



# GRANDES PROJETOS URBANOS E O DESAFIO DA GENTRIFICAÇÃO VERDE: O PARQUE LINEAR DO RIO PALMITAL (SESSÃO TEMÁTICA 01)

**Patrícia Leite de Oliveira**

Universidade Federal do Paraná | patricialeite1201@gmail.com

**Letícia Nerone Gadens**

Universidade Federal do Paraná | leticia\_gadens@yahoo.com.br

---

## Sessão Temática 01: Produção do espaço urbano e regional

---

**Resumo:** Os Grandes Projetos Urbanos (GPUs) têm o potencial de requalificar áreas vulneráveis, mas podem desencadear especulação imobiliária e processos de gentrificação. Este estudo analisou as dinâmicas socioespaciais e imobiliárias associadas ao Parque Linear do Rio Palmital, em Colombo, na Região Metropolitana de Curitiba, avaliando seu efeito como possível indutor de gentrificação verde e periférica. Por meio de levantamentos em campo, entrevistas, análise geoespacial e socioeconômica, constatou-se a valorização imobiliária em áreas próximas ao parque, especialmente nos bairros Guaraituba e Palmital, acompanhada por mudanças no uso do solo e transformações na paisagem. Apesar das alterações físicas e valorização imobiliária promovidas pelo projeto, não foi possível identificar mudanças no perfil populacional, indicando a ausência de evidências concretas de gentrificação, embora a intensa atividade imobiliária e as transformações locais possam sinalizar o início do processo de gentrificação verde.

**Palavras-chave:** Grandes Projetos Urbanos; Gentrificação; Gentrificação Verde; Requalificação Urbana; Valorização Imobiliária.

## LARGE URBAN PROJECTS AND THE CHALLENGE OF GREEN GENTRIFICATION: THE PALMITAL RIVER LINEAR PARK

**Abstract:** Large Urban Projects (LUPs) have the potential to requalify vulnerable areas but can also trigger real estate speculation and gentrification processes. This study analyzed the socio-spatial and real estate dynamics associated with the Linear Park of the Palmital River, in Colombo, Metropolitan Region of Curitiba, evaluating its impact as a possible driver of green and peripheral gentrification. Through on-site surveys, interviews, geospatial, and socioeconomic analyses identified real estate appreciation in areas near the park, particularly in the Guaraituba and Palmital neighborhoods, accompanied by changes in land use and landscape transformations. Despite the physical changes and property value increases promoted by the project, no significant shifts in the population profile were observed, indicating a lack of concrete evidence of gentrification. However, the intense real estate activity and local transformations suggest the possible onset of green gentrification.

**Keywords:** Large Urban Projects; Gentrification; Green Gentrification; Urban Requalification; Real Estate Appreciation.

## GRANDES PROYECTOS URBANOS Y EL DESAFÍO DE LA GENTRIFICACIÓN VERDE: EL PARQUE LINEAL DEL RÍO PALMITAL

**Resumen:** Los Grandes Proyectos Urbanos (GPU) tienen el potencial de requalificar áreas vulnerables, pero también pueden desencadenar especulación inmobiliaria y procesos de gentrificación. Este estudio analizó las dinámicas socioespaciales e inmobiliarias asociadas al Parque Lineal del Río Palmital en Colombo, Región Metropolitana de Curitiba, evaluando su efecto como posible impulsor de la gentrificación verde y periférica. Los levantamientos en campo, entrevistas, análisis geoespacial y socioeconómico identificaron una valorización inmobiliaria en áreas cercanas al parque, especialmente en los barrios Guaraituba y Palmital, acompañada de cambios en el uso del suelo y transformaciones en el paisaje. A pesar de los cambios físicos y el aumento en los valores inmobiliarios promovidos por el proyecto, no se observaron alteraciones significativas en el perfil poblacional, lo que indica la ausencia de evidencias concretas de gentrificación. Sin embargo, la intensa actividad inmobiliaria y las transformaciones locales podrían señalar el inicio del proceso de gentrificación verde.

**Palabras clave:** Grandes Proyectos Urbanos; Gentrificación; Gentrificación Verde; Reurbanización Urbana; Valorización Inmobiliaria.

## INTRODUÇÃO

Os Grandes Projetos Urbanos (GPUs) podem atuar como instrumentos de requalificação urbana e redistribuição de infraestrutura em contextos de vulnerabilidade socioambiental do sul global. Porém, estão frequentemente associados a efeitos colaterais como a valorização imobiliária, exclusão social e gentrificação. Em contextos periféricos de degradação ambiental, esses projetos podem até mesmo promover a gentrificação verde e/ou periférica (NOVAES, 2018; TORRES; MOTTA; SANCHES, 2019).

O Parque Linear do Rio Palmital, localizado em Colombo, Região Metropolitana de Curitiba, representa um exemplo emblemático de GPU inserido em um território marcado por vulnerabilidades socioambientais e ocupações irregulares. Além de promover o lazer e a revitalização ambiental, o projeto insere-se em um contexto de dinâmicas urbanas complexas, onde os impactos positivos convivem com potenciais riscos advindos da ação do mercado imobiliário na região.

Nesse sentido, este artigo analisa as dinâmicas socioespaciais e imobiliárias em torno do Parque Linear do Rio Palmital, buscando identificar os efeitos decorrentes de sua implantação, especialmente no que se refere às transformações socioespaciais de uso do solo, valorização imobiliária, verticalização, mudanças no perfil populacional e a conseqüentemente possibilidade da ocorrência dos processos de gentrificação verde e periférica na área em decorrência do GPU.

## GRANDES PROJETOS URBANOS

### CONTEXTO DOS GRANDES PROJETOS URBANOS NO MUNDO, AMÉRICA LATINA E BRASIL

A discussão acerca dos Grandes Projetos Urbanos (GPUs) não é recente. Desde meados do século XIX, a intervenção em áreas específicas do tecido urbano tem sido usada como um mecanismo de promoção de impactos socioespaciais em diferentes escalas. Exemplos marcantes desse período são os grandes projetos de remodelação urbana, como o Plano de Haussmann em Paris e o Plano Cerdá em Barcelona (REESE; MALERONKA; ROJAS, 2023). Porém, foi apenas a partir da década de 1970, em oposição ao planejamento modernista, que o projeto urbano ressurgiu com força, associado ao contexto neoliberal.

O neoliberalismo, aliado à crise fiscal do setor público, promoveu uma maior aproximação entre o mercado e a gestão urbana, conferindo às cidades um caráter empresarial, em que o foco passou a ser a inserção no circuito do capital global (REESE; MALERONKA; ROJAS, 2023; VAINER; OLIVEIRA; LIMA JR., 2012). Nesse cenário, os GPUs ganharam destaque na Europa e nos Estados Unidos como ferramentas de marketing urbano, sendo utilizados como estratégias de revitalização e de intervenções arquitetônicas de renome internacional, objetivando atrair investimentos financeiros para competir no mercado globalizado, de modo a adaptar os centros urbanos às novas demandas econômicas mundiais e superar as

deficiências do planejamento urbano tradicional (GADENS; HARDT; FREY, 2012; ULTRAMARI, 2013; REESE; MALERONKA; ROJAS, 2023). Exemplos nos EUA incluem a revitalização do porto de Baltimore nas décadas de 1970 e 1980, o Battery Park City em Nova York e a Waterfront de Boston na década de 1990. Na Europa, destacam-se os Docklands em Londres, as centralidades olímpicas em Barcelona e a renovação de Bilbao (REESE; MALERONKA; ROJAS, 2023).

Na América Latina, o surgimento de grandes intervenções de escala urbana também não é recente. Desde o final do século XIX e início do século XX, quase todas as grandes cidades latino-americanas realizaram operações urbanas de grande escala, frequentemente, por meio de parcerias público-privadas, com envolvimento de atores nacionais e internacionais (LUNGO, 2005; REESE; MALERONKA; ROJAS, 2023).

Reese, Maleronka e Rojas (2023) classificam os GPUs latino-americanos em três grandes grupos temporais. O primeiro grupo, de inspiração "haussmaniana", inclui projetos viários, como a Avenida de Mayo e o desenvolvimento de Puerto Madero, em Buenos Aires. No Brasil, destaca-se a Reforma Pereira Passos, no Rio de Janeiro. O segundo grupo de GPUs, entre 1940 e 1970, está associado ao modelo desenvolvimentista, com a Cidade Universitária e o megaprojeto Ezeiza na Argentina, e com o Centro Administrativo Nacional em Bogotá. No Brasil, destaca-se as obras realizadas no Rio de Janeiro: o Aterro do Flamengo, entre 1961 e 1965, e a expansão da área da Barra da Tijuca, no final dos anos 1960 (REESE; MALERONKA; ROJAS, 2023).

O terceiro grupo de GPUs na América Latina emergiu a partir dos anos 1970, também em resposta à crise dos paradigmas modernistas, como crítica ao planejamento como ferramenta de gestão da cidade, valorizando as intervenções pontuais, e associado à ascensão do neoliberalismo (REESE; MALERONKA; ROJAS, 2023). No Brasil, um exemplo recente desse tipo de intervenção é o Projeto Porto Maravilha, no Rio de Janeiro (Figura 01), uma grande obra impulsionada pelo contexto dos Jogos Olímpicos de 2016, que visava a revitalização urbana da antiga área portuária, situada na região central da cidade. O projeto contou com a implementação de ícones arquitetônicos, como o Museu do Amanhã de Santiago Calatrava (FIDALGO, 2018).

Figura 1: Fotografia do Porto Maravilha no Rio de Janeiro.



Fonte: Engecorps, 2022.

Segundo Ultramari (2013), no Brasil, não existe uma consolidação de discussão desses projetos tal como na Europa, EUA e outros países emergentes, além da implantação dos GPUs ser reduzida em comparação a esses cenários. Isso ocorre, possivelmente, devido ao contexto nacional caracterizado por demandas sociais prioritárias às necessidades urbanas básicas, como saneamento, habitação e transporte (GADENS; HARDT; FREY, 2012; ULTRAMARI, 2013). Em decorrência disso, no Brasil, os GPUs se caracterizam por serem projetos pontuais, não compreendendo o todo urbano (ULTRAMARI, 2013).

No cenário nacional, os GPUs surgiram como resposta a necessidades específicas de diferentes períodos históricos, mas enfrentaram, ao longo do tempo, críticas e desafios relacionados a impactos sociais, ambientais e de governança (PORTAS, 2003; GADENS; HARDT; FREY, 2012). Na década de 1990, apoiados pelo planejamento estratégico, os Grandes Projetos Urbanos ganharam maior relevância devido à promoção do crescimento econômico e da competitividade das cidades, além de envolver o setor privado em substituição às práticas urbanísticas anteriormente dominadas exclusivamente pelo Estado (VAINER; OLIVEIRA; LIMA JR., 2012). Além disso, com os novos marcos regulatórios, os impactos sociais e ambientais dos megaprojetos passaram a ser considerados, tornando-se necessária a realização de análises prévias que buscassem alternativas para mitigar os impactos negativos, como a exigência de estudos de impacto ambiental. Como consequência, isso freou, de certa forma, a implementação de novos GPUs no Brasil (GADENS; HARDT; FREY, 2012). Os projetos dessa época focaram em grandes empreendimentos de valorização e revitalização de áreas centrais degradadas, setores históricos subutilizados e áreas com

potencial turístico, resultado de articulação entre o poder público e a iniciativa privada (ULTRAMARI, 2013). A partir dos anos 1990, iniciou-se uma nova fase caracterizada pelo “empreendedorismo urbano” (COMPANS, 2005).

