

# Parques urbanos e reconfiguração socioespacial: caso do Parque do Povo, Toledo, Paraná

Urban parks and socio-spatial reconfiguration:  
the case of Parque do Povo, Toledo, Paraná

Fabio de Oliveira NEVES [I]  
Danilo Leonardo de PAULA ROSA [II]

## Resumo

À luz da relevância dos parques urbanos como vetores de reconfigurações socioespaciais, este artigo analisa as transformações associadas à implantação do Parque do Povo Luiz Cláudio Hoffmann, em Toledo (PR), por meio de comparação entre os Censos Demográficos de 2010 e 2022. Com base em cinco indicadores censitários espacializados em SIGs, identificam-se padrões recentes de ocupação: elevação do padrão construtivo, baixa densidade habitacional e alta proporção de domicílios desocupados. Demonstra-se a potência analítica dos dados censitários, mesmo em escala intraurbana, especialmente quando articulados a métodos qualitativos e fontes institucionais. Os resultados indicam reestruturação seletiva do tecido urbano, orientada por critérios socioeconômicos, e reforçam a importância do censo para a pesquisa urbana crítica.

**Palavras-chave:** censos demográficos; parques urbanos; seletividade socioespacial; produção do espaço urbano; cidades de porte médio.

## Abstract

*Given the relevance of urban parks as drivers of socio-spatial reconfigurations, we examined transformations following the establishment of Parque do Povo Luiz Cláudio Hoffmann, in the city of Toledo, state of Paraná, Brazil, by comparing the 2010 and 2022 Brazilian Population Censuses. Based on five spatialized census indicators processed using GIS, we identified recent urban occupation patterns: rising construction standards, low residential density, and a high proportion of vacant dwellings. We demonstrate the analytical power of census data, even at the intra-urban scale, especially when combined with qualitative methods and institutional sources. The results reveal a selective restructuring of the urban fabric, guided by socioeconomic criteria, and reaffirm the importance of the census for critical urban research.*

**Keywords:** population census; urban parks; socio-spatial selectivity; urban space production; medium-sized cities.

# Introdução

A crescente demanda por requalificação ecológica e funcional nas cidades fomentou a incorporação de áreas verdes no planejamento urbano. Os parques urbanos, nesse cenário, assumiram posição de destaque, sendo percebidos como vetores de requalificação paisagística, mecanismos de promoção da sustentabilidade e elementos indutores de novas centralidades. No entanto, embora gerem benefícios ambientais e sociais, sua implantação pode provocar impactos ambíguos na organização da cidade, especialmente no que diz respeito à hipervalorização imobiliária, à reorganização dos usos do solo e ao aprofundamento de processos de segregação socioespacial.

Estudos recentes indicam que os parques urbanos vêm superando sua função tradicional de áreas de lazer e contemplação para atuarem como catalisadores de reconfigurações territoriais e diferenciações espaciais. Pesquisas como as de Immergluck e Balan (2018) e Baumgartner (2021) revelam que esses parques, sobretudo quando integrados a discursos de sustentabilidade e à Agenda 2030, têm sido apropriados por agentes do mercado imobiliário como ativos simbólicos que intensificam a valorização seletiva do solo urbano. Contudo, tais pesquisas referem-se sobretudo a metrópoles e grandes centros urbanos; o que não se verifica para cidades de porte médio, isto é, com população entre 50 mil e 500 mil habitantes (Sposito, 2006).

Assim, considerando-se que o tema vem despertando crescente atenção, revela-se pertinente o aprofundamento das investigações sobre os efeitos da implantação de parques urbanos em contextos urbanos intermediários. Coloca-se, então, uma questão central: quais fontes de dados e procedimentos metodológicos estão ao alcance dos pesquisadores para viabilizar tais análises?

Os dados quantitativos provenientes dos censos demográficos, sobretudo quando integrados a análises em Sistemas de Informações Geográficas (SIGs), aparecem como uma via promissora. Revelam-se ferramenta com grande potencial para apreender dinâmicas em recortes territoriais reduzidos e em intervalos temporais padronizados. Ainda assim, a articulação entre essas bases de dados e metodologias espaciais permanece subexplorada, o que compromete uma leitura mais abrangente dos processos de transformação urbana vinculados à implantação de equipamentos como os parques.

Diante desse desafio, este artigo propõe mobilizar indicadores censitários para identificar, de forma mensurável e robusta, transformações socioespaciais, mudanças nas dinâmicas de ocupação e indícios de valorização seletiva associados a um caso: a implantação do Parque do Povo Luiz Cláudio Hoffmann, localizado na zona norte de Toledo, Paraná. A pesquisa utiliza dados censitários dos anos de 2010 e 2022, estruturados a partir de cinco indicadores: ocupação, padrão construtivo dos domicílios, densidade demográfica, desocupação e alfabetização da população adulta. Com base nesses indicadores, propõe-se uma leitura integrada das transformações socioespaciais na área de estudo e, em perspectiva mais ampla, busca-se estimular pesquisas futuras que desenvolvam e apliquem indicadores específicos para analisar dinâmicas urbanas associadas à implantação de infraestruturas verdes nas cidades.

Reconhece-se que os dados censitários constituem fonte fundamental para a análise urbana, mas sua utilização ganha maior consistência quando articulada a outros tipos de dados e procedimentos metodológicos. Neste artigo, optou-se por tomar os dados censitários como base principal da análise, de modo a discutir seu potencial na compreensão das dinâmicas socioespaciais associadas à implantação do Parque do Povo.

Este artigo está estruturado em cinco seções, além desta introdução. A segunda seção insere o tema da pesquisa em uma discussão teórica sobre parques urbanos e valorização seletiva do espaço. A terceira discute os usos e limitações dos dados censitários na análise urbana, à luz de referenciais teóricos e metodológicos. A quarta apresenta os indicadores utilizados, suas variáveis correspondentes e os procedimentos de representação espacial adotados. A quinta seção realiza a análise empírica das transformações no entorno do Parque do Povo, integrando dados censitários e representação cartográfica. Por fim, a sexta seção apresenta as considerações finais, destacando os principais achados e apontando caminhos para pesquisas futuras.

## Parques urbanos e valorização seletiva

O caso da implantação do Parque do Povo Luiz Cláudio Hoffmann, em Toledo, e as transformações espaciais ocorridas durante e após esse processo reproduzem características amplamente documentadas na literatura sobre áreas verdes urbanas, observadas em distintos contextos geográficos. A criação de parques urbanos, embora capaz de gerar benefícios ambientais e sociais, frequentemente induz transformações no tecido urbano imediato – muitas vezes indesejadas ou adversas para os moradores das áreas diretamente afetadas.

