de verticalização nos setores estruturais de Curitiba: produção e densidade urbana (1974-2022)**. 2022. 149 f. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano) – Universidade Federal do Paraná, Curitiba, 2022.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. 6. ed. São Paulo: Ática, 2011.

CURITIBA. **Diagnóstico Regional Matriz**. Curitiba, 2021.

CURITIBA. **Lei nº 15.511, de 10 de outubro de 2019**. Dispõe sobre o zoneamento, uso e ocupação do solo e dá outras providências. **Diário Oficial do Município**, Curitiba, 10 out. 2019. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/plano-de-zoneamento-uso-e-ocupacao-do-solo-curitiba-pr>. Acesso em: 2 jan. 2024.

FABRO, Maria Fernanda Willy. **A dinâmica de reestruturação do espaço do bairro Rebouças – Curitiba/PR**. 2012. 151 f. Monografia (Graduação) – Curso de Arquitetura e Urbanismo, Setor de Tecnologia, Universidade Federal do Paraná, Curitiba, 2012.

FERNANDES, Fernanda A.; FIRKOWSKI, Olga Lúcia Castreghini de Freitas. Verticalização e novos produtos imobiliários em Curitiba. In: FIRKOWSKI, Olga Lúcia Castreghini de Freitas; MOURA, Rosa (Org.). **Curitiba: transformações na ordem urbana**. 1. ed. Rio de Janeiro: Letra Capital; Observatório das Metrópoles, 2014. (Metrópoles: território, coesão social e governança democrática; Estudos comparativos). p. 278-305. Disponível em: <https://transformacoes.observatoriodasmetropoles.net.br/livro/curitiba/>. Acesso em: 15 jan. 2025.

GAZETA DO POVO. **Moradores terão guia comercial no bairro**. Curitiba, 15 ago. 2007. Disponível em: <https://www.gazetadopovo.com.br/imoveis/moradores-terao-um-guia-comercial-do-bairro-alm2y4t9eksllslpewmb4xqa6/>. Acesso em: 23 jan. 2025.

GOOGLE. **Google Street View**: Google, [2023]. Disponível em: <https://www.google.com/maps>. Acesso em: 9 jun. 2025.

GOTTDIENER, Mark. **A produção social do espaço urbano**. 2. ed. São Paulo: EDUSP, 1997.

IMOVELWEB. **Imovelweb**: portal de imóveis. Disponível em: <https://www.imovelweb.com.br/> . Acesso em: 9 jun. 2025.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Censo demográfico 2010**: características da população e dos domicílios: resultados do universo. Rio de Janeiro: IBGE, 2011. Disponível em: <https://censo2010.ibge.gov.br> . Acesso em: 9 jun. 2025.

INSTITUTO PARANAENSE DE PESQUISA E DESENVOLVIMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO E CONDOMINIAL (INPESPAR). **Análise do Mercado de Locação em Curitiba**. Curitiba, 2014.

INSTITUTO PARANAENSE DE PESQUISA E DESENVOLVIMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO E CONDOMINIAL (INPESPAR). **Análise do Mercado de Locação em Curitiba**. Curitiba, 2020.

INSTITUTO DE PROJETO E PLANEJAMENTO URBANO DE CURITIBA (IPPUC). Novo (velho) Rebouças: um novo olhar sobre a revitalização do espaço público. **Revista Espaço Urbano**, Curitiba, n. 4, abr. 2003.

KLINK, Jeroen; SOUZA, Marcos Barcellos de. Financeirização: conceitos, experiências e a relevância para o campo do planejamento urbano brasileiro. **Cadernos Metrôpole**, São Paulo, v. 19, n. 39, p. 379-406, 2017.

LIMA, Cristina de Araújo; NUNES DA SILVA, Madianita; TEXEIRA, Ana Gabriela. Incongruências entre moradia e mobilidade. Conjuntos de habitação popular e o sistema BRT em Curitiba. In: POLLET, A.; LUVISOTTI, L. (Ed.). **Seminário Internacional de Investigación en Urbanismo**, 2018, Córdoba. **Anais eletrônicos...** Córdoba: Editorial de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño de la Universidad Nacional de Córdoba, 2018. p. 253-275.

MARTINS, Fabiana Moro. **Agentes, produtos e implicações da produção imobiliária de habitação multifamiliar em Curitiba, 2010-2018**. 2020. 309 f. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano) – Universidade Federal do Paraná, Curitiba, 2020.

NUNES DA SILVA, Madianita. **A dinâmica de produção dos espaços informais de moradia e o processo de metropolização em Curitiba**. 2012. 259 f. Tese (Doutorado em Geografia) – Universidade Federal do Paraná, Curitiba, 2012.

PADUA, Rafael Faleiro de. Desindustrialização e reestruturação do espaço em São Paulo. **Mercator**, Fortaleza, v. 7, n. 14, p. 41-48, fev. 2009. ISSN 1984-2201. Disponível em: <http://www.mercator.ufc.br/mercator/article/view/35> . Acesso em: 03 set. 2024.

PEREIRA, Paulo César Xavier. Valorização Imobiliária, Movimentos Sociais e Espoliação. **Sinopses**, São Paulo, v. 9, p. 205-232, jun. 1986.

PILOTTO, Angela Seixas. **Área metropolitana de Curitiba**: um estudo a partir do espaço intra-urbano. 2010. 200 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e

Urbanismo) – Universidade de São Paulo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, São Paulo, 2010.

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos Lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças**. 1. ed. São Paulo: Boitempo, 2015. 456 p.

SANFELICI, Daniel. **Financeirização e a produção do espaço urbano no Brasil: uma contribuição ao debate**. *Eure*, v. 39 (118), p.27-46, 2013.

SANTOS, Maria da Graça Rodrigues dos; FREITAS-FIRKOWSKI, Olga Lúcia C. de. Metodologia de análise e ação nas intervenções urbanas no bairro Rebouças em Curitiba-PR. **Caminhos de Geografia**, Uberlândia, v. 23, n. 89, p. 111-130, out. 2022. Disponível em: <http://dx.doi.org/10.14393/rcg238960210>. Acesso em: 16 jan. 2024.

SANTOS, Maria da Graça Rodrigues dos. Patrimônio industrial e transformações urbanas no bairro Rebouças em Curitiba: um estudo em três escalas. In: ENCONTRO NACIONAL DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL, 18., 2019, Natal. **Anais...** Natal: ANPUR, 2019. Disponível em: <http://anpur.org.br/xviiienanpur/anais/>. Acesso em: 20 mar. 2020.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **Mudar a cidade**: uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanos. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2003.

NOTA

Publisher

Universidade Federal de Goiás. Programa de Pós-graduação em Projeto e Cidade. Publicação no Portal de Periódicos UFG.

As ideias expressadas neste artigo são de responsabilidade de seus autores, não representando, necessariamente, a opinião dos editores ou da universidade.

RECEBIDO EM: 29/01/2025

APROVADO EM: 24/05/2025

PUBLICADO EM: 30/09/2025