Se por um lado esses projetos de larga escala são associados à promoção da segregação socioespacial e até mesmo de processos gentrificadores, por outro lado, Reese, Maleronka e Rojas (2023), apontam que alguns outros exemplos de GPUs implementados na América Latina, demonstram resultados opostos. As autoras (2023) apontam projetos que promoveram a maior equidade urbana, como o caso do projeto Porto Norte em Rosário, na Argentina, e “La Felicidad” na Colômbia.

Além destes casos, nas últimas três décadas, surgiram na América Latina intervenções de requalificação de bairros e projetos urbanos integrados, que buscaram impactar áreas com relevantes necessidades físico-espaciais e socioeconômicas, como os Projetos Urbanos Integrados (PUI) de Medellín, o Programa de Requalificação de Bairros (PROMEBA) da Argentina e o Programa Favela Bairro, no Rio de Janeiro. Mas vale destacar que, mesmo nesses casos, os resultados obtidos podem contribuir para a exclusão socioespacial se não forem implementadas estratégias para mitigar a valorização causada pelas intervenções (LUNGO, 2005; REESE; MALERONKA; ROJAS, 2023).

## GPUS E SUAS CARACTERÍSTICAS

Os Grandes Projetos Urbanos (GPUs) são intervenções urbanas de grande escala que promovem transformações significativas no espaço urbano e no valor da terra. A literatura sobre o tema indica que não há consenso sobre a definição de GPUs, sendo este um conceito aberto e em constante evolução, que envolve discussões sobre os impactos gerados por sua implementação (VAINER; OLIVEIRA; LIMA JR., 2012; GADENS; HARDT; FREY, 2012; ULTRAMARI, 2013; REESE; MALERONKA; ROJAS, 2023). Gadens, Hardt e Frey (2012) observam que as divergências acerca dos GPUs estão mais ligadas às implicações político-administrativas e urbanísticas do que às suas características definidoras. Os autores destacam duas correntes que conceituam os GPUs: uma positivista, que busca integrar aspirações econômicas com um planejamento participativo, e outra crítica, que questiona a possibilidade de consenso democrático e alerta para o uso dos megaprojetos como instrumentos de dominação territorial, favorecendo lucros privados em detrimento do setor público (HARVEY, 2000; MOULAERT et al., 2003).

Em resumo, os GPUs contemplam três aspectos principais: i. seu impacto é definido pela escala do efeito que promovem, e não apenas pela sua dimensão física; ii. a implementação e gestão de um GPU requer regulamentações específicas, que estabelecem relações entre políticas públicas, mercado e demandas sociais; e iii. existe uma relação direta entre as ações urbanísticas e o impacto no valor da terra (REESE; MALERONKA; ROJAS, 2023).

A partir de uma análise crítica de exemplos de GPUs implantados, diversos autores (PORTAS, 2003; LUNGO, 2005; ULTRAMARI, 2013; REESE; MALERONKA; ROJAS, 2023) destacam

características recorrentes na sua implementação. Os impactos socioespaciais desses projetos ultrapassam a escala local, alterando a estrutura territorial e as dinâmicas sociais e econômicas em múltiplos níveis. Vainer, Oliveira e Lima Jr. (2012) identificam diversas rupturas provocadas pelos GPUs, como mudanças institucionais, urbanísticas, legais e políticas, além de impactos na dinâmica imobiliária e no gradiente de valores fundiários.

O papel do Estado é central na promoção dos GPUs, envolvendo desde a obtenção de financiamento até a adaptação ou flexibilização da legislação urbanística (VAINER; OLIVEIRA; LIMA JR., 2012). Mesmo em projetos de iniciativa privada, há uma dependência da gestão pública para aprovação legal e implementação de infraestrutura. No Brasil, a falta de continuidade administrativa é um obstáculo recorrente, prejudicando a execução de muitos projetos (ULTRAMARI, 2013). Por outro lado, o setor privado tem exercido um papel significativo na concepção e realização desses projetos, levantando críticas sobre o investimento de recursos públicos que beneficiam a iniciativa privada, muitas vezes por meio da valorização do preço da terra na área circundante (PORTAS, 2003; LUNGO, 2005; ULTRAMARI, 2013).

O impacto da implementação de Grandes Projetos Urbanos (GPUs) na valorização imobiliária e na redefinição do gradiente de rendas fundiárias é um tema recorrente na literatura (SMOLKA; MULLAHY, 2007; GADENS; HARDT; FREY, 2012; REESE; MALERONKA; ROJAS, 2023). Nesse sentido, Furtado (2004) identifica quatro categorias de mais-valias fundiárias urbanas que contribuem para a alteração no preço da terra: i. a mais-valia fundiária total, correspondente ao valor original pago pelo proprietário; ii. a mais-valia que resulta de investimentos externos que valorizam a terra sem esforço do proprietário, como obras de drenagem; iii. a valorização decorrente de ações de coletividade que beneficiam propriedades adjacentes, como a construção de um shopping center; e iv. a mais-valia proveniente de investimentos públicos e infraestrutura promovidos pelo Estado.

O papel do Estado é crucial na formação do preço da terra, sendo que as ações estatais, tanto em regulação quanto em infraestrutura, geralmente elevam o valor das propriedades (LUNGO, 2005; VAINER; OLIVEIRA; LIMA JR., 2012). Essa dinâmica de valorização pode levar à gentrificação, onde a população original é substituída por moradores de maior poder aquisitivo devido ao aumento do custo da terra e do custo de vida, forçando os antigos moradores a se deslocarem para áreas periféricas (ULTRAMARI, 2013). O processo de gentrificação será abordado na próxima seção.

## **GENTRIFICAÇÃO**

O conceito de gentrificação foi introduzido pela socióloga inglesa Ruth Glass em 1964, na obra *Aspects of Change*, onde descreveu as transformações em áreas urbanas de Londres, particularmente em bairros historicamente ocupados pela classe trabalhadora, como Islington. Glass observou a renovação de áreas específicas na capital britânica durante a década de 1960, em que residentes de baixa renda foram substituídos por indivíduos de

classes mais privilegiadas. Segundo a autora, a gentrificação envolve o desalojamento de proletários, substituídos por um grupo de maior poder aquisitivo, associado à reabilitação física da área (FIDALGO, 2018).

Fidalgo (2018) aponta que, desde então, o termo vem sendo problematizado e aplicado a várias situações de revitalização urbana pelo mundo, abordando diversos contextos de substituição social do território, além de envolver novos atores e espaços. Dessa forma, surgiram várias teorias e práticas sobre o fenômeno da gentrificação, entre as quais se destacam duas abordagens principais: "a dos humanistas liberais, que enfatizam a escolha individual, de cultura e consumo, e a dos marxistas estruturalistas, que destacam o papel do capital, classes sociais, produção e demanda" (HAMNETT, 1991, p. 175).

A teoria dos humanistas liberais é representada principalmente pelo geógrafo David Ley, que identifica três aspectos fundamentais na gentrificação: i. redução do uso intensivo de mão de obra na produção industrial e a ascensão da tecnologia; ii. o papel ativo dos governos nas sociedades pós-industriais; e iii. o surgimento de uma nova classe social influenciada por mudanças econômicas, sociais e pela divisão do trabalho, com gostos e padrões de consumo distintos (LEY, 1981, p. 127 apud FIDALGO, 2018, p. 6). O autor ainda ressalta a importância da dimensão cultural na compreensão da gentrificação, argumentando que os estilos de vida, atividades culturais e a arquitetura dos espaços têm papel crucial nas decisões de localização, principalmente em relação ao retorno de indivíduos às áreas centrais e históricas. Assim, Ley (1981) foca nos aspectos da demanda por propriedades sujeitas à gentrificação, ao invés de sua oferta.

Por outro lado, a teoria dos marxistas estruturalistas tem como principal expoente o geógrafo Neil Smith (1979), que, em oposição a Ley, foca no movimento do capital no espaço urbano, com ênfase na produção de moradias capitalistas como o catalisador da gentrificação. Smith desenvolve sua teoria do *'rent-gap'* como explicação central do fenômeno, abordando a dinâmica de investimento e desinvestimento urbano e a variação dos preços da terra em diferentes áreas da cidade. Ele argumenta que a disponibilidade de imóveis desocupados ou subvalorizados em áreas deterioradas é condição essencial para a gentrificação, visto que esses imóveis desvalorizados não geram lucros para o capital (TORRES; MOTTA; SANCHES, 2019).

Fidalgo (2018) argumenta que, embora distintas, ambas as teorias são complementares e concordam que a gentrificação implica em uma alteração na composição social da área e de seus residentes, bem como em uma mudança na natureza do mercado imobiliário.

Diversos autores (HAMNETT, 1991; SMITH, 2002; TORRES; MOTTA; SANCHES, 2019) veem a gentrificação como um fenômeno que envolve aspectos físicos, econômicos, sociais e culturais. Smith (2003) defende que a partir do neoliberalismo a gentrificação se transformou em uma estratégia urbana competitiva no mercado global (SMITH, 2002). Isso significa que, além da revitalização de áreas habitadas pela classe trabalhadora, o processo inclui regiões

abandonadas que passam por significativas renovações físicas, frequentemente após a expulsão de seus moradores originais (SMITH, 2002; TORRES; MOTTA; SANCHES, 2019).

Nesse sentido, destaca-se que os grandes projetos urbanos (GPUs) são frequentemente utilizados para realizar esses processos de regeneração urbana. Ultramarini (2013) observa que, no Brasil, a justificativa para implementação de GPUs geralmente está ligada à requalificação de áreas centrais degradadas e sub-habitadas, em um contexto semelhante ao identificado por Smith (2002) como favorável ao processo de gentrificação. Smith (2002) também destaca o papel do Estado como promotor e cúmplice da gentrificação, ao seguir as regras do mercado em vez de regulá-lo.

Além da estratificação social, o processo de gentrificação envolve outras dimensões. Smith (2002) ressalta que o discurso de renovação urbana não é apenas de classe, mas também de raça. Torres, Motta e Sanches (2019) destacam que Butler e Hamnett (1991; 1994) introduzem a interseccionalidade na discussão ao relacionar o processo de gentrificação com questões de gênero, raça, estilo de vida e capital cultural. Dessa forma, a gentrificação transcende a luta de classes, representando uma nova formação cultural e identitária (TORRES; MOTTA; SANCHES, 2019, p. 691).

Apesar do debate sobre gentrificação ter começado na década de 1960, não há consenso sobre o alcance do termo nas cidades contemporâneas, especialmente considerando que o foco inicial foi na Europa e nos Estados Unidos, sem levar em conta as singularidades de outras regiões do mundo, como o sul global (FIDALGO, 2018; TORRES; MOTTA; SANCHES, 2019). Smith (2002) argumenta que, sendo a gentrificação uma expressão de relações sociais, econômicas e políticas mais amplas, ela reflete as particularidades locais na configuração urbana.

Fidalgo (2018) argumenta que é necessário considerar as particularidades da América Latina para compreender o fenômeno. Nas cidades latino-americanas, incluindo as brasileiras, a gentrificação muitas vezes está associada a transformações urbanas destinadas a criar uma imagem atraente por meio do marketing urbano, com o objetivo de atrair investimentos de capital e grupos sociais com maior poder aquisitivo. Outro aspecto característico dessas cidades é o vínculo entre a gentrificação e projetos culturais e de revitalização de áreas de patrimônio histórico, que atraem uma classe social mais abastada para essas regiões (FIDALGO, 2018).

