

EDSON MARCOS DOS SANTOS

**ANÁLISE DO PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO
NO ESPAÇO URBANO DE CASCAVEL/PR ENTRE OS ANOS DE 1990 E 2008**

Dissertação de Mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Estadual do Centro-Oeste, como parte dos requisitos para a obtenção do título de Mestre em Geografia (Área de Concentração: Dinâmica da Paisagem e dos Espaços Rurais e Urbanos).

Orientadora: Profa. Dra. Karla Rosário Brumes

GUARAPUAVA, 2011

TERMO DE APROVAÇÃO

EDSON MARCOS DOS SANTOS

ANÁLISE DO PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO NO ESPAÇO URBANO DE CASCAVEL/PR ENTRE OS ANOS DE 1990 A 2008

Dissertação aprovada em ___/___/___ como requisito parcial para obtenção do grau de Mestre no Programa de Pós-Graduação em Geografia, Área de concentração Área de Concentração: Dinâmica da Paisagem e dos Espaços Rurais e Urbanos, da Universidade Estadual do Centro Oeste, pela seguinte banca examinadora:

Profa. Dra. Karla Rosário Brumes

Universidade Estadual do Centro Oeste - UNICENTRO

Presidente/Orientadora

Profa. Dra. Beatriz Ribeiro Soares

Universidade Federal de Uberlândia - UFU

Membro

Profa. Dra. Márcia da Silva

Universidade Estadual do Centro Oeste - UNICENTRO

Membro

Edson Marcos dos Santos

Guarapuava, 17 de agosto de 2011.

DEDICATÓRIA

*A TODOS AQUELES QUE ME ENSINARAM
E ME ENSINAM A ARTE E O OFÍCIO DE
VIVER.*

AGRADECIMENTOS

A Deus, pela vida, pela força e por tudo que tenho.

À minha mãe e meu pai (*in memoriam*), sem os quais eu não poderia chegar até aqui.

Aos meus irmãos que não puderam participar desse processo pela distância, mas que pelas orações estiveram presentes.

À minha orientadora Profa. Dra. Karla Rosário Brumes que me ajudou diretamente na execução desse trabalho com os textos, com as correções e orientações. Sem a sua perseverança, sem sua paciência e sem a sua atenção, a realização desse trabalho seria impossível. Obrigado Karlíssima.

À Profa. Dra. Sandra Videira pelo processo inicial de orientação.

Aos meus amigos Adelson (pela ajuda e pela amizade de irmão que você me proporciona), Jane, Sônia, Tânia, entre outros que me auxiliaram nessa conquista. Obrigado por tudo. E ao Jonathan pela companhia no final.

À amiga e Profa. Eleandra que corrigiu meus incorrigíveis erros.

À Profa. Dra. Silvia Regina Pereira pelas aulas durante o Programa de Pós-Graduação e por aceitar fazer parte da banca examinadora.

Aos amigos que fiz durante o Programa de Pós Graduação: Aline, Mônica, Cleiton e Ederson (parceiros de morada), Márcia, Lucélia, Nilvan e Johan. Sinto saudades de nossas manhãs frias em Guarapuava.

Ao Prof. Dr. Roberto França da Silva Jr. pela colaboração durante a banca de qualificação.

À Prefeitura Municipal de Cascavel pelas informações.

Ao Engenheiro Marcus Barassal Nunes, ao Vice Presidente do Sindicato da Habitação e Condomínios do Paraná em Cascavel Luis Antonio Langer, à Profa. Dra. Mariângela Alice Pieruccini do Departamento de Economia da UNIOESTE de Cascavel e ao Diretor do Sindicato da Construção Civil de Cascavel José Fernando Dillenburg pelas entrevistas e pela colaboração de suas informações.

Aos professores do Programa de Pós-Graduação em Geografia da Unicentro.