A implantação desses parques atende a objetivos sociais, ambientais e políticos, sendo fruto de escolhas estratégicas de planejamento urbano, e não de ações fortuitas. São áreas valorizadas pela população por oferecerem múltiplas amenidades e oportunidades de uso. Para os gestores municipais, também representam instrumentos de gestão urbana,

atuando, por exemplo, como áreas propícias à percolação da água de chuva – evitando alagamentos –, como zonas de preservação de nascentes ou como barreiras à expansão urbana desordenada, articulando conservação ambiental e requalificação do tecido urbano.

Segundo Dianfeng Liu et al. (2023), as áreas verdes urbanas cumprem funções sociais e ecológicas essenciais à sustentabilidade das cidades, como a preservação da biodiversidade e a oferta de espaços públicos de recreação. Do ponto de vista ecológico, essas áreas prestam relevantes serviços ecossistêmicos, incluindo a produção de oxigênio, o sequestro de carbono, a regulação microclimática por meio do controle térmico e da umidade, a filtragem de poluentes e a conservação dos recursos hídricos e do solo. Em determinados contextos, ainda contribuem para o acesso urbano a alimentos frescos. Socialmente, favorecem o lazer, a contemplação, a valorização simbólica, a educação ambiental, a prevenção de riscos naturais e o fortalecimento do vínculo dos habitantes com a paisagem urbana e o espaço público (Lovell e Taylor, 2013; Immergluck e Balan, 2018).

Contudo, o aumento da oferta de áreas verdes urbanas frequentemente resulta em efeitos colaterais, sobretudo sobre o valor fundiário e imobiliário do entorno. Dan Immergluck e Tharunya Balan (2018) analisaram o projeto *Atlanta Beltline*, que transformou 35 km de antigas linhas ferroviárias em um sistema de trilhas, parques e moradias acessíveis. Os autores observaram uma valorização significativa dos imóveis na região, com aumentos entre 17,9% e 26,6%, beneficiando predominantemente grupos de renda mais alta. A ausência de políticas habitacionais eficazes – como subsídios, controle de aluguéis e regulação do imposto predial – resultou na exclusão de moradores de baixa renda, tanto inquilinos quanto pequenos proprietários. Embora o projeto previsse mais

de duas mil unidades habitacionais acessíveis, menos da metade foi efetivamente entregue, ampliando a pressão de deslocamento das populações vulneráveis.

Wendel Henrique Baumgartner (2021) reforça que a criação de áreas verdes urbanas, mesmo quando justificada pelo discurso da sustentabilidade e alinhada à Agenda 2030, pode ser apropriada por agentes do mercado imobiliário como estratégia de valorização seletiva do solo. Em vez de ampliar o acesso à natureza e à cidade, os Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS), quando convertidos em ativos simbólicos e mercantis, acabam por reproduzir desigualdades socioespaciais. O caso do Parque Augusta, em São Paulo, é exemplar: embora tenha surgido da mobilização social em defesa do direito à cidade e da preservação ambiental, sua inauguração foi rapidamente instrumentalizada por empreendimentos de alto padrão, como o edifício Olhar Augusta. A proximidade com o parque foi utilizada como diferencial de mercado para justificar preços acima da média local. Esse processo de valorização foi favorecido por normas urbanísticas permissivas, que incentivaram a verticalização sem impor contrapartidas públicas, convertendo uma área verde conquistada coletivamente em privilégio de mercado.

Com base na literatura discutida, torna-se evidente que os parques urbanos, embora dotados de potencial para promover benefícios ambientais e sociais amplamente reconhecidos, também podem atuar como vetores de diferenciação socioespacial e valorização seletiva do solo, sobretudo quando articulados a lógicas mercadológicas sem mecanismos de controle ou inclusão.

Assim, a análise das transformações decorrentes da implantação do Parque do Povo Luiz Cláudio Hoffmann, em Toledo (PR), visa evidenciar como essas dinâmicas se manifestam no caso estudado e seus efeitos na configuração

espacial do entorno imediato. Para sustentar a investigação, discute-se, a seguir, a fonte de dados adotada – os censos demográficos –, seus usos e limites, a fim de fundamentar a construção de indicadores consistentes para mensurar as transformações associadas à implantação dos parques urbanos.

## Usos e limites dos dados censitários

No ensaio *Importancia del Censo Nacional de Población de 2020*, Hildebrando Araica (2018) argumenta que o censo demográfico permanece, mesmo diante do avanço de bases de dados complementares – como registros administrativos e levantamentos amostrais – como a mais abrangente e confiável fonte de informação demográfica e socioeconômica de um país. Essa posição decorre da amplitude metodológica do censo e de sua capacidade de produzir diagnósticos que fundamentam o planejamento urbano e regional. Para Araica, políticas públicas eficazes exigem estimativas seguras sobre o volume e a distribuição da população, sua estrutura etária e as dinâmicas de crescimento e migração. O censo oferece essa base empírica ao subsidiar a construção de indicadores essenciais à formulação de políticas de desenvolvimento territorial.

A universalidade da cobertura censitária – que busca alcançar a totalidade dos domicílios – constitui uma vantagem metodológica em relação a outras fontes de dados, mais restritas em escopo e representatividade. Ao oferecerem informações padronizadas em escalas nacionais, regionais e locais, os dados censitários viabilizam a identificação de desigualdades e a alocação criteriosa de recursos públicos, incluindo infraestrutura urbana, equipamentos sociais e serviços essenciais (ibid.).

Pera e Bueno (2016), ao analisarem o uso de dados do IBGE no planejamento territorial, enfatizam que o censo demográfico é frequentemente a única base estatística confiável disponível nos municípios brasileiros, sobretudo em contextos marcados por fragilidades institucionais e carência de equipes técnicas. Para as autoras, os dados censitários não apenas operam como mecanismos de quantificação populacional, mas constituem ferramentas estratégicas para o delineamento de políticas urbanas capazes de enfrentar desigualdades sociais e espaciais em escala intraurbana.

Na produção de conhecimento sobre a cidade, Logan (2018), em seu ensaio *Relying on the Census in Urban Social Science*, ressalta a centralidade do censo como ferramenta empírica fundamental para a análise urbana. Segundo o autor, sua confiabilidade e a possibilidade de acesso a recortes territoriais reduzidos – como setores censitários – conferem aos dados censitários uma capacidade analítica única. Essa granularidade espacial, aliada à padronização temporal, permite investigar transformações urbanas de forma sistemática ao longo de diferentes ciclos censitários.