Nesse sentido, considerando o contexto da globalização do fenômeno nos últimos anos, há um movimento em defesa da ampliação do conceito de gentrificação, considerando as peculiaridades locais, mas mantendo o vínculo com o contexto e as consequências do conceito original (FIDALGO, 2018; NOVAES, 2018). Nesse sentido, dois parâmetros mínimos para se identificar o fenômeno como gentrificação são as intervenções físicas e a substituição da população (FIDALGO, 2018).

Uma dessas novas vertentes de gentrificação em discussão é a “gentrificação verde”, que se refere ao “aumento dos valores imobiliários de uma área em função de um projeto de sustentabilidade urbana em larga escala” (TORRES; MOTTA; SANCHES, 2019, p. 693). A gentrificação verde surge a partir de iniciativas ecológicas que criam ou restauram “amenidades ambientais”, atraindo moradores de classes mais abastadas e expulsando a população de menor renda (GOULD; LEWIS, 2016, apud TORRES; MOTTA; SANCHES, 2019). O termo sugere que o fenômeno da gentrificação não se limita ao retorno das classes mais ricas para as áreas centrais, mas inclui também expatriados urbanos e suburbanos que buscam melhor qualidade de vida em espaços tanto urbanos quanto rurais (TORRES; MOTTA; SANCHES, 2019).

O caso emblemático da revitalização do High Line, em Chelsea, Nova York, pode ser citado como exemplo de gentrificação verde. Trata-se de um antigo ramal elevado de trem em Manhattan, transformado em um parque linear. Desde sua abertura em 2009, o parque tornou-se muito popular, recebendo cerca de 5 milhões de visitantes por ano. No entanto, a área ao redor passou por mudanças significativas, com o comércio e indústrias locais sendo substituídos por hotéis, lojas de luxo e restaurantes sofisticados. A valorização da terra ao redor do parque provocou o deslocamento de muitos moradores antigos, já que os valores das propriedades na região aumentaram cerca de 103% entre 2003 e 2011 (GOULD; LEWIS, 2016 apud TORRES; MOTTA; SANCHES, 2019).

Torres, Motta e Sanches (2019) apontam que os casos de gentrificação verde geralmente envolvem territórios em situação de vulnerabilidade ou degradação, uma vez que esses locais oferecem maior potencial de lucro para o capital imobiliário, especialmente com a implementação de grandes projetos urbanos voltados para renovação, revitalização e requalificação dessas áreas. No entanto, contextualizando no cenário nacional, particularmente em áreas de vulnerabilidade socioambiental, os Grandes Projetos Urbanos (GPUs) também podem atuar como instrumentos de fortalecimento da população vulnerável (JATOBÁ, 2011), promovendo maior equidade social.

Patrícia Novaes (2018) traz também a discussão sobre a vertente de “gentrificação periférica”, a partir das experiências observadas nas favelas da zona sul do Rio de Janeiro. A autora (2018) aponta que, embora o peso simbólico da ilegalidade, violência e marginalidade desses territórios, bem como a precariedade de políticas públicas, como segurança, habitação e urbanização, atuem como barreiras para o desenvolvimento do fenômeno, ainda assim pesquisas recentes têm apontado a ocorrência de gentrificação nas favelas. Novaes (2018) aponta que a introdução da dinâmica mercadológica da especulação imobiliária somada a falta de regulação estatal, tem promovido o aumento do custo de vida e o deslocamento dos moradores para outras localidades. Compreendendo as consequências comumente atreladas aos projetos de larga escala, entende-se que estes podem vir a catalisar a gentrificação nas periferias, ou até mesmo acelerar esse fenômeno.

Ultramari (2013) ressalta que, com os GPUs, o setor privado busca deliberadamente a gentrificação de certas áreas da cidade por meio da valorização da terra. O setor privado, envolvido em parcerias público-privadas para a execução desses projetos, é predominantemente aquele ligado ao capital imobiliário das áreas vizinhas, buscando maximizar o lucro de seus investimentos. Por outro lado, Resse, Maleronka e Rojas (2023) observam que existem experiências na América Latina que demonstram o potencial desses projetos para ampliar o acesso à terra e à moradia aos mais pobres, além de fornecer infraestruturas e redistribuir recursos em áreas de menor poder aquisitivo, mas reforçam que a literatura sobre o tema ainda carece de evidências de que, no contexto latino-americano, é possível conciliar a rentabilidade do setor privado com a inclusão social na execução de megaprojetos (REESE; MALERONKA; ROJAS, 2023).

Assim, embora a gentrificação possa ser uma consequência da implantação de GPUs, esses projetos também têm o potencial de promover a redistribuição de recursos em áreas de vulnerabilidade socioambiental, especialmente nas periferias das grandes metrópoles. Para tanto, a promoção da equidade social e a garantia da permanência dos moradores originais são elementos fundamentais desses projetos. Isso visa construir uma cidade mais justa e com maior qualidade de vida, evitando processos de segregação socioespacial, a ampliação das desigualdades sociais e o fenômeno da gentrificação.

## **PARQUE LINEAR DO RIO PALMITAL**

### **CARACTERIZAÇÃO DO PROJETO**

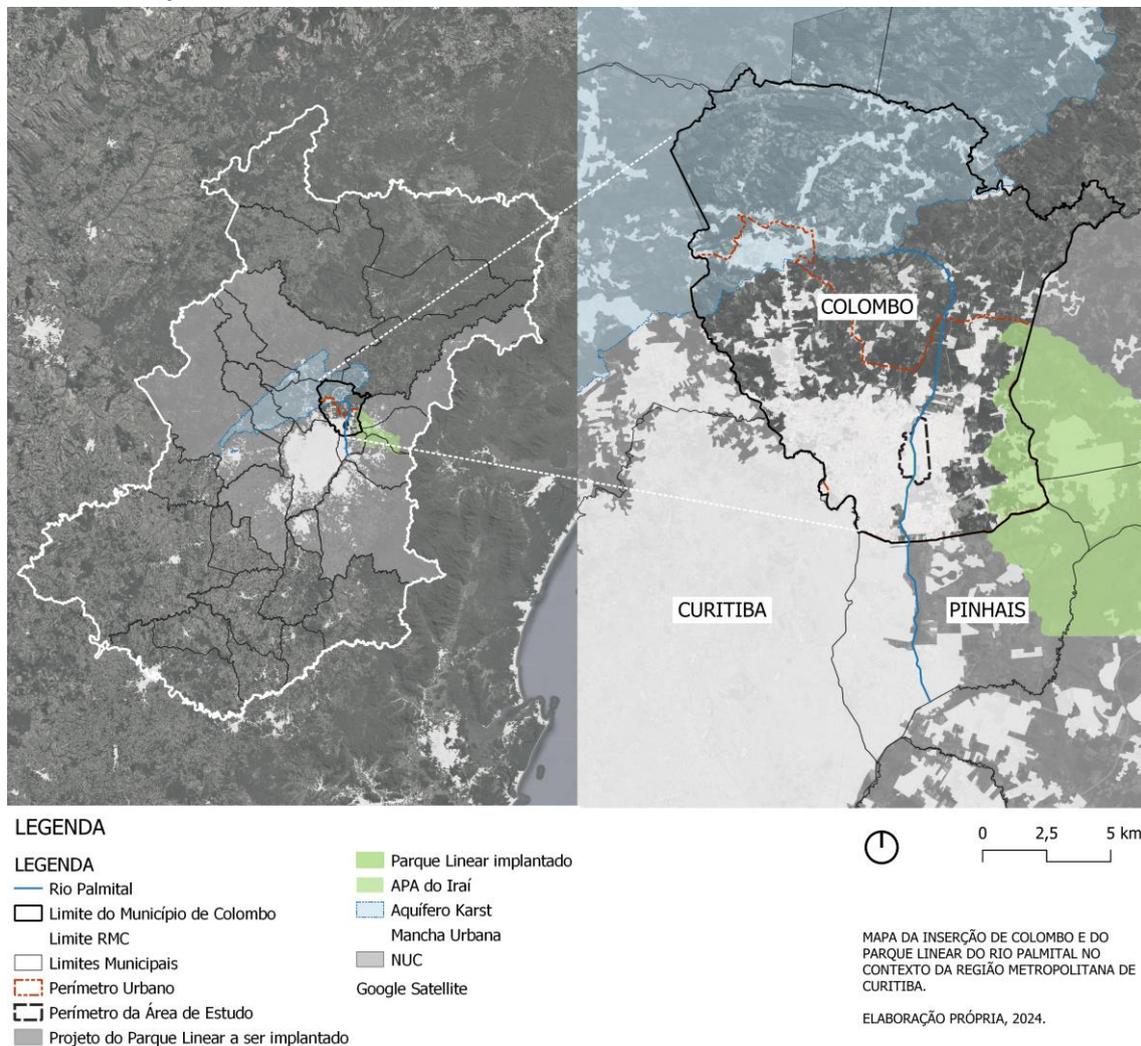
O Parque Linear do Rio Palmital está localizado no município de Colombo, às margens do Rio Palmital, que pertence à Bacia Hidrográfica do Rio Palmital. Essa bacia abrange uma área territorial de aproximadamente 95 km<sup>2</sup>, estendendo-se desde o município de Colombo, a montante, até Pinhais, a jusante (SUDERHSA, 2002). Colombo, por sua vez, corresponde a um dos 29 municípios que fazem parte da Região Metropolitana de Curitiba (RMC) e a um dos 14 municípios que compreendem o Núcleo Urbano Central (NUC) da metrópole curitibana. Destes, Colombo faz fronteira com 7, sendo: Almirante Tamandaré, Bocaiúva do Sul, Campina Grande do Sul, Curitiba, Pinhais, Quatro Barras e Rio Branco do Sul.

Conforme o último censo realizado pelo IBGE (2022), a Região Metropolitana de Curitiba (RMC) abriga 3.559.366 pessoas em um território com área total de 16.581,21 km<sup>2</sup>, apresentando uma densidade demográfica de 2,15 hab/ha. Deste total, 232.212 pessoas (6,5%) residem no município de Colombo, sendo o terceiro mais populoso da RMC, atrás apenas da capital, Curitiba, e de São José dos Pinhais. Colombo ocupa uma área territorial de 197.580 km<sup>2</sup>, consolidando-se como o quarto município em maior densidade demográfica da RMC e do estado do Paraná, com 75 hab/ha, atrás apenas de Curitiba, Pinhais e Fazenda Rio Grande (IBGE, 2022). Entre 2010 e 2022, Colombo teve um crescimento populacional absoluto de 19.218 pessoas, sendo o sétimo município da RMC que mais recebeu população

no período, com uma taxa de crescimento geométrico de 0,72%, ocupando a 19ª posição entre os 29 municípios da RMC. Esses dados apontam a relevância de Colombo para a dinâmica da Metrópole de Curitiba.