E termino agradecendo a quem começou com tudo isso: Profa. Dra. Márcia da Silva, que acreditou o tempo todo que eu poderia chegar até aqui. Isso é o resultado do seu profissionalismo, companheirismo e amizade. Amor e dedicação. Muito obrigado.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	15
CAPÍTULO 1: OS REFERENCIAIS: AS METODOLOGIAS, AS TEORIAS E OS CONCEITOS	18
1.1. A base teórico-conceitual	20
1.2. A Geografia e as transformações espaciais: análises e reflexões	25
1.3. A cidade enquanto construção histórica e suas relações	28
1.4. As ações dos agentes sociais no espaço urbano	34
CAPÍTULO 2: AS FORMAS DE EXPANSÃO DAS CIDADES	48
2.1. A expansão horizontal	50
2.2. A expansão vertical	55
CAPÍTULO 3: CASCAVEL: FORMAÇÃO E CRESCIMENTO ECONÔMICO .68	
3.1. Cascavel: suas origens	74
3.2. Cascavel: localização, população e divisão territorial	78
3.3. Cascavel: crescimento econômico	84
3.4. Os agentes da reprodução espacial na cidade de Cascavel	89
3.4.1. Os proprietários do solo	90
3.4.2. As empresas construtoras	100
CAPÍTULO 4: O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO EM CASCAVEL	106
CONSIDERAÇÕES FINAIS	124
REFERÊNCIAS	129
ANEXOS	134
Anexo 1 : Lei de Zoneamento e Uso do Solo/1996	135
APÊNDICES	157
Apêndice A – Entrevista 1 : Engenheiro Civil Marcus Barassal Nunes	158
Apêndice B – Entrevista 2 : Vice Presidente do Sindicato da Habitação e Condomínios do Paraná em Cascavel Sr. Luis Antonio Langer	159

Apêndice C – Entrevista 3 :Profª. Dra. Mariângela Alice Pieruccini Souza.....	160
Apêndice D – Entrevista 4 : Diretor do Sindicato da construção civil de Cascavel Engenheiro José Fernando Dillenburg.....	161

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Cascavel: <i>Shopping Center JL</i> entrada pela Avenida Toledo	36
Figura 2 - Cascavel: <i>Shopping Center JL</i> entrada pela Rua Jorge Lacerda	37
Figura 3 - Cascavel: Vista da Rua Jorge Lacerda via de entrada e saída	38
Figura 4 - Cascavel: Vista da Avenida Toledo	39
Figura 5 - Águas Claras-DF: o processo de verticalização	42
Figura 6 - Águas Claras-DF: intenso processo de verticalização	42
Figura 7 - Cascavel: região dos lagos	47
Figura 8 - Cascavel: principais rodovias que atravessam a cidade	54
Figura 9 - Frentes de ocupação do Norte e do Oeste Paranaense 1860-1950	76
Figura 10 - Paraná: mesorregiões administrativas	78
Figura 11 - Microrregiões da Mesorregião do Oeste Paranaense	79
Figura 12 - Cascavel: evolução da população entre 1960-2000	80
Figura 13 - Cascavel: divisão territorial dos distritos administrativos	81
Figura 14 - Cascavel: terreno vazio localizado entre as Ruas Sete de Setembro e Carlos de Carvalho	91
Figura 15 - Cascavel: terreno utilizado como estacionamento	92
Figura 16 - Cascavel: vista do terreno no Bairro Jardim Canadá	93
Figura 17 - Cascavel: cultura de soja no Bairro Jardim Canadá	94
Figura 18 - Área localizada em frente da Catedral Nossa Senhora Aparecida	96
Figura 19 - Área localizada nas imediações da Catedral Nossa Senhora Aparecida ...	96
Figura 20 - Verticalização no Centro de Cascavel	97
Figura 21 - Verticalização no Centro de Cascavel	98
Figura 22 - Cascavel: construção do Edifício Leblon	103
Figura 23 - Cascavel: construção do Edifício <i>Excellence</i>	104
Figura 24 - Foz do Iguaçu: Cataratas <i>JL Shopping</i>	104

Figura 25 - Cascavel: Vista parcial de Cascavel na década de 1970	106
Figura 26 - Cascavel: Edifício <i>Colombelli</i>	107
Figura 27 - Cascavel: Edifício Copas Verdes	108
Figura 28 - Cascavel: Edifício Dom Pedro II	108
Figura 29 - Cascavel: vista parcial na década de 1980	111
Figura 30 - Cascavel: vista parcial na década de 2010	111
Figura 31 - Cascavel: Edifício <i>Green</i>	113
Figura 32 - Cascavel: Condomínio Residencial Hannover	115
Figura 33 - Cascavel: Condomínio Residencial Nuremberg	115
Figura 34 - Região central e Avenida Brasil	117
Figura 35 - Edifícios em construção na área central	119
Figura 36 - Edifício <i>Excellence</i> : perspectiva digitalizada	120
Figura 37 - Perspectiva interna de um apartamento do Edifício <i>Privilege</i>	121
Figura 38 - Cascavel: edifícios em construção no centro 2008	122
Figura 39 - Cascavel: edifícios da Rua Pernambuco, centro da cidade.....	122