Contudo, Logan também aponta limites significativos ao uso dos dados censitários. Destaca, por exemplo, o risco de confundir setores censitários – unidades estatísticas – com bairros – áreas socioculturais mais densas e heterogêneas. Outro problema reside no uso de dados amostrais para análises em escalas muito pequenas, o que pode gerar distorções interpretativas, sobretudo quando variações pontuais são tomadas como tendências estruturais.

Além dos cuidados com a delimitação territorial e com a natureza da amostra, Logan defende a articulação entre métodos quantitativos e qualitativos na pesquisa urbana. Embora os censos ofereçam variáveis relevantes, como rendimento, escolaridade e condições de moradia, não alcançam a complexidade das práticas

sociais, das representações simbólicas e das dinâmicas relacionais que caracterizam a vida urbana. Para tanto, é necessário o uso de abordagens etnográficas, entrevistas em profundidade e observação direta, capazes de revelar aspectos que escapam à quantificação.

Nesse sentido, o uso dos dados censitários deve ser realizado de forma crítica e integrada. Quando combinados a metodologias espaciais, como os SIGs, os censos adquirem maior potencial explicativo, permitindo a identificação de padrões de desigualdade, de processos de valorização e de transformações no uso do solo. Ainda que não esgotem a complexidade da realidade urbana, os censos permanecem como base insubstituível para sua análise — desde que interpretados com rigor metodológico.

## Indicadores censitários e planejamento da análise

Para os propósitos desta pesquisa, foram definidos cinco indicadores censitários com vistas a apreender as transformações ocorridas nas dinâmicas de ocupação do entorno do Parque do Povo Luiz Cláudio Hoffmann. A seleção baseou-se nos dados do universo dos Censos Demográficos de 2010 e 2022, tendo como critério a possibilidade de comparação em escala intraurbana e a pertinência das variáveis para identificar padrões socioespaciais. Os indicadores utilizados foram: ocupação, padrão construtivo dos domicílios, densidade demográfica, desocupação e alfabetização da população adulta.

A escolha de variáveis oriundas do questionário do universo (Arquivo Básico do Censo) permitiu assegurar a cobertura integral dos setores censitários urbanos de Toledo (PR), evitando as limitações associadas aos dados amostrais, cuja representatividade em recortes espaciais reduzidos tende a ser comprometida.

Como adverte Logan (2018), o uso de dados amostrais em unidades como os setores censitários pode induzir a erros de interpretação, especialmente quando pequenas variações estatísticas são tomadas como tendências estruturais. A renda média, por exemplo, pode apresentar flutuações significativas entre censos devido à baixa quantidade de registros observados, sem que isso reflita mudanças reais no perfil socioeconômico da área. Assim, optamos por não usar renda e, como substitutivo, usar outros indicadores (Quadro 1).

Cada indicador permite captar uma dimensão distinta das transformações urbanas ocorridas no entorno do parque. O primeiro indicador, Ocupação, mensura o total de Domicílios Particulares Permanentes (DPP) em dois recortes temporais – os Censos Demográficos de 2010 e 2022. Essa perspectiva diacrônica possibilita aferir o grau de avanço (ou eventuais retrocessos) da ocupação urbana no entorno do

Parque do Povo Luiz Cláudio Hoffmann, viabilizando uma comparação direta entre momentos distintos do processo de urbanização. Desse modo, torna-se factível verificar se houve incremento efetivo de unidades habitadas, bem como mudanças qualitativas na configuração do solo urbano, ao longo de aproximadamente uma década. Em síntese, a análise comparativa dos dois marcos censitários aprofunda a compreensão das tendências de expansão (ou rarefação) do tecido urbano, oferecendo subsídios para caracterizar a velocidade e a seletividade do processo de incorporação de novos moradores na região, em consonância com os potenciais impactos ambientais induzidos pela implantação do parque.

O segundo indicador, Padrão Construtivo dos Domicílios, expressa o nível de edificação predominante, considerando a proporção de domicílios com três ou mais banheiros de uso exclusivo em relação ao total de DPP. Essa variável

Quadro 1 – Indicadores e variáveis censitárias selecionados para análise

| Indicadores                          | Código (2010)          | Código (2022)          | Descrição                                             | Justificativa                                                      |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 1. Ocupação                          | V001*                  | V0003                  | Domicílios particulares permanentes (DPP)             | Indica o crescimento da ocupação formalizada no entorno do parque. |
| 2. Padrão construtivo dos domicílios | V001*, V027** a V033** | V0003, V00234 e V00235 | DPP e domicílios com 3 ou mais banheiros              | Indica padrão construtivo intermediário/superior.                  |
| 3. Densidade demográfica             | V002*                  | V0001                  | População residente                                   | Permite calcular a densidade populacional por setor.               |
| 4. Desocupação                       | –                      | V0003, V0007           | DPP e domicílios ocupados                             | Percentual de domicílios desocupados ou de uso eventual.           |
| 5. Alfabetização da população adulta | –                      | V01006, V00900         | Moradores e moradores alfabetizados (15 anos ou mais) | Percentual de moradores adultos alfabetizados.                     |

Fonte: IBGE, Censo Demográfico de 2010 e 2022. Elaboração dos autores, em 2025.

\*- Censo 2010, Arquivo Básico.

\*\* - Censo 2010, Arquivo Domicílio, características gerais.

é analisada tanto no Censo de 2010, por meio da soma das variáveis V027 a V033, quanto no Censo de 2022, utilizando as variáveis V00234 e V00235. Dessa forma, torna-se possível comparar a evolução do padrão construtivo em dois marcos temporais distintos, permitindo verificar se houve incremento significativo de residências mais qualificadas – usualmente associadas a segmentos de renda mais elevada – ao longo do período. Nesse sentido, a existência de moradias com múltiplos banheiros pode ser tomada como um indicador indireto do capital investido na edificação, refletindo tanto as expectativas de valorização imobiliária quanto a seletividade socioeconômica dos moradores que escolhem se estabelecer na área.

Não seria possível utilizar a variável renda na elaboração deste segundo indicador? A renda domiciliar não foi incorporada porque, no Censo 2022, esses dados são divulgados apenas por áreas de ponderação (grupos de setores) e não em nível de setor censitário, como ocorria em 2010. Para contornar essa limitação, adotou-se o Padrão Construtivo dos Domicílios como proxy, recurso considerado viável diante da ausência da variável renda na escala necessária.