Ademais, destaca-se a conurbação com a capital, tendo em vista que 97,6% dos habitantes de Colombo residem em áreas loteadas contíguas a Curitiba (PDES, 2019, p. 21). Além disso, o município estabelece relações de fluxos populacionais e de mercadorias evidenciados pela mancha urbana contínua com a cidade-polo, Curitiba, e Pinhais (Figura 02). Isso não apenas evidencia a forte integração de Colombo no contexto metropolitano, mas também revela o padrão periférico de ocupação que se estende da cidade polo, Curitiba, para os municípios limítrofes. Esse padrão é característico das metrópoles brasileiras desde o final do século passado (MOURA; BALISKI; SILVA; GORSODORF, 2023).

**Figura 02: Inserção de Colombo e do Parque Linear do Rio Palmital no contexto da RMC.**



Fonte: As Autoras, 2024, apud Oliveira, 2024.

Esse processo começou a se consolidar a partir da década de 1970, com a modernização tecnológica dos setores produtivos do estado do Paraná, que culminou na aceleração do crescimento populacional de Curitiba e da região (PDES, 2019). Como uma característica

desse padrão de ocupação centro-periferia, Colombo passou a receber um contingente populacional crescente, devido à sua proximidade com a capital e à disponibilidade de terras a preços mais acessíveis do que em Curitiba. Nas últimas décadas, a ocupação urbana consolidou-se na região sul do município, expandindo-se em direção ao leste, ocupando áreas próximas ao Rio Palmital e estabelecendo uma pressão sobre a região próxima à Área de Proteção Ambiental do Iraí. Além da APA, outra condicionante ambiental que contribuiu para condicionar essa ocupação foi o Aquífero Karst, situado na porção norte do município. Esses fatores ambientais que limitam a expansão urbana para as regiões norte e leste, juntamente com a delimitação do perímetro urbano, reforçam o adensamento na porção sul e sudoeste do território.

Nesse contexto, nas últimas décadas têm sido desenvolvidos diversos projetos de escala metropolitana em Colombo, como: a revitalização da Avenida Abel Scussiato, promovendo serviços especializados e conectividade viária com Pinhais e Curitiba; a trincheira da Linha Verde, no Atuba, conectando Colombo a RMC; a Cidade Industrial Tecnológica de Colombo (CITCOL), instituída pela Lei nº 1.680/2022, alterada pela Lei nº 1.779/2024, que visa inserir o município no cenário competitivo de polos industriais com outros municípios da RMC; o projeto das Bacias de Contenção do Rio Palmital, que visa a redução das ocorrências de inundação na sub-bacia do Rio Palmital e na Bacia do Alto Iguaçu; e a diretriz viária do Contorno Norte, que atravessa o município de Colombo e visa conectá-lo ao anel viário da RMC. Destaca-se também a elaboração em andamento do Plano Municipal de Redução de Risco, desenvolvido pela UFPR através do Laboratório de Geoprocessamento e Estudos Ambientais (LAGEAMB), em função do projeto Periferia Sem Risco do Departamento de Mitigação e Prevenção de Risco da Secretaria Nacional de Periferias (SNP) do Ministério das Cidades (BRASIL, 2024). Além disso, há o anúncio da implantação do Parque da Pedreira de Colombo pela AMEP (2024), projeto que existe como proposta desde o Plano Diretor de Colombo de 2004, juntamente com o Parque Linear do Palmital.

O projeto do Parque Linear do Rio Palmital foi proposto inicialmente pelo Plano Diretor Municipal de Colombo de 2004, estabelecido pela Lei nº 875/2004 (revogada pela Lei nº 1.705/2022). No Mapa 1 – Sistema Ambiental, o parque abrangeria a maior parte da Área de Preservação Ambiental (APP) do Rio Palmital situada em Colombo, compreendendo desde as suas margens próximas à EMBRAPA até a Estrada da Graciosa, que define o limite administrativo entre Colombo e Pinhais.

No entanto, o projeto atual é resultado de algumas modificações em relação à proposta inicial (Figura 03). O parque linear está situado na Área de Preservação Permanente (APP) de apenas uma das margens do Rio Palmital, entre a Estrada da Ribeira e a BR-116, totalizando uma extensão de 3,5 km e uma área de aproximadamente 200.000 m<sup>2</sup>, abrangendo os bairros Guaraituba, Vila Liberdade, Parque dos Lagos, Eucaliptos, Vila Guarani, Santa Terezinha e Planalto. A infraestrutura e o mobiliário urbano já implantados, com previsão de continuidade,

estão situados no trecho das margens do Rio entre a Estrada da Ribeira e a Rua José da Silva Paranhos.

O projeto é coordenado pela Prefeitura Municipal de Colombo, que é responsável pelo desenvolvimento do projeto, captação de recursos e licitação para a execução, em conjunto com as Secretarias de Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Habitação, Obras, Viação e Agricultura e Abastecimento. Até 2020, a previsão era de um investimento de R\$ 4.999.931,48 para a execução das obras (COLOMBO, 2020).

Figura 03: Inserção do Parque Linear do Rio Palmital e fotografias do projeto já implantado.



Fonte: As Autoras, 2024, apud Oliveira, 2024.

A ordem de construção do Parque Linear do Palmital foi assinada em 18 de junho de 2019, com o projeto arquitetônico e topográfico finalizado em outubro de 2019. Em seguida, foi realizada a primeira fase do processo das obras, que envolveu a limpeza e revitalização do Rio, o alinhamento de toda a extensão das obras, bem como a terraplenagem, a drenagem de toda a área, o plantio de grama nas margens do rio e a implantação da infraestrutura, equipamentos e mobiliários que compõem o escopo do projeto. O projeto incluía a implantação de ciclovia, vias para pedestres, lagoa, estacionamento, praças com mobiliário urbano, pista de skate, quadra de vôlei e futebol, playground e passarela de ligação aos pontos do Parque (COLOMBO, 2020).

Quando anunciado pela Prefeitura de Colombo, o vice-prefeito da então gestão, Sérgio Pinheiro, destacou que o novo Parque Linear do Palmital foi projetado para ser um dos

maiores da Região Metropolitana e visava oferecer uma opção de esporte e lazer aos municípios (COLOMBO, 2020). Contudo, em entrevistas realizadas em maio de 2024 com membros do corpo técnico da Prefeitura envolvidos na realização do projeto<sup>1</sup>, foi ressaltado que, além de ser um equipamento de esporte e lazer, o objetivo principal do projeto era a revitalização da APP do Rio Palmital e o controle das ocupações irregulares nesta área, uma vez que a APP situada na outra margem do Rio já apresenta uma ocupação irregular existente há mais de 40 anos, a Favela Campo do Tenente e Parque dos Lagos.

O projeto foi dividido em três fases, sendo que cada fase corresponde à implantação de um bolsão, executado integralmente em áreas públicas municipais. As obras se iniciaram pela implantação do terceiro bolsão, situado a partir da Rua João D'Agostin em direção à BR-116, e foram concluídas em 2021. O segundo bolsão está situado entre a Rua João D'Agostin e a Avenida Colombo, e as obras de implantação foram concluídas em 2022. Já o primeiro bolsão, situado entre a Avenida Colombo e a Rodovia Estrada da Ribeira, encontra-se em fase de reelaboração do projeto, uma vez que o Instituto Água e Terra do Governo do Paraná previa obras de implantação da bacia de contenção nas margens do Rio Palmital no mesmo local do projeto municipal do parque linear. Por isso, a licitação anterior foi cancelada e, após a remodelagem do projeto, foi apontando a realização de uma nova licitação (COLOMBO, 2021).

O projeto do Parque Linear do Rio Palmital pode ser considerado um Grande Projeto Urbano (GPU), pois possui todas as características que definem um GPU, conforme abordado anteriormente. Além de sua dimensão física considerável, o impacto socioespacial do projeto vai além da escala local, abrangendo também a escala metropolitana. O Parque Linear do Rio Palmital é um dos maiores da Região Metropolitana de Curitiba, e as obras de contenção afetam não só o município de Colombo, mas também Pinhais, sendo cruciais no controle de inundações da sub-bacia do Rio Palmital e de toda a Bacia do Iguaçu, que é de extrema importância para toda a região.

Esses projetos envolvem a colaboração de diversos órgãos da gestão pública, desde o nível municipal até o estadual, além da participação da sociedade civil, e demandam consideráveis somas de recursos financeiros para sua implementação. A complexidade desses projetos é evidenciada pela sua magnitude e pelos conflitos de interesse de diferentes instâncias, como no caso da sobreposição dos projetos elaborados em nível municipal e estadual, que levou a Prefeitura Municipal de Colombo a readequar o Projeto do Parque Linear do bolsão 1 para evitar conflitos com o projeto das Bacias de Contenção coordenado pelo IAT. O intervalo de 15 anos entre a sua proposição no PDM de 2004 e o início das obras, bem como as fases e os

---

<sup>1</sup> WOLLF, Leonardo D'Agostin. **Entrevista sobre o Projeto do Parque Linear do Rio Palmital**. Entrevista concedida a Patrícia Leite de Oliveira. Maio, 2024.

MARCOLINO FILHO, Robério. **Entrevista sobre a Questão Ambiental que envolve o Parque Linear do Rio Palmital**. Entrevista concedida a Patrícia Leite de Oliveira. Maio, 2024.

anos necessários para a implantação do projeto, também indicam a complexidade característica de um GPU.

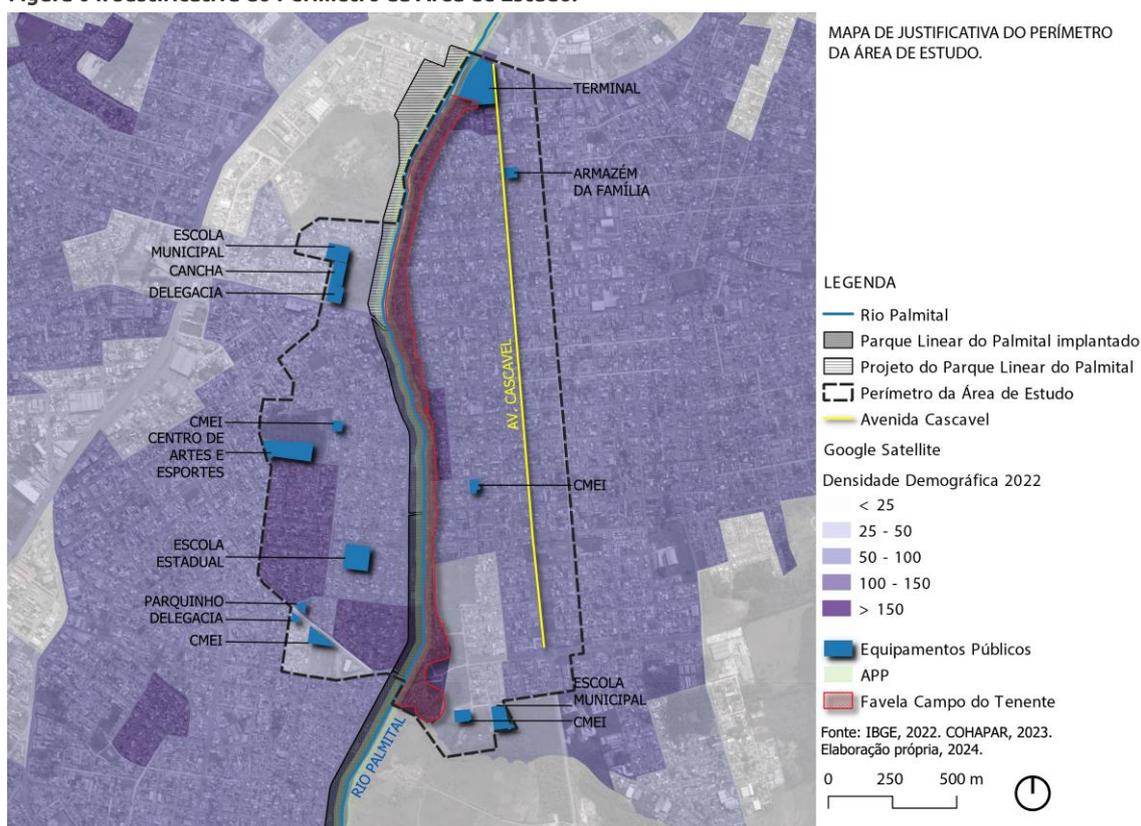
## **METODOLOGIA DE ANÁLISE**

Este trabalho buscou investigar as dinâmicas socioespaciais e imobiliárias promovidas pelo Parque Linear do Rio Palmital, considerado um Grande Projeto Urbano (GPU) e um instrumento de requalificação urbana em uma área de vulnerabilidade socioambiental, buscando compreender o seu potencial para provocar o fenômeno da gentrificação. Para isso, foi delimitado o perímetro da área de análise, abrangendo a região diretamente influenciada pelas mudanças promovidas pelo projeto do parque.