LISTA DE QUADROS

Quadro 1: População mundial: progressão geométrica.....	30
Quadro 2: Cascavel: evolução da população entre 1960-2000	80
Quadro 3: Cascavel: distritos e área total	81
Quadro 4: Cascavel: bairros e suas respectivas áreas no perímetro urbano	83
Quadro 5: Cascavel: produção agropecuária 2009	86
Quadro 6: Valor adicionado bruto a preços básicos segundo os ramos de atividades – 2008	86
Quadro 7: PIB de Cascavel 1999-2008	87
Quadro 8: Edifícios da Construtora JL	101
Quadro 9: Total de edifícios construídos e número de pavimentos até 2008	112
Quadro 10: Uso do solo em Cascavel	116

LISTA DE MAPAS

Mapa 01 – Mapa Base 2011 da cidade de Cascavel.....	82
Mapa 02 – Mapa de Cascavel : Planta Genérica de Valores – 2011.....	95
Mapa 03 – Cidade de Cascavel: Mapa Base de Zoneamento Urbano de 1996 revisado em julho de 2010.....	118

LISTA DE SIGLAS

CREA - Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

IPARDES/PR – Instituto Paranaense de Desenvolvimento Econômico e Social

IPEA - Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada

ONU – Organização das Nações Unidas

SECOVI/PR – Sindicato da Habitação e Condomínios do Paraná

SEPLAN – Secretaria de Planejamento

SINDUSCON - Sindicato da Construção Civil

UNIOESTE - Universidade do Oeste do Paraná

RESUMO

Encontramos dentro das cidades uma das formas de ocupação do solo urbano que é a verticalização. Quando a verticalização ocorre, não se pode afirmar, que o solo urbano de uma cidade está acabando. Os produtores dessa forma de ocupação do solo urbano se apropriam do mesmo a fim de investimentos e também por especulação imobiliária e não por tentar resolver o problema da falta de edificações seja para moradia ou para o comércio. Essa forma de ocupação do solo urbano tem modificado a paisagem de algumas cidades além de fortalecer o processo de segregação urbana. Sendo a cidade o resultado das relações sociais, a verticalização é um bom exemplo dessas relações. Procurar entender como e porque a verticalização ocorre em algumas cidades se faz necessário como forma de compreendermos quais são os agentes que participam e produzem a mesma. Algumas cidades nos últimos tempos passaram por um crescimento econômico e começaram a passar pelo processo de verticalização. Esse trabalho faz uma análise do processo de verticalização aliada ao crescimento econômico da cidade Cascavel-PR no período de 1990 a 2008 buscando compreender como isso ocorreu.

Palavras-Chave: Espaço urbano; crescimento econômico; verticalização.

ABSTRACT

Inside the cities we find one of the forms occupation of the ground urban wich is the verticalization. It can't be affirmed when the verticalization occurs the ground urban is ending. The producers of this form of occupation of the ground urban if appropriate of the same as form of investments and also for real estate speculation and not for trying to decide the problem of the lack of constructions it is for housing or the commerce. This form of occupation of the ground urban has modified the landscape of some cities beyond fortifying the process of urban segregation. Being the city the result of the social relations, the verticalization is a good example of these relations. To look for to understand as and because the verticalization occurs in some cities if makes necessary as form to understand which are the agents who participate and produce the same one. Some cities in the last times had passed for a economic growth and had started to pass for the verticalization process. This work makes an analysis of the process of allied verticalization to the economic growth of the Cascavel-PR city in the period of 1990 the 2008 searching to understand as this occurred.

Keywords: Urban space; economic growth; verticalization.

INTRODUÇÃO

No processo de produção de trabalhos científicos, leva-se em consideração a análise de todos os elementos que moldam um tema, trazendo à tona diversas formas de sua compreensão elaboradas, como teorias e conceitos que, ao longo do tempo, deixem claro quais são as variáveis fundamentais para o desvendamento do mesmo.