O terceiro indicador, Densidade Demográfica, relaciona a população residente à área (em hectares) de cada setor censitário, oferecendo uma medida do grau de adensamento urbano. Esta métrica é aplicada tanto para o Censo de 2010 quanto para o de 2022, possibilitando a comparação diacrônica e a verificação de eventuais mudanças na concentração populacional ao longo do intervalo analisado. Desse modo, torna-se viável distinguir setores já consolidados de zonas em estágio inicial de ocupação, além de avaliar se a implantação do parque exerceu influência significativa na evolução da densidade populacional do entorno.

Os dois últimos indicadores foram construídos apenas com base nos dados do Censo 2022, por abordarem aspectos cuja atualidade

é mais relevante à análise. A incorporação do Censo 2010 revelou-se inviável nesses casos, em razão de incompatibilidades entre as bases – já que nem todas as planilhas de 2010 possuem correspondentes em 2022 –, o que resultou em estimativas inconsistentes, como a indicação de retrocesso na alfabetização entre 2010 e 2022, sem respaldo na realidade empírica. Diante disso, para os indicadores quarto e quinto, optou-se por apresentar exclusivamente os mapas referentes ao Censo 2022, mais seguros e atuais aos propósitos da pesquisa.

O quarto indicador, Desocupação, foi elaborado a partir da diferença entre o total de domicílios particulares permanentes (DPPs) e aqueles efetivamente ocupados. Seu intuito é evidenciar a proporção de unidades habitacionais vazias ou destinadas a uso eventual, circunstância recorrentemente associada a dinâmicas especulativas ou a modalidades de ocupação não permanente (como residências de lazer). Ao quantificar a subutilização da unidade habitacional, esse indicador contribui para a análise do grau de consolidação efetiva do tecido urbano, permitindo identificar setores em que a urbanização se processa de modo rarefeito ou voltado a camadas específicas de renda, em linha com processos de valorização fundiária seletiva.

O quinto indicador, Alfabetização da População Adulta, toma por base a razão entre o número de moradores alfabetizados (com 15 anos ou mais) e o total de pessoas nessa mesma faixa etária, conforme o Censo de 2022. Esse parâmetro complementa os demais dados ao fornecer indícios sobre o perfil sociocultural dos habitantes que se estabelecem na região, funcionando como um indicador indireto de capital cultural e acesso a bens urbanos. Dessa forma, contribui para uma visão mais ampla das dinâmicas de seletividade socioespacial e da valorização ambiental que permeiam o entorno do parque.

Para a espacialização dos indicadores, foram utilizados o software QGIS, imagens do Google Satélite e as malhas urbanas dos Censos 2010 e 2022. A seleção dos setores foi realizada com base em um raio de 1 km ao redor do parque, excluindo-se aqueles ao norte da rodovia BR-467 e os que tivessem menos da metade de sua área dentro do raio. Foram selecionados setores pertencentes aos bairros Tocantins (1 setor) e Vila Industrial (2 setores em 2010 e 3 setores em 2022).

Embora os indicadores baseados em dados censitários constituam fonte fundamental para análises territoriais em escala intraurbana, sua utilização isolada não é suficiente para conclusões mais robustas, exigindo articulação com abordagens qualitativas. Assim, a análise censitária foi complementada por dados qualitativos e documentais, incluindo entrevistas com atores-chave (Hoffmann, 2023; Souza, 2023; Kloh, 2023), registros institucionais e legislação municipal (Toledo, 2010; Toledo, 2023). Também foram incorporadas fontes secundárias, como Bezerra (2013), possibilitando reconstruir o histórico do projeto e seus desdobramentos. Essa triangulação metodológica conferiu robustez à interpretação dos dados censitários, articulando-os a processos institucionais, territoriais e simbólicos que atravessam a produção da cidade de Toledo.

## Transformações no entorno do Parque do Povo

A compreensão dos efeitos territoriais decorrentes da implantação do Parque do Povo Luiz Cláudio Hoffmann exige, como ponto de partida, a contextualização de sua gênese institucional e espacial. A constituição do parque não se limitou à criação de uma nova área verde urbana, mas articulou-se a um projeto mais amplo

de reordenamento territorial, fundamentado na lógica de expansão planejada da zona norte de Toledo (PR) e na valorização ambiental como instrumento de estruturação urbana. As fases de negociação fundiária, os arranjos financeiros – com participação de recursos municipais e internacionais – e a convergência de interesses entre o poder público, o mercado imobiliário e os antigos proprietários rurais revelam que o parque foi concebido como um vetor articulador de reconfigurações espaciais amplas e planejadas.

A escolha do local não foi fortuita. A área ocupada pelo parque corresponde à antiga chácara da família Hoffmann, caracterizada por atributos ambientais, como presença de vegetação ciliar, cursos d'água e áreas de preservação permanente (Toledo, 2023). A negociação para a desapropriação da área ocorreu de modo consensual, com intermediação do Ministério Público e atuação de perito judicial, assegurando transparência e legitimidade ao processo (Hoffmann, 2023). A criação do parque foi institucionalizada pela Lei Municipal n. 125/2010, integrando-se ao programa Estrada Parque, cujo objetivo era orientar a expansão urbana de forma sustentável, articulando infraestrutura, preservação ambiental e adensamento qualificado (Toledo, 2010).

A execução do projeto foi viabilizada por meio de financiamento do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) e da mobilização de recursos públicos locais. Destaca-se a atuação da Emdur (Empresa de Desenvolvimento Urbano e Rural de Toledo), responsável pela execução das obras sem o auxílio de consultorias externas, o que permitiu a otimização dos custos e a valorização de capacidades técnicas locais (Souza, 2023). A inauguração oficial do parque ocorreu em 2010, mas as obras foram concluídas apenas em 2012, com investimentos superiores a 1,9 milhão de dólares (Bezerra, 2013).

A materialização do parque desencadeou transformações significativas no entorno imediato, sobretudo no mercado imobiliário. A valorização fundiária da área passou a atrair empreendimentos residenciais voltados a segmentos de renda média e média-alta, articulando atributos ambientais e simbólicos como diferencial de mercado. O aumento no preço do metro quadrado e a intensificação da demanda por imóveis na região são evidências empíricas dessa valorização, confirmadas por agentes do setor (Kloh, 2023). O setor imobiliário, inclusive, atuou junto ao poder público na regulamentação de índices urbanísticos para glebas situadas na zona de expansão, buscando assegurar padrões construtivos condizentes com um perfil de consumo seletivo (Bezerra, 2013).