A delimitação da área de estudo foi feita com base em um eixo central definido pelas áreas já implantadas do Parque Linear do Rio Palmital, conforme ilustrado na Figura 04. Este eixo central inclui a margem esquerda do rio, onde o parque está implantado, e a margem direita, que contém o assentamento irregular consolidado da Favela Campo do Tenente e Parque dos Lagos (SISPEHIS, 2010; 2023). Considerando as influências do projeto, o perímetro foi ampliado para compreender também os seguintes elementos:

- I. Equipamentos públicos próximos ao eixo: escolas, centros de arte e esporte unificados (CEUs), educação infantil, delegacias, terminais de ônibus, praças, armazém da família, entre outros;
- II. Áreas de maior densidade populacional: com base no Censo de 2022, foram identificadas as regiões de maior adensamento no entorno do parque;
- III. Favela Campo do Tenente e Parque dos Lagos: foi incluída no perímetro devido à sua proximidade com o parque e a situação de vulnerabilidade socioambiental; e
- IV. Avenida Cascavel: devido ao seu papel estruturante na região e sua importância como eixo viário que conecta diversos bairros e promove uma diversidade de usos.

Figura 04: Justificativa do Perímetro da Área de Estudo.



Fonte: As Autoras, 2024.

Uma vez delimitado o perímetro da área de estudo, para atingir o objetivo da pesquisa, foram levantados os dados da seguinte maneira:

- I. Levantamento da base de dados geospaciais e socioeconômicos: a delimitação e análise da área foi feita com base nos dados geospaciais obtidos pelo portal SIG CTMGEO de Colombo<sup>2</sup>, pelo SISPEHIS (2024) e Google Earth 2024. As informações socioeconômicas e geoespacializadas foram levantadas a partir do Censo de 2010 e 2022. Esses dados permitiram identificar as áreas de maior densidade populacional, os assentamentos precários e os equipamentos públicos.
- II. Levantamento de projetos e arcabouço legal: foram levantados o arcabouço legal e os projetos que incidem na área através das legislações municipais e estaduais, como Plano Diretor Municipal, Lei de Uso e Ocupação do Solo, zoneamento, e relatórios técnicos, disponíveis até setembro de 2024.
- III. Levantamento dos dados imobiliários: foi levantado os dados referentes ao uso do solo, lotes não edificados e edifícios multifamiliares verticais pelo Google Street View de 2011 e 2024, pois eram os anos bases que mais continham dados referente a todo

<sup>2</sup> Disponível para acesso em: <https://colombo.ctmgeo.com.br/geo-view/index.ctm>. Acesso em 15 nov. 2024.

o perímetro, complementado pelo levantamento *in loco* referente aos meses de junho, julho e setembro de 2024. A titularidade dos lotes foi consultada através do portal SIG CTMGEO de Colombo.

- IV. Análise da valorização do solo: para mapear a valorização imobiliária em Colombo e na área de estudo, foram realizadas entrevistas com consultores de três imobiliárias.
- V. Mapeamento e tratamento dos dados geoespaciais: os dados foram georreferenciados, cruzados e analisados por meio do software QGIS.

Destaca-se aqui algumas limitações obtidas pelas autoras nessa investigação. Os dados divulgados pelo Censo de 2022 são preliminares e, portanto, não foi possível realizar algumas análises comparativas relativas às dinâmicas socioeconômicas. Ademais, as entrevistas para levantamento da valorização do solo, embora tenham sido realizadas com profissionais da área, se trata de um método qualitativo, não exatamente preciso por se basear na percepção dos profissionais e com um conjunto de entrevistas limitada em decorrência do tempo de realização da pesquisa.

## RESULTADOS E DISCUSSÕES

### ANÁLISE SOCIOECONÔMICA

Houve um aumento no adensamento populacional na área de estudo, conforme os Censos de 2010 e 2022, especialmente na porção sudeste e em toda a extensão da margem direita do Rio Palmital, onde está localizada a Favela Campo do Tenente e o Parque dos Lagos. Isso é corroborado pelo levantamento do SISPEHIS (2010; 2023), que indicou que a ocupação, existente há mais de 40 anos, aumentou o número de domicílio de 520, em 2010, para 634 em 2023, representando um aumento de cerca de 22%.

Além disso, segundo o Censo de 2010, a população do local é majoritariamente branca e parda, com uma proporção de gênero feminino e masculino semelhante e renda domiciliar entre 1,0 e 1,5 salários-mínimos, com destaque para a Favela Campo do Tenente e Parque dos Lagos em que a renda domiciliar média per capita era inferior a 1,0 salário-mínimo.

Em virtude da falta da disponibilidade dos dados censitários completos pelo Censo de 2022, não foi possível verificar a dinâmica do perfil socioeconômico atual e realizar uma análise comparativa em relação aos censos anteriores. Portanto, para atingir o objetivo do estudo, essa pesquisa focou na análise das dinâmicas imobiliárias que será abordada na sequência.

### DINÂMICAS IMOBILIÁRIAS

Visando compreender e analisar a dinâmica imobiliária da região, foi realizado o levantamento do uso do solo, lotes não edificadas e edifícios multifamiliares de 2011 e 2024 para o perímetro delimitado, e das áreas de valorização do mercado referente ao ano de 2024 para o município de Colombo e o contexto específico do perímetro. O objetivo do levantamento

consistiu em compreender as dinâmicas de uso e ocupação do solo, analisar a atuação do mercado imobiliário na região e avaliar a possibilidade atual ou futura de gentrificação decorrente da implantação do GPU do Parque Linear do Rio Palmital, em conjunto com os demais projetos de larga escala que têm sido implantados na região.

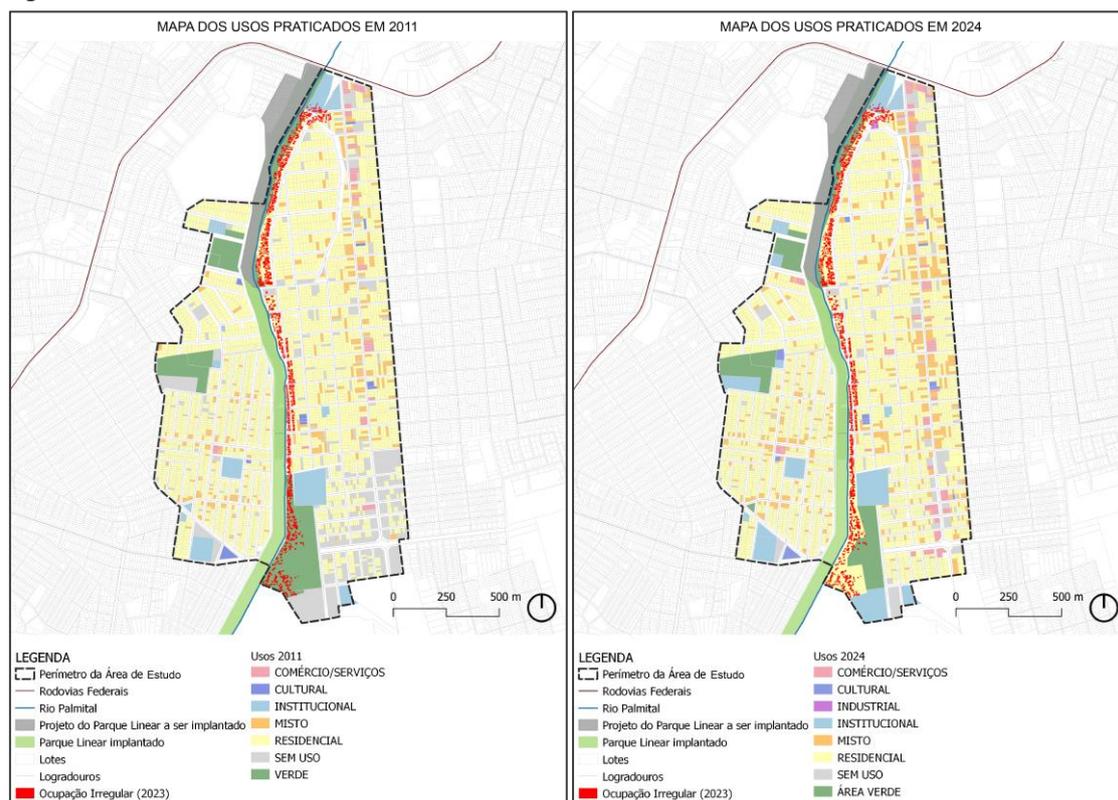
**Tabela 01: Relação dos usos levantados por lote para 2011 e 2024 na área de estudo**

Tipologia de Usos	Porcentagem dos usos referente ao total (%)	
	2011	2024
Residencial	78,51%	79,35%
Misto	7,30%	12,78%
Comércio/Serviços	0,99%	2,01%
Cultural	0,35%	0,38%
Institucional	0,96%	1,02%
Industrial	-	0,06%
Sem uso	11,61%	4,12%
Área verde	0,29%	0,26%

Fonte: As Autoras, 2024.

Em relação às tipologias de usos levantados para os anos de 2011 e 2024, conforme Tabela 1, mantiveram-se os usos nesse período em cerca de 82% dos lotes e alterou-se o uso em 18% dos lotes. É possível observar a proporção dos usos residenciais se manteve semelhante nesse período, bem como os usos culturais, institucionais e áreas verdes. Por outro lado, houve um crescimento dos usos exclusivos de comércio e serviços e, principalmente, de usos misto. Conforme a Figura 05, o aumento dessas tipologias de uso ocorreu predominantemente na porção à direita do Rio Palmital, principalmente, no eixo da Avenida Cascavel, uma via importante para esse contexto.

Figura 05: Uso do solo em 2011 e 2024.



Fonte: As Autoras, 2024.