Muitos trabalhos de pesquisa não conseguem responder todas as dúvidas referentes ao seu objeto de estudo e têm que buscar informações para que os resultados obtidos sejam os mais próximos da realidade ou do esperado do que se quer obter como forma de explicar um determinado tema.

A escolha de um objeto de pesquisa surge exatamente da necessidade que possuímos de obter respostas às nossas dúvidas. O porquê, o quando, o como e o onde fazem parte desse processo e é a partir desses questionamentos que a desenvolvemos.

Esta pesquisa tem como objeto e discussão central a verticalização que ocorreu na cidade de Cascavel entre 1990 e 2008 aliada ao seu crescimento econômico. Isso não quer dizer que a verticalização não tenha acontecido antes de 1990 ou que cessou após 2008. Para demonstrar este fato, dados de 2009, 2010 e 2011 foram incluídos como forma de afirmar que o processo de verticalização é uma constante, ou seja, continua.

O período que decorre entre 1990 e 2008 foi escolhido pelo fato de não terem sido realizados trabalhos ou pesquisas sobre o crescimento econômico de Cascavel aliada à sua verticalização. Trabalhos realizados sobre o assunto, mesmo antes desse período, apenas quantificaram os edifícios existentes e não levaram em consideração o crescimento econômico. A Prefeitura Municipal de Cascavel considera edifício, todo prédio com mais de dois pavimentos, porém, nesse trabalho, tomamos como objeto as edificações a partir de cinco pavimentos.

Ao elaborarmos, portanto, um trabalho sobre a verticalização, muitas questões foram levantadas. Isso se fez necessário para que houvesse uma busca pela compreensão de temas pertinentes que moldam um espaço transformado que deve ter, em suas raízes, um entendimento sobre como essas modificações podem ocorrer e em que tempo elas ocorrem.

Assim, as questões levantadas em relação ao tema e aos objetivos propostos servem de orientação para a reflexão teórica que permeou o desenvolvimento e a realização deste trabalho.

A escolha da temática desse trabalho teve como fundamento o convívio com a cidade no cotidiano. Pudemos perceber que a quantidade de edifícios construídos foi numerosa. Ao observar esse crescimento, houve uma curiosidade crescente de entender como e porquê isso aconteceu.

Ao longo desse trabalho de pesquisa o leitor vai deparar-se com um conjunto de informações sobre a cidade de Cascavel, de todo o seu processo de crescimento econômico e de sua verticalização. Os problemas enfrentados durante a realização desse trabalho foram eminentes e demandaram tempo, paciência e pesquisa, seja bibliográfica, seja em institutos de pesquisa e mesmo na Prefeitura Municipal, base de nosso levantamento de dados e informações.

Os dados econômicos de Cascavel foram obtidos junto ao Instituto Paranaense de Desenvolvimento Econômico e Social (IPARDES/PR) e ao Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) que, além dos dados econômicos, forneceu-nos dados demográficos.

Outras informações foram obtidas em levantamentos de trabalhos realizados pela Universidade do Oeste Paranaense (UNIOESTE), bem como em entrevistas realizadas com o Engenheiro Marcus Barassal Nunes, com o Vice-Presidente do Sindicato da Habitação e Condomínios do Paraná, em Cascavel (SECOVI), Luis Antonio Langer, com a Profa. Dra. Mariângela Alice Pieruccini, do Departamento de Economia da Universidade do Oeste do Paraná (UNIOESTE), de Cascavel, e com o Diretor do Sindicato da Construção Civil de Cascavel (SINDUSCON), José Fernando Dillenburg. Outras entrevistas com profissionais foram agendadas, porém, canceladas.

Na Secretaria de Planejamento de Cascavel obtivemos parte das informações sobre os edifícios construídos, bem como a Lei de Zoneamento Urbano e os mapas utilizados nesse trabalho. Outras informações estão presentes nos quadros e figuras obtidas em campo realizado pelo autor.

Salientamos que a busca por informações foi uma constante durante a pesquisa, mas alguns ofícios que foram entregues junto às secretarias competentes não nos foram retornados, nem mesmo para dizer que as informações não estavam disponibilizadas. Este foi o caso da Secretaria de Desenvolvimento Econômico, mesmo com os contatos telefônicos justificando a necessidade premente dos dados e sua função científica.