A localização estratégica do parque dialoga com as diretrizes do Plano Diretor Municipal, que desde a década de 1990 orienta o crescimento urbano de Toledo para a zona norte.

Nesse sentido, a criação do parque funcionou como elemento catalisador de uma urbanização planejada, combinando requalificação ambiental, atração de investimentos e reconfiguração do uso do solo. A expansão de loteamentos residenciais, a rarefação do adensamento e a presença de grandes glebas não parceladas indicam um processo de urbanização seletiva e gradual, marcado por interesses privados no desenho da cidade futura.

A Figura 1 ilustra a atual configuração do entorno imediato do parque. Como se observa na imagem, o entorno do parque é composto majoritariamente por áreas em estágio incipiente de ocupação urbana. O loteamento situado a leste apresenta infraestrutura viária já implantada, mas com baixa densidade edificada, revelando o caráter progressivo do processo de ocupação. A permanência de áreas agrícolas e fragmentos de vegetação natural nas margens do parque indica que, embora sua implantação

Figura 1 – Imagem aérea do Parque do Povo Luiz Cláudio Hoffmann (2025)



Fonte: Google Earth (2025). Elaboração dos autores (2025).

tenha estimulado transformações significativas na dinâmica fundiária local, o adensamento ainda ocorre de forma seletiva e com ritmos diferenciados. Tal configuração reforça a leitura de que a urbanização do entorno é orientada por critérios de valorização ambiental e seletividade socioeconômica, mais do que por pressões demográficas imediatas.

## Indicadores e evidências espaciais

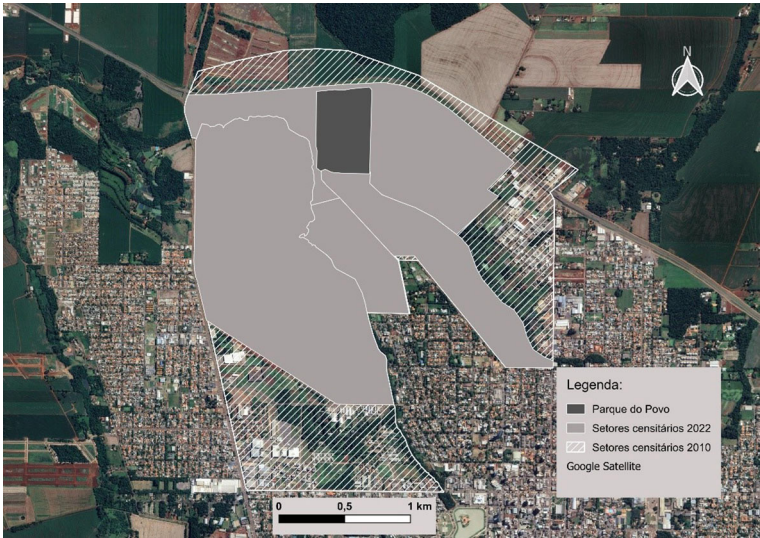
O primeiro indicador censitário examinado aborda a ocupação formal do entorno do Parque do Povo, com base na variável referente ao total de domicílios particulares ocupados. A escolha dessa variável visa mensurar o adensamento urbano efetivo nas imediações do parque, considerando a presença de moradias em uso, oficialmente registradas nos Censos Demográficos de 2010 e 2022. Trata-se de um dado que permite aferir a materialização da ocupação do solo ao longo do tempo, possibilitando a identificação de padrões de expansão, rarefação ou estagnação do tecido urbano nos setores diretamente afetados pela implantação da área verde.

Entre os Censos de 2010 e 2022, identificou-se uma redução de aproximadamente 16% no número de domicílios particulares ocupados nos setores censitários do entorno do Parque do Povo Luiz Cláudio Hoffmann, em Toledo (PR), passando de 820 unidades em 2010 para 689 em 2022. Embora tal redução

pareça contradizer as expectativas de adensamento urbano associadas à implantação do parque, ela deve ser interpretada com cautela. Modificações nos limites e códigos dos setores censitários entre os dois censos dificultam comparações diretas. Além disso, os novos parcelamentos – muitas vezes caracterizados por lotes amplos e baixa densidade construtiva – podem gerar uma taxa inicial de ocupação reduzida. A elitização da ocupação, evidenciada pela presença de empreendimentos voltados a camadas sociais de média e alta renda, tende a resultar em uma urbanização mais rarefeita.

A análise isolada de dados absolutos pode induzir a interpretações equivocadas, sugerindo retração urbana em contradição com os objetivos de valorização e expansão da urbanização promovidos pela instalação do parque. Tal situação remete às advertências de Logan (2018) sobre os riscos de interpretações apressadas dos dados censitários em recortes espaciais reduzidos. Destacam-se, nesse caso, dois elementos relevantes: (1) a redefinição dos setores censitários nos limites dos bairros Tocantins e Vila Industrial, que acarretou a exclusão de áreas previamente mais densamente ocupadas; e (2) a importância de abordagens cartográficas complementares. A Figura 2, que sobrepõe as malhas setoriais dos dois períodos censitários, explicita a perda de cobertura territorial de áreas com construções e reforça a necessidade do uso de SIGs para uma interpretação mais robusta e espacialmente informada dos dados censitários.

Figura 2 – Redesenho dos setores censitários no entorno do Parque do Povo (2010-2022) – Toledo, Paraná



Fonte: Google Earth (2024), IBGE, Censos Demográficos de 2010 e 2022. Elaboração dos autores.

O segundo indicador examina o padrão construtivo dos domicílios, a partir da proporção de residências com três ou mais banheiros de uso exclusivo, considerada um sinal indireto de edificação de padrão intermediário ou elevado. Para o Censo de 2010, utilizam-se as variáveis V027 a V033; para o de 2022, as variáveis V00234 e V00235. O percentual é obtido em relação ao total de domicílios particulares registrados em cada período.

Os dados apontam para uma transformação significativa: apesar da queda no número total de domicílios (de 820 para 689), o total de unidades com três ou mais banheiros aumentou de 61 para 128, elevando o percentual de 7,44% para 18,58%. Tal incremento aponta para um aumento expressivo no padrão construtivo das habitações, corroborando a indicação de valorização imobiliária e seletividade socioespacial. A seguir, apresenta-se a Tabela comparativa.