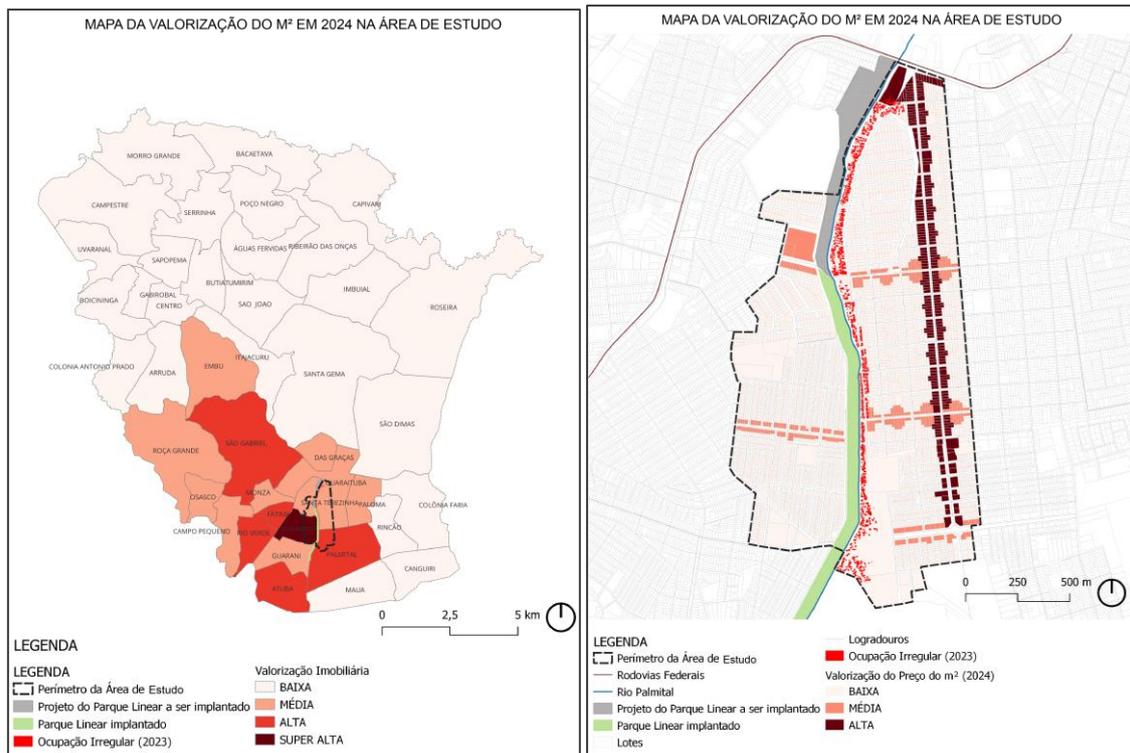
Além disso, destaca-se a diminuição considerável dos lotes sem uso e não edificadas, de 11,61% do total em 2011 para 4,12% em 2024, isso representa um decréscimo de 63,17% dos lotes sem uso nesses 13 anos. Como pode ser observado na Figura 06, em 2011, os lotes sem uso estavam predominantemente concentrados na porção sul da margem à direita do Rio, no bairro Palmital. Já em 2024, a tipologia de uso é semelhante ao restante da região, apesar de ainda existir alguns lotes de tamanho considerável sem uso e sem edificação. O adensamento construtivo dessa região se relaciona com o adensamento populacional anteriormente observado pelos setores censitários de 2010 e 2022. Isso indica que essa região foi uma das que mais concentrou a atuação do mercado imobiliário na região.

Isso é confirmado pelos próprios agentes do mercado imobiliário<sup>3</sup> que apontaram o bairro Palmital como um dos bairros que mais se valorizou nos últimos anos em Colombo, juntamente com os bairros Atuba, São Gabriel, Fátima e Rio Verde (Figura 06). O bairro Maracanã, por sua vez, que concentra parte do Parque Linear e do perímetro à esquerda do Rio Palmital, é considerado pelo mercado o bairro mais valorizado de Colombo. Porém, essa valorização diz respeito ao contexto municipal, pois no contexto do perímetro da área de estudo, a dinâmica de valorização do mercado é distinta, uma vez que a valorização do m<sup>2</sup> do lote está diretamente relacionada aos eixos viários e seus usos praticados. Portanto, o eixo viário da Avenida Cascavel e Estrada da Ribeira concentra os lotes classificados como de alta

<sup>3</sup> Os mapas de valorização do mercado foram construídos a partir de entrevistas com agentes imobiliários.

valorização, sendo que são justamente essas vias que mais concentram os usos mistos e de comércio e serviços, em relação às demais, conforme observado na Figura 07. Os lotes localizados em outras vias relevantes, como a Avenida Colombo, Rua Angelina Cavassin, Rua Andirá e Rua João D'Agostin foram classificadas como média valorização, em decorrência da sua importância para o contexto da região e a diversificação de usos.

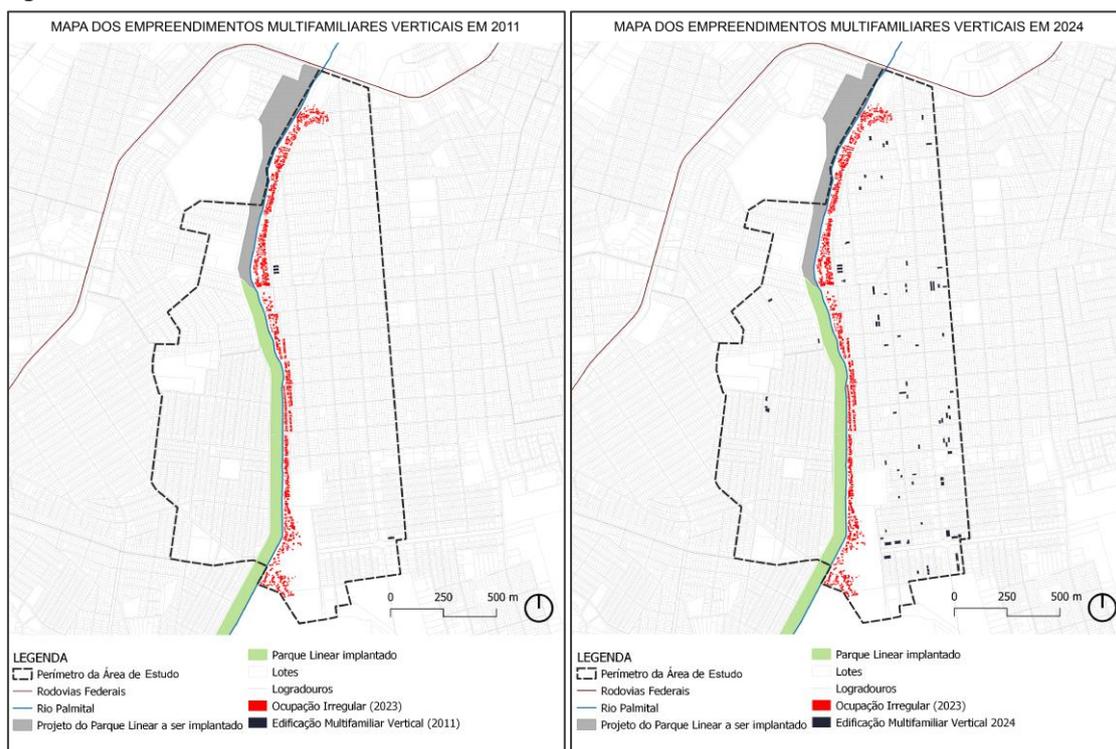
**Figura 06: Valorização imobiliária em Colombo (esquerda) e valorização do m<sup>2</sup> no perímetro (direita) em 2024.**



Fonte: As Autoras, 2024.

Ademais, um outro indicativo de que o mercado está aquecido nessa região é a verticalização promovida por empreendimentos multifamiliares de 4 pavimentos, que era até então o máximo permitido pela legislação municipal, a Lei nº 877/2004, revogada pela Lei nº 1.786/2024. Enquanto em 2011 foram identificadas 4 unidades dessa tipologia de empreendimento, em 2024 foram identificadas 74 unidades (Figura 07), o que representa um aumento expressivo de 1.850% da tipologia na região nos últimos 13 anos. Destaca-se ainda que esses edifícios estão majoritariamente localizados na porção à esquerda do Rio Palmital, onde estão situados os bairros Guaraituba e Palmital.

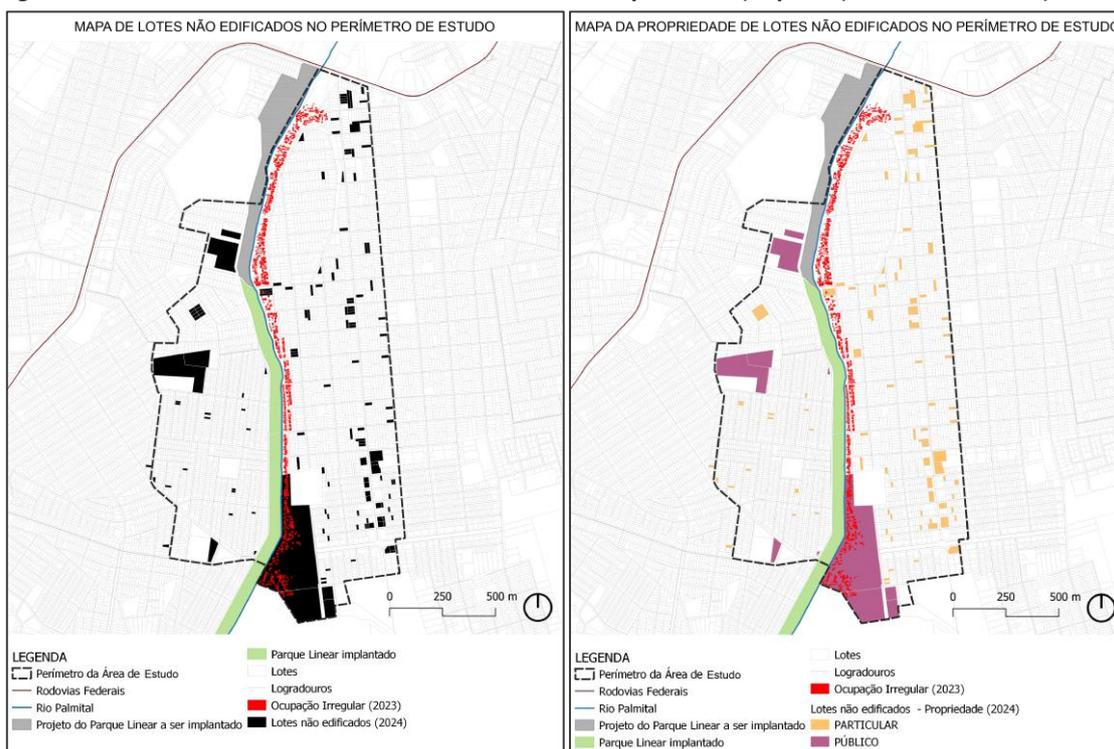
Figura 07: Levantamento dos edifícios multifamiliares verticais em 2011 e 2024.



Fonte: As Autoras, 2024.

Para compreender melhor a dinâmica imobiliária atual, também foram levantados os lotes não edificados, sua titularidade, e seus usos, considerando o ano de 2024. Pode-se observar uma concentração desses lotes não edificados na porção à esquerda do Rio, especialmente no eixo da Avenida Cascavel, e outros eixos viários importantes (Figura 08). A partir do levantamento dos eixos de valorização do  $m^2$  na região, isso pode ser um indicativo de um movimento de especulação imobiliária nesse contexto, ao mesmo tempo que, em virtude do aumento expressivo da produção de tipologias verticais multifamiliares, tem-se a hipótese de que esses lotes podem abrigar mais desse tipo de empreendimento, especialmente nos lotes de maior dimensão e bem localizados. Ademais, a grande maioria desses lotes não edificados também não possuem nenhum tipo de uso. Destaca-se ainda que alguns lotes são de propriedade pública, sendo os de maior dimensão territorial e usualmente situados junto a equipamentos públicos (Figura 09), o que se leva a hipótese de que tais lotes compreendem um banco de terras públicas para a implantação de equipamentos.