Tabela 1 – Comparativo dos domicílios com mais de 3 banheiros nos setores censitários do entorno do Parque do Povo (Toledo, Paraná)

| Censo Demográfico | Número total de domicílios particulares | Total de domicílios com mais de 3 banheiros | % de domicílios com mais de 3 banheiros |
|-------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 2010              | 820                                     | 61                                          | 7,44%                                   |
| 2022              | 689                                     | 128                                         | 18,58%                                  |

Fonte: IBGE, Censos Demográficos de 2010 e 2022. Elaboração dos autores (2025).

Esse resultado reforça a leitura de que o entorno do parque tem sido alvo de empreendimentos destinados a públicos com maior poder aquisitivo e expectativas elevadas quanto à infraestrutura residencial. O indicador sugere uma ocupação voltada a segmentos médios e altos, articulada a dinâmicas de valorização do solo e diferenciação socioespacial.

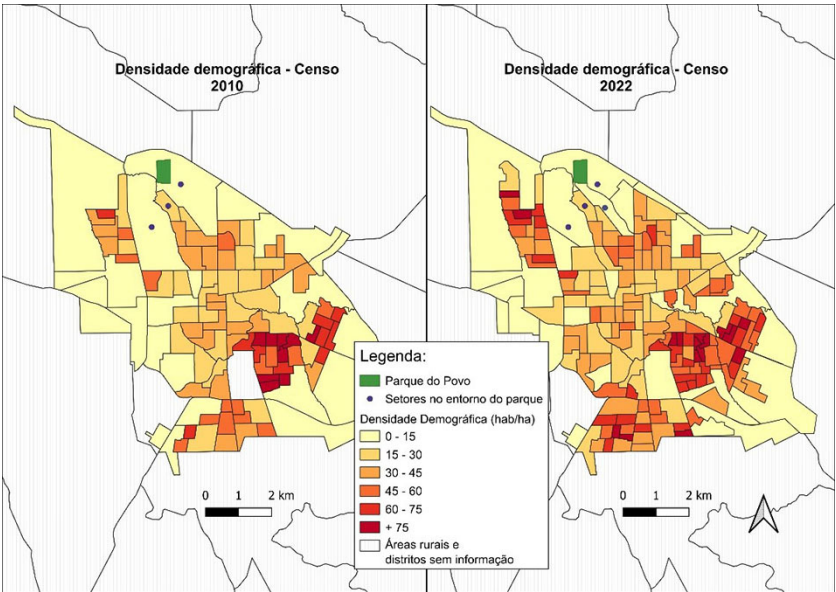
O terceiro indicador, referente à densidade demográfica, foi calculado a partir da variável de população residente e da área, em hectares, de cada setor censitário. A métrica – expressa em habitantes por hectare – é particularmente útil para identificar padrões de ocupação em áreas sujeitas a urbanização recente.

Os mapas revelam que os setores destacados nas imediações do parque – marcados por pontos azuis – apresentaram densidade inferior a 30 habitantes por hectare tanto em

2010 quanto em 2022. A ausência de variação significativa nas faixas de densidade confirma a persistência de uma ocupação urbana rarefeita e com ritmo lento de adensamento. Tal padrão pode ser explicado por fatores como a predominância de loteamentos com baixa taxa de ocupação inicial e padrão construtivo elevado, resultando em menor concentração populacional por unidade territorial.

Essas constatações reforçam a ideia de que a valorização territorial proporcionada pelo parque ainda não se traduziu em consolidação urbana plena. Ao contrário, evidencia-se um processo em curso de reestruturação fundiária e atração seletiva de moradores, caracterizando um modelo de urbanização condicionado mais por expectativas de valorização do que por adensamento demográfico imediato.

Figura 3 – Densidade populacional por setor censitário em Toledo, Paraná: comparação entre os Censos de 2010 e 2022



Fonte: IBGE, Censos Demográficos de 2010 e 2022. Elaboração dos autores (2025).

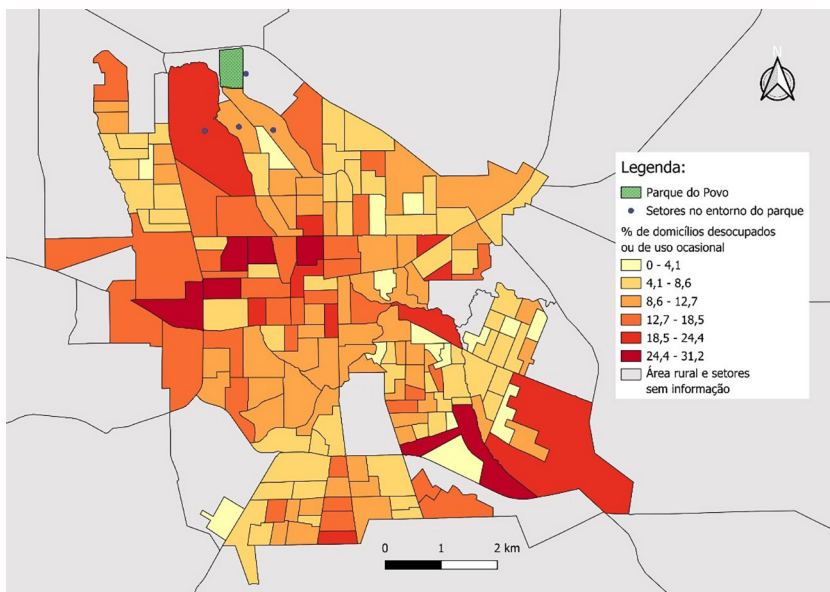
O quarto indicador examinado refere-se à desocupação, mensurada pela diferença entre o total de domicílios particulares permanentes (DPPs) e aqueles efetivamente ocupados, conforme os dados do Censo de 2022. Trata-se de uma medida relevante para avaliar a subutilização do solo urbano, revelando a presença de domicílios vagos ou de uso ocasional – realidade que pode decorrer de dinâmicas especulativas, imóveis voltados ao lazer ou ainda de estratégias de retenção fundiária à espera de valorização.

Conforme evidenciado na Figura 4, os setores situados no entorno imediato do parque – identificados por pontos azuis – concentram-se predominantemente nas faixas de 12,7% a 24,4% de domicílios desocupados ou de uso eventual. Tais percentuais são significativos e sugerem um padrão de ocupação ainda incipiente, marcado por moradias não

permanentemente habitadas. Essa característica reforça a ideia de que o entorno do Parque do Povo apresenta uma configuração urbana em processo de transição, em que a função residencial plena ainda não se consolidou.