Figura 08: Levantamento dos lotes não edificadas em 2024 no perímetro (esquerda) e sua titularidade (direita).



Fonte: As Autoras, 2024.

Portanto, embora o projeto do Parque Linear do Rio Palmital esteja localizado na margem à esquerda do curso d’água, é na porção à direita que se verifica uma atuação mais expressiva do mercado imobiliário nos últimos anos, mesmo com a presença da Favela Campo do Tenente e do Parque dos Lagos nessa área. Essa dinâmica ocorre por diversos fatores, como a topografia plana dos bairros Guaraituba e Parque dos Lagos face a topografia acentuada da porção esquerda, a disponibilidade de terras para atuação do mercado imobiliário, e a presença de outras intervenções urbanísticas que tem qualificado essa área.

Além disso, observa-se uma mudança da paisagem dessa região a partir das dinâmicas e alterações comentadas anteriormente, como pode ser observado no Quadro 01. Verifica-se que a implantação do Parque Linear também tem promovido alterações significativas em seu entorno imediato. Além da mudança nos usos ao longo da Rua Francisco Appel, onde o parque está localizado, o equipamento público tem gerado um fluxo considerável de visitantes, sendo incentivado por atividades complementares desenvolvidas no parque, como assessorias esportivas e food trucks. Essas mudanças na paisagem e a promoção de novas atividades desempenham um papel importante na dinâmica em microescala da região.

**Quadro 1: Transformações territoriais decorrentes do GPU na área de análise, no período de 2010-2024.**

Imagens das localidades em 2011	Imagens das localidades em 2024
 <p>Rua João D'Agostin na porção à esquerda do Rio Palmital, com córrego a céu aberto e carência de infraestrutura.</p>	 <p>Rua João D'Agostin com córrego canalizado, ciclovia e melhor qualidade da infraestrutura.</p>
 <p>Rua João D'Agostin na porção à esquerda do Rio Palmital, com infraestrutura precária, carros apreendidos pela polícia a céu aberto.</p>	 <p>Street View de 2023: Rua João D'Agostin com córrego canalizado, ciclovia e praça no local antes ocupados pelos carros apreendidos.</p>
 <p>Rua Francisco Appel anterior à implantação do Parque Linear com infraestrutura precária.</p>	 <p>Rua Francisco Appel com o Parque Linear implantado, melhor infraestrutura e maior diversidade de usos praticados.</p>
 <p>Rua João D'Agostin, situada no bairro Palmital, ao sul do perímetro, com muitos lotes não edificadas e sem uso.</p>	 <p>Rua João D'Agostin, com usos comerciais, de serviços e residencial unifamiliar e multifamiliar.</p>

Fonte: Google Street View, 2011; As Autoras, 2024.

## DISCUSSÕES

A partir das análises precedentes, é possível constatar que o Parque Linear do Rio Palmital tem promovido alterações nas dinâmicas da região, porém, não de modo isolado, mas em conjunto com os demais projetos e intervenções urbanas realizadas na região.

No perímetro delimitado para estudo, observou-se que o Rio Palmital atua como uma barreira física e social entre suas margens, estabelecendo diferentes dinâmicas socioespaciais e imobiliárias em ambas as porções. Destaca-se que, apesar do Parque Linear estar implantado nas margens à esquerda do curso d'água, é na porção territorial à direita em que foi observado uma intensa atuação imobiliária e alterações nas dinâmicas de uso e ocupação. Isso denota até mesmo uma dinâmica de possível conflito entre o mercado formal e a produção informal de moradia, ao passo que ao mesmo tempo que a Favela Campo do Tenente e Parque dos Lagos tem se expandido e se consolidado ao longo das últimas décadas, o mesmo movimento tem sido realizado pelo mercado imobiliário formal. Foi observado que esse movimento tem acontecido com mais força na região do bairro Palmital, ao sul do perímetro, onde notou-se um adensamento demográfico e construtivo significativo.

A presença de lotes não edificadas, possivelmente, alvos de especulação imobiliária, ao longo do eixo da Avenida Cascavel e a produção expressiva da tipologia de edifícios multifamiliares verticais nos bairros Guaraituba e Palmital indicam um mercado imobiliário aquecido nessa área, possivelmente, em função de uma série de benfeitorias urbanísticas e implantação de grandes projetos, como o Parque Linear do Rio Palmital, que têm promovido a valorização do preço da terra na região.

Ressalta-se ainda que esse estudo foi realizado anteriormente à disponibilização pública da Lei de Zoneamento e Uso e Ocupação do Solo de Colombo, a Lei 1.786/2024, recentemente aprovada. Essa legislação definiu dois Eixos de Adensamento, na Avenida Abel Scussiato e na Rodovia da Uva, e dois Setores de Planejamento, do Maracanã e do Guaraituba, que também incentivam o adensamento construtivo, apoiado na Lei 1.769/2024, que regulamenta a Outorga Onerosa e a Transferência do Direito de Construir em Colombo. Através da instituição dessas legislações, há um incentivo da atuação do mercado nessas áreas, inclusive em parte do perímetro de estudo, compreendido pelo Setor de Planejamento do Guaraituba. Isso indica que o mercado permanecerá aquecido e terá uma atuação ainda mais expressiva nesses eixos e setores de incentivo ao adensamento.

Em decorrência da falta de informações socioeconômicas por setores censitários divulgado pelo Censo de 2022, não foi possível realizar uma análise mais aprofundada do perfil populacional recente na região, e verificar se esse perfil tem se modificado em relação às décadas anteriores. Porém, a mudança de usos, o adensamento populacional e construtivo, a

especulação imobiliária e a nova tipologia de produção do mercado que têm promovido a verticalização, denotam uma atuação expressiva do mercado imobiliário na região, que, conseqüentemente, tem promovido alterações na paisagem e valorização do local.

Destaca-se que a mudança física, juntamente com a alteração do perfil populacional, compõe os requisitos básicos identificados por Torres, Motta e Sanches (2019) para a ocorrência de gentrificação, bem como os autores apontam que a valorização imobiliária em função de um GPU de sustentabilidade urbana caracteriza um processo de gentrificação verde. Portanto, a partir da análise dos dados levantados e das definições do conceito pela literatura, identifica-se que as movimentações promovidas pelo Parque Linear do Rio Palmital indicam um possível início de um processo de gentrificação verde. Esses fatores, somado aos incentivos legais de adensamento, podem caracterizar, futuramente, uma consolidação do processo de gentrificação verde e periférica.

Essa questão é acentuada pelo déficit habitacional evidenciado pela Favela Campo do Tenente e Parque dos Lagos. A partir disso, aponta-se para uma necessidade do poder público em regular essa atuação do mercado.

## **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Esta pesquisa buscou analisar a dinâmica imobiliária socioespacial no contexto do GPU do Parque Linear do Rio Palmital, compreendido como um mecanismo de requalificação no contexto de vulnerabilidade socioambiental no entorno do Rio Palmital, partindo da hipótese de que este projeto poderia causar a gentrificação verde e/ou periférica.

O Parque Linear do Rio Palmital foi identificado como um Grande Projeto Urbano (GPU) devido ao seu impacto significativo na região e à sua integração em uma política pública municipal destinada a promover o desenvolvimento socioeconômico local. Verificou-se que, como consequência da implantação deste projeto e de outras intervenções urbanísticas, há uma atuação expressiva do mercado imobiliário na região nos últimos, antes mesmo do projeto ter começado a ser implantado, embora já estivesse no plano da lei desde 2002 com o PDM anterior.

Em decorrência disso, foi observado um possível início de um processo de gentrificação verde e a possibilidade de consolidação desse fenômeno futuramente. Ressalta-se ainda que a falta de dados do Censo de 2022 prejudicou a compreensão da dinâmica do perfil populacional e socioeconômico da região das últimas décadas até o momento, e possíveis conclusões a partir da análise desses dados. Nesse sentido, destaca-se a importância de medidas preventivas do poder público para evitar que a consolidação da gentrificação verde no local.

Por fim, reforça-se a importância da realização de outros trabalhos sobre a inserção de Grandes Projetos Urbanos em contextos de vulnerabilidade socioambiental e periféricos. As autoras encontraram dificuldades em localizar materiais sobre este tema no contexto nacional, mas ressalta a sua relevância, considerando que os GPUs podem ser instrumentos de redistribuição de equipamentos em áreas periféricas. Ademais, recomenda-se a realização de mais pesquisas no contexto do Rio Palmital, visto a complexidade presente na região. Sugere-se explorar temas como a questão das ocupações irregulares ao longo do curso d'água, o desenvolvimento de outros GPUs em seu entorno, como a CITCOL, aprofundar a discussão da atuação do mercado imobiliário na região e analisar os possíveis impactos da nova legislação de zoneamento e uso e ocupação do solo aprovada em Colombo.

## REFERÊNCIAS

AMEP – AGÊNCIA DE ASSUNTOS METROPOLITANOS DO PARANÁ. **Parque Pedreira do Atuba**. 2024. Disponível em: <https://www.amep.pr.gov.br/Pagina/Parque-Pedreira-do-Atuba>. Acesso em: 01 ago. 2024.

BRASIL. Ministério das Cidades. **Periferia sem Risco**. 08 abr. 2024. Disponível em: <https://www.gov.br/cidades/pt-br/aceso-a-informacao/acoes-e-programas/periferias/periferia-sem-risco>. Acesso em: 20 jul. 2024

COLOMBO. Prefeitura Municipal. Lei nº 875, de 16 de fevereiro de 2004. **Institui o Plano Diretor do Município de Colombo**. Disponível em: <http://leismunicipa.is/cegpd>. Acesso em: 28 abr. 2024.

COLOMBO. Prefeitura Municipal. Lei nº 877, de 16 de fevereiro de 2004. **Institui a Lei de Uso e Ocupação do Dolo no município de Colombo**. Disponível em: <https://www.colombo.pr.gov.br/downloads/urbanismo/Lei%208772004%20-%20Uso%20e%20Ocupacao%20do%20Solo.pdf>. Acesso em: 29 abr. 2024.

COLOMBO. Prefeitura Municipal. Lei nº 1.705, de 2022. **Dispõe sobre o Plano Diretor Participativo Municipal de Colombo**. Disponível em: <http://leismunicipa.is/09y8k>. Acesso em: 28 abr. 2024.

COLOMBO. Prefeitura Municipal. Lei nº 1.779, de 2024. Altera disposições da Lei nº 1.680/2022, denomina a **Cidade Industrial Tecnológica de Colombo - CITCOL**. Disponível em: <http://leismunicipa.is/1g9dk>. Acesso em: 28 abr. 2024.

COLOMBO. Prefeitura Municipal. Lei nº 1.680, de 2022. **Cria a Cidade Industrial e Tecnológica de Colombo - CICAL-TEC**. Disponível em: <http://leismunicipa.is/08djc>. Acesso em: 28 abr. 2024.