Além disso, a presença de taxas elevadas de desocupação pode ser interpretada como indicio de práticas especulativas no uso do solo, nas quais a posse do imóvel não está necessariamente vinculada ao uso imediato, mas sim à espera de valorização futura. Isso se alinha a padrões de urbanização seletiva e financeirizada observados em outros contextos urbanos, nos quais os atributos ambientais e simbólicos dos parques são instrumentalizados como diferencial de mercado. Nesse sentido, o indicador de desocupação acrescenta uma dimensão crítica à análise da seletividade socioespacial e das formas contemporâneas de apropriação do espaço urbano.

Figura 4 – Percentual de domicílios desocupados ou de uso ocasional por setor censitário urbano – Toledo, Paraná, Censo 2022



Fonte: IBGE, Censos Demográficos de 2010 e 2022. Elaboração dos autores (2025).

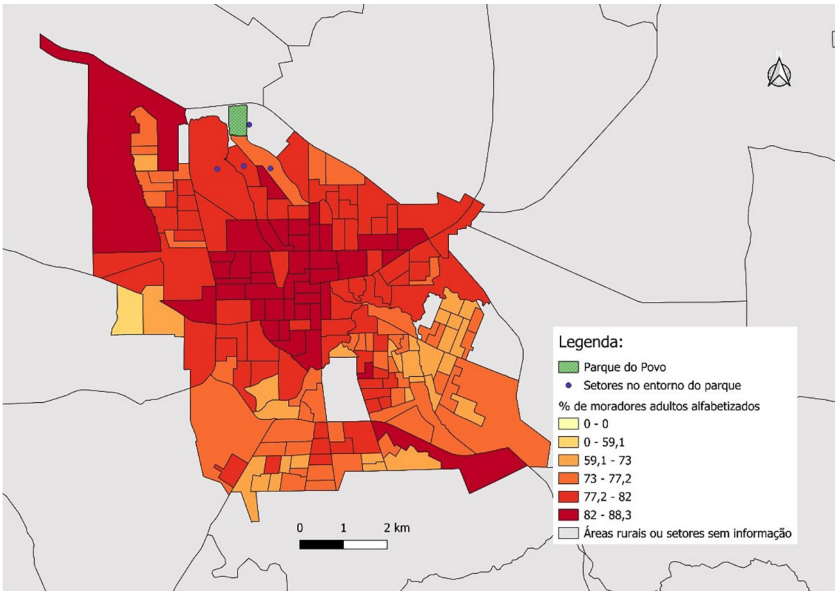
O quinto e último indicador refere-se à alfabetização da população residente, entendido como um indicador indireto de capital educacional e, por extensão, de diferenciação social. A variável utilizada considera o percentual de moradores com 15 anos ou mais que declararam saber ler e escrever, em relação ao total de moradores na mesma faixa etária, conforme dados do Censo de 2022.

A análise da Figura 5 revela que os setores do entorno imediato do parque apresentaram taxas de alfabetização entre 73% e 82%, situando-se nas faixas intermediárias superiores do município. Embora esses percentuais não representem os valores mais elevados da cidade, também estão claramente acima da média das áreas periféricas, sugerindo que o parque atraiu uma população com níveis educacionais relativamente favorecidos.

Esse dado reforça, ainda que indiretamente, a seletividade no perfil socioeconômico dos novos moradores, em consonância com os padrões construtivos e a baixa densidade observados nos indicadores anteriores. A alfabetização, nesse contexto, constitui um marcador de capital cultural e capacidade de apropriação simbólica e material, alinhando-se à lógica de revalorização urbana e diferenciação social do entorno do parque.

No entanto, é importante destacar que os percentuais observados não configuram um padrão de elite educacional, o que permite inferir que a ocupação da área permanece em processo de consolidação, com traços de seletividade, mas ainda sem hegemonia de grupos com maior capital escolar. Tal nuance revela a complexidade do processo de urbanização em curso, no qual diferentes estratos sociais coexistem em uma paisagem em transformação.

Figura 5 – Percentual de moradores adultos alfabetizados por setor censitário – Toledo, Paraná, Censo 2022



Fonte: IBGE, Censos Demográficos de 2010 e 2022. Elaboração dos autores (2025).

## Considerações finais

A pesquisa apresentada teve como objetivo central analisar os efeitos socioespaciais decorrentes da implantação do Parque do Povo Luiz Cláudio Hoffmann, localizado na zona norte do município de Toledo (PR). Partindo do contexto mais amplo das discussões sobre áreas verdes urbanas e seus potenciais efeitos sobre a reestruturação da cidade, buscou-se compreender como a criação de um parque urbano pode atuar como vetor de valorização seletiva do solo e reconfiguração das dinâmicas de ocupação, especialmente em cidades de porte médio, sub-representadas nos estudos sobre o tema.

Com base em dados dos Censos Demográficos de 2010 e 2022, organizados a partir de cinco indicadores – ocupação, padrão construtivo dos domicílios, densidade populacional, desocupação e alfabetização da população adulta – e articulados a representações cartográficas, entrevistas e fontes institucionais, a pesquisa evidenciou que a implantação do parque esteve associada a um processo de urbanização seletiva. Identificaram-se padrões de ocupação formal com baixa densidade, elevação no padrão construtivo, expressiva presença de imóveis vagos ou de uso eventual e um perfil populacional com níveis educacionais superiores à média urbana. Esses achados reforçam a ideia de que o parque induziu certa diferenciação socioespacial, operando como ativo simbólico na revalorização da zona norte da cidade. Tais diferenças se tornam visíveis nos indicadores de padrão construtivo e de vacância/uso eventual, que sinalizam a atração de segmentos com maior capacidade de investimento imobiliário. Sem pretensão preditiva, os resultados sugerem uma tendência recente de ocupação seletiva no entorno do parque.

Esses resultados respondem às questões colocadas na introdução do artigo e contribuem para o avanço da compreensão sobre os efeitos territoriais de políticas ambientais e urbanas em contextos não metropolitanos. A análise permitiu demonstrar que, ainda que os parques urbanos sejam concebidos como equipamentos de uso coletivo, seu impacto no entorno é mediado por processos de valorização imobiliária, seletividade socioespacial e disputas entre agentes públicos e privados. A triangulação metodológica proposta – integrando dados censitários, SIGs e fontes qualitativas – mostrou-se aplicável para apreender essas dinâmicas em escalas analíticas reduzidas e períodos temporais padronizados.

A pesquisa apresenta implicações relevantes para a formulação de políticas públicas de ordenamento territorial, especialmente quanto à necessidade de mecanismos de regulação fundiária e inclusão habitacional que acompanhem projetos de requalificação ambiental. A experiência de Toledo evidencia que, sem tais instrumentos, há risco de que iniciativas pautadas pela sustentabilidade reproduzam – ou mesmo aprofundem – expansões da cidade fortemente marcadas por seletividade espacial, com intencionalidade de atrair um perfil socioeconômico específico, em geral uma demanda solvável para consumir os produtos do mercado imobiliário.

Futuras investigações podem ampliar este estudo a partir da incorporação de dados complementares, como registros do mercado imobiliário, dados fiscais e séries históricas de preços de terrenos. Do mesmo modo, análises comparativas com outras cidades de porte populacional intermediário poderão contribuir para identificar regularidades e especificidades nos efeitos territoriais dos parques urbanos em diferentes contextos regionais e institucionais.

Em suma, este artigo evidencia que os parques urbanos, ao serem implantados em locais estratégicos e articulados a discursos de sustentabilidade, adquirem funções que extrapolam a esfera ambiental e recreativa. Tornam-se dispositivos centrais na produção da cidade contemporânea, capazes de ordenar fluxos de

capital, moldar expectativas de valorização e reconfigurar seletivamente o tecido urbano. Reconhecer tais dinâmicas é fundamental para construir políticas urbanas mais justas, inclusivas e sensíveis às múltiplas dimensões do espaço urbano.

**[I] <https://orcid.org/0000-0002-5439-627X>**

Universidade Estadual do Oeste do Paraná, Centro de Ciências Humanas, Educação e Letras, Programa de Pós-Graduação em Geografia. Marechal Cândido Rondon, PR/Brasil.  
fabio.neves@unioeste.br

**[II] <https://orcid.org/0009-0004-3730-462X>**

Prefeitura Municipal de Quatro Pontes, PR. Escola Municipal Dona Leopoldina.  
danilopr10@gmail.com

## Referências

- ARAIKA, H. (2018). *Importancia del Censo Nacional de Población de 2020*. Cepal. Disponível em: <https://repositorio.cepal.org/handle/11362/44032>. Acesso em: 15 jan 2024.
- BAUMGARTNER, W. H. (2021). Apropriações dos objetivos do desenvolvimento sustentável pelo mercado imobiliário na produção do espaço urbano. *Scripta Nova*, v. 25, n. 1, pp. 1-27.
- BEZERRA, M. C. L. (2013). Preservação ambiental e planejamento da expansão urbana: o caso do município de Toledo, PR. Setor do conhecimento e aprendizagem (KNL). Notas técnicas IDB-TN-523. [S.l.], BID.
- GOOGLE EARTH (2024). Imagem de satélite. Disponível em: <https://earth.google.com>. Acesso em: 1º abr 2024.
- HOFFMANN, M. (2023). Entrevistas I. [out]. Entrevistador: Danilo Leonardo de Paula Rosa. Toledo. Arquivo .mp4 (9 min.).
- IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (2011). *Censo Demográfico 2010: resultados do universo por setores censitários*. Rio de Janeiro, IBGE. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br>. Acesso em: 2 abr 2024.
- \_\_\_\_\_. (2023). *Censo Demográfico 2022: resultados do universo por setores censitários*. Rio de Janeiro, IBGE. Disponível em: <https://censo2022.ibge.gov.br>. Acesso em: 2 abr 2024.
- IMMERGLUCK, D.; BALAN, T. (2017). Sustainable for whom? Green urban development, environmental gentrification, and the Atlanta Beltline. *Urban Geography*, v. 39, n. 4, pp. 546-562, DOI: <https://doi.org/10.1080/02723638.2017.1360041>.

- KLOH, B. M. (2023). Entrevistas I. [set]. Entrevistador: Danilo Leonardo de Paula Rosa. Arquivo .mp4 (22min.).
- LIU, D.; LI, H.; QIU, M.; LIU, Y. (2023). Understanding coupled coordination relationships between social and ecological functions of urban green spaces. *Geo-spatial Information Science*, v. 26, n. 3, pp. 431-445. DOI: <https://doi.org/10.1080/10095020.2022.2134057>.
- LOGAN, J. R. (2018). "Relying on the Census in Urban Social Science". In: IMBROSCIO, D. L.; SAVITCH, H. V. *Theories of urban politics*. Londres, Sage, pp. 113-131.
- LOVELL, S. T.; TAYLOR, J. R. (2013). Supplying urban ecosystem services through multifunctional green infrastructure in the United States. *Landscape Ecology*, v. 28, pp. 1447-1463. DOI: <https://doi.org/10.1007/s10980-013-9912-y>.
- PERA, C. K. L.; BUENO, L. M. M. (2016). Revendo o uso de dados do IBGE para pesquisa e planejamento territorial. *Revista Geográfica de América Central*, n. especial EGAL, pp. 1-17.
- SOUZA, L. de (2023) Entrevistas I. [ago]. Entrevistador: Danilo Leonardo de Paula Rosa. Arquivo .mp3 (53min.).
- SPOSITO, M. E. B. (2006). "Loteamentos fechados em cidades médias paulistas – Brasil". In: SPOSITO, E. S.; SPOSITO, M. E. B.; SORBAZO, O. (org.) *Cidades medias: produção do espaço*. São Paulo, Expressão Popular, pp. 175-197.
- TOLEDO – PARANÁ (2010). PL 125/2010 – Criação do Parque do Povo Luiz Cláudio Hoffmann. Disponível em: <https://www.toledo.pr.leg.br/>. Acesso em: 18 ago 2022.
- \_\_\_\_\_. (2023). Resposta ao protocolo online n. 11.141, Tipo de processo: Acesso à Informação (Lei 12.527/11). Toledo, PR, Departamento de Patrimônio e Serviços Gerais.

#### Contribuição de autoria

Fabio de Oliveira Neves: revisão de literatura/conceitualização; metodologia (concepção, tratamento dos dados censitários, mapeamentos); redação–rascunho original; redação–revisão e edição.  
 Danilo Leonardo de Paula Rosa: investigação (documental, entrevistas).

#### Declaração de conflito de interesse

Os autores declaram que não há conflito de interesse.

#### Declaração de Disponibilidade de Dados

Todo o conjunto de dados de apoio aos resultados deste estudo foi publicado no próprio artigo.

Editores: Lucia Bógus e Luiz César de Queiroz Ribeiro

Organizadores deste número: Suzana Pasternak e Luís Felipe Aires Magalhães

Texto recebido em 3/abr/2025

Texto aprovado em 24/jul/2025