COLOMBO. Prefeitura Municipal. Lei nº 1.786, de 2024. **Dispõe sobre o zoneamento de uso e ocupação do solo no município de Colombo.** Disponível em: <  
<https://prefeitura.colombo.pr.gov.br/wp-content/uploads/2024/07/Lei-1.786-2024-de-24-de-junho-de-2024-Zoneamento-de-Uso-e-Ocupacao-do-Solo-do-Municipio-de-Colombo.pdf>>. Acesso em: 17 nov. 2024.

COLOMBO. Prefeitura Municipal. Lei nº 1.769. **Dispõe sobre os instrumentos da outorga onerosa e da transferência do direito de construir.** Disponível em: <  
<https://prefeitura.colombo.pr.gov.br/wp-content/uploads/2024/06/Lei-1.769-2024-de-30-de-abril-de-2024-Lei-de-Outorga-Onerosa-e-da-Transferencia-do-Direito-de-Construir.pdf>>. Acesso em: 17 nov. 2024.

COLOMBO. **Parque Linear do Palmital integrará lazer e meio ambiente.** Portal Colombo, abr. 2020. Disponível em: <https://portal.colombo.pr.gov.br/parque-linear-do-palmital-integrara-lazer-e-meio-ambiente/>. Acesso em: 23 mai. 2024.

COLOMBO. **Ordem de Serviço autoriza a construção de Parque Linear do Palmital.** Portal Colombo, jun. 2019. Disponível em: <https://portal.colombo.pr.gov.br/ordem-de-servico-autoriza-a-construcao-de-parque-linear-do-rio-palmital/>. Acesso em: 25 mai. 2024.

COLOMBO. **Obras no Parque passam por remodelagem.** Portal Colombo, 2021. Disponível em: <https://prefeitura.colombo.pr.gov.br/obras-no-parque-do-palmital-passam-por-remodelagem/>. Acesso em: 15 mai. 2024.

COLOMBO. **Rio Palmital terá quatro novas bacias de contenção em Colombo.** Portal Colombo, 2021. Disponível em: <https://prefeitura.colombo.pr.gov.br/rio-palmital-tera-quatro-novas-bacias-de-contencao-em-colombo/>. Acesso em: 16 mai. 2024.

COLOMBO. **Processo de implantação das bacias de contenções do Rio Palmital organiza núcleo comunitário de resiliência e defesa civil.** Portal Colombo, 2024. Disponível em: <https://prefeitura.colombo.pr.gov.br/processo-de-implantacao-das-bacias-de-contencoes-do-rio-palmital-organiza-nucleo-comunitario-de-resiliencia-e-defesa-civil/>. Acesso em: 16 mai. 2024.

COLOMBO. **Prefeitura de Colombo e Instituto de Água e Terra realizam seminário sobre bacias de contenção de águas do Rio Palmital.** Portal Colombo, 2024. Disponível em: <https://prefeitura.colombo.pr.gov.br/prefeitura-de-colombo-e-instituto-de-agua-e-terra-iat-realizam-seminario-sobre-bacias-de-contencao-de-aguas-do-rio-palmital/>. Acesso em: 17 mai. 2024.

COMPANS, R. **Empreendedorismo urbano: entre o discurso e a prática.** São Paulo: Editora da Unesp, 2005. Disponível em: <https://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/download/139/123/246>. Acesso em: 08 mai. 2024.

ENGENCORPS. **Porto Maravilha**. 2022. Disponível em:  
<https://www.engecorps.com/dataitem-j76csa2y-1624389125827/porto-maravilha>.  
Acesso em: 02 ago. 2024.

FIDALGO, Tarcyla Ribeiro. Gentrificação: Aspectos Conceituais e Práticos de sua Verificação no Brasil. **Revista de Direito da Cidade**, Rio de Janeiro, vol. 10, n. 3, p. 1334-1356, ago. 2018. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/rdc/article/view/31328>. Acesso em: 22 abr. 2024.

FURTADO, Fernanda. Valorização do Solo Urbano e Adequação de Instrumentos de Intervenção: aplicando os preceitos do Estatuto da Cidade. *In*: X Encontro Nacional da ANPUR, 2003, Belo Horizonte. **Anais Eletrônicos do X Encontro Nacional da ANPUR**, Sessão Temática 4.3, 2003.

GADENS, Letícia Nerone; HARDT, Letícia Peret Antunes; FREY, Klaus. **Das Práticas de Gestão de Grandes Projetos Urbanos**. Saúde Soc. São Paulo, v. 21, n.3, p.21-32, 2012.

GRANDE CURITIBA. **Parque Linear do Palmital integrará lazer e meio ambiente**. 2020. Disponível em: <https://grandecuritiba.info/colombo/2020/04/30/parque-linear-do-palmital-integrara-lazer-e-meio-ambiente>. Acesso em: 21 mai. 2024.

HAMNETT, Chris. **The blind men and the elephant: the explanation of gentrification**. Transactions of the Institute of British Geographers. Vol.16, n.2, 1991.

HARVEY, D. **Spaces of hope**. Berkeley: University of California Press, 2000.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Arranjos populacionais e concentrações urbanas no Brasil**. 2ª ed. Rio de Janeiro: IBGE, 2016. Disponível em:  
[https://geoftp.ibge.gov.br/organizacao\\_do\\_territorio/tipologias\\_do\\_territorio/arranjos\\_populacionais/arranjos\\_populacionais\\_2ed.pdf](https://geoftp.ibge.gov.br/organizacao_do_territorio/tipologias_do_territorio/arranjos_populacionais/arranjos_populacionais_2ed.pdf). Acesso em: 01 ago. 2024.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo Demográfico 2022**. Rio de Janeiro: IBGE, 2023.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo Brasileiro de 2010**. Rio de Janeiro: IBGE, 2012.

JATOBÁ, Sérgio Ulisses Silva. Urbanização, Meio Ambiente e Vulnerabilidade Social. **Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (Ipea)**: Boletim Regional, Urbano e Ambiental, p. 141-148, jun. 2011. Disponível em:  
[https://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/5567/1/BRU\\_n05\\_urbanizacao.pdf](https://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/5567/1/BRU_n05_urbanizacao.pdf).  
Acesso em: 05 abr. 2024.

LUNGO, Mario. **Grandes Proyectos Urbanos**. Una Visión General. Urbana 37, 2005, p. 15-43.

METROPOLITANO JC. **Rio Palmital terá novas bacias de contenção em Colombo.** 2021. Disponível em: <https://metropolitanojc.com.br/rio-palmital-tera-novas-bacias-de-contencao-em-colombo/>. Acesso em: 17 mai. 2024.

MOULAERT, F.; RODRIGUEZ, A.; SWYNGEDOUW, E. **The globalized city: economic restructuring and social polarization in european cities.** Oxford: Oxford University Press, Oxford Geographical and Environmental Studies, 2003.

MOURA, Rosa; BALISKI, Patrícia; SILVA, Madianita Nunes da; GOSDORF, Leandro. **Censo 2022: crescimento periférico, expansão da metrópole e diversidade na Região Metropolitana de Curitiba.** Observatório das Metrôpoles, 2023. Disponível em: <https://www.observatoriodasmetropoles.net.br/censo-2022-crescimento-periferico-expansao-da-metropole-e-diversidade-na-regiao-metropolitana-de-curitiba/>. Acesso em: 28 abr. 2024.

NOVAES, Patrícia Ramos. Favelas e Gentrificação: ampliando o debate. Observatório das Metrôpoles. jan. 2018. Disponível em: <https://www.observatoriodasmetropoles.net.br/gentrificacao-periferica-das-favelas-no-rio-de-janeiro/>. Acesso em: 16 nov. 2024.

OLIVEIRA, Patrícia Leite. **Parque Linear do Rio Palmital: O Projeto Urbano como Instrumento de Requalificação em Área de Vulnerabilidade Socioambiental.** Monografia – Universidade Federal do Paraná. Colombo, 2024.

PDES. **Plano de Desenvolvimento Econômico Sustentável de Colombo 20+: 2019 - 2038.** Colombo, Fiep/PR, Prefeitura Municipal de Colombo, 2019.

PORTAS, Nuno. **El Surgimiento del Proyecto Urbano.** Perspectivas Urbanas / Urban perspectives, n. 3, 2003.

REESE, Eduardo; MALERONKA, Camila; e ROJAS, María Cristina. **Grandes proyectos urbanos: conceptos y lecciones de política en América Latina.** Lincoln Institute, dez. 2023.

SISPEHIS – Sistema de Informações Sobre Necessidades Habitacionais do Paraná. **Colombo – Pesquisa de 2010.** 2010. Disponível em: <https://www.sistemas.cohapar.pr.gov.br/PEHISPUBLICO/listaFormMunicipio.php>. Acesso em: 15 jul. 2024.

SISPEHIS – Sistema de Informações Sobre Necessidades Habitacionais do Paraná. **Colombo – Pesquisa de 2023.** 2023. Disponível em: <https://www.sistemas.cohapar.pr.gov.br/PEHISPUBLICO/listaFormMunicipio.php>. Acesso em: 15 jul. 2024.

SMITH, Neil. **New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy**. Editorial Board of Antipode, Malden, USA, p. 427-450, 2002.

SMOLKA, Martin; MULLAHY, Laura. **Perspectivas urbanas: temas críticos em políticas de solo em América Latina**. Lincoln Institute of Land Policy. 2007.

SUDERHSA - Superintendência de Desenvolvimento de Recursos Hídricos e Saneamento. **Plano Diretor de Drenagem para a Bacia do Rio Iguaçu na Região Metropolitana de Curitiba**. Relatório Final – Volume 4: Capacidade do Sistema Atual e Medidas de Controle de Cheias. Tomo 4.10: Modelagem das Linhas de Inundação da Bacia do Rio Palmital. 2002. Disponível em: [https://www.iat.pr.gov.br/sites/agua-terra/arquivos\\_restritos/files/documento/2020-07/sud0104rp\\_wr110\\_fi.pdf](https://www.iat.pr.gov.br/sites/agua-terra/arquivos_restritos/files/documento/2020-07/sud0104rp_wr110_fi.pdf). Acesso em: 05 mai. 2024.

TORRES, Pedro Henrique Campello; MOTTA, Mariana Vivian; SANCHES, Taísa de Oliveira Amendola. **Produção capitalista do espaço e meio ambiente: ativismo urbano-ambiental e gentrificação verde no Brasil**. Cadernos Metrôpole, v. 21, n. 46, p. 689–713, ago. 2018.

ULTRAMARI, Clovis. **Grandes projetos urbanos no Brasil: conceitos, contextualização e discussão de três casos**. URBANA: Revista Eletrônica do Centro Interdisciplinar de Estudos sobre a Cidade, Campinas, SP, v. 1, n. 1, p. 1–20, 2013. Disponível em: <https://periodicos.sbu.unicamp.br/ojs/index.php/urbana/article/view/8635116>. Acesso em: 19 mar. 2024.

VAINER, C.; OLIVEIRA, F. L.; NOVAIS LIMA JR. Notas metodológicas sobre a análise de grandes projetos urbanos. In: OLIVEIRA, F. L.; CARDOSO, A. L.; COSTA, H. S. M.; VAINER, C. (org.). **Grandes projetos metropolitanos**. Rio de Janeiro e Belo Horizonte. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2012. Disponível em: <https://site.livrariacultura.com.br/imagem/capitulo/42133873.pdf>. Acesso em: 07 abr. 2024.