Assim, no capítulo 1 abordamos a base teórico-conceitual que nos permitiu reflexões sobre o papel da Geografia nessa discussão. Para tanto, conceitos, definições e

discussões de autores foram incorporadas ao nosso trabalho como forma de produção textual e de compreensão de algumas dúvidas, como o papel das relações sociais na produção do espaço urbano e suas interações.

As relações sociais que criam e recriam a cidade e vão de acordo com os interesses da classe dominante são discutidas no capítulo 2. Nessas relações estão os agentes produtores do espaço urbano que determinam a divisão territorial de uma cidade, bem como são responsáveis por criarem a segregação urbana, fortalecida pela especulação imobiliária. Esses agentes também determinam as áreas de maior e de menor valor de mercado.

A cidade de Cascavel, suas origens e seu crescimento econômico são apresentados no capítulo 3. Os números referentes ao crescimento econômico como PIB, estabelecimentos comerciais, valor do solo em m², entre outras informações, foram relevantes como forma de compreendermos o processo de verticalização da cidade. Também levamos em consideração o papel dos agentes produtores do espaço urbano que, cada vez mais valorizam o solo urbano de Cascavel, como os proprietários fundiários e as construtoras.

A discussão central desse trabalho é realizada no capítulo 4. Apresentamos, assim, o solo urbano verticalizado de Cascavel. Nesse capítulo é levada em consideração a quantidade de edifícios, bem como seus padrões e sua distribuição pela cidade, apontando as áreas de maior incidência. Através de fotos são dispostas informações sobre a cidade nos períodos em que a verticalização “dava seus primeiros passos” até o processo de intensificação atual, explicando o porquê desse processo.

Ao final do trabalho esperamos que os resultados e as conclusões apresentadas sejam satisfatórios.

1. OS REFERENCIAIS: AS METODOLOGIAS, AS TEORIAS E OS CONCEITOS

Para a produção deste trabalho foram utilizados alguns procedimentos metodológicos que propiciaram uma melhor realização dos nossos objetivos. As leituras foram realizadas como forma de compreensão da pesquisa proposta e como forma de produção textual.

Entre as leituras realizadas foi levado em consideração o papel da Geografia, a história de Cascavel-PR, a ocupação e a transformação do espaço urbano, a urbanização brasileira, o conceito e quais são os elementos que influenciam no processo de verticalização.

Através de pesquisas realizadas junto ao Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Sindicato da Habitação e Condomínios do Paraná (SECOVI/Regional Cascavel), Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura do Paraná (CREA/PR), Instituto Paranaense de Desenvolvimento Econômico e Social (IPARDES/PR) e Prefeitura Municipal de Cascavel, foram obtidas informações sobre o crescimento econômico da cidade (mapas, número de edifícios, área total construída, lotes disponíveis etc.) que poderão ser encontradas ao longo deste trabalho, dispostas em quadros ou inseridas no texto.

Essas pesquisas nos mostraram como o espaço urbano de Cascavel modificou-se e transformou-se ao longo do tempo, fortalecendo a necessidade de maior levantamento de dados para a realização do trabalho proposto. Pudemos verificar, então, que algumas informações e dados relacionados à Cascavel podem ser imprecisos.

A SEPLAN nos informou que os registros de imóveis começaram a ser digitalizados há pouco tempo e que anteriormente esses dados eram registrados manualmente, o que poderia acarretar em falta de informações.

Como forma de intervir e conseguir mais rapidamente as informações para a pesquisa, em 05/04/2011 foi realizado um primeiro contato telefônico com o Vice-Prefeito de Cascavel, Jadir de Mattos. Neste ficou fortalecido o que já havíamos verificado: uma dificuldade na obtenção de informações sobre a cidade, o que não era exclusivamente um problema nosso. O mesmo nos informou que já precisou de um levantamento sobre o número de edificações na cidade e que a SEPLAN não dispunha de algumas informações. Deixamos claro que a SEPLAN não nos forneceu algumas

informações como, por exemplo, a área total construída dos edifícios, bem como a data de sua aprovação, com a justificativa de não possuir as informações.

Assim, muitas informações por nós analisadas foram obtidas através das entrevistas realizadas. Todos os entrevistados se disponibilizaram a nos fornecer o maior número de informações e, nas entrevistas, mostraram ter conhecimento ou sobre a verticalização ou sobre o crescimento econômico de Cascavel e seu mercado imobiliário.

As entrevistas realizadas com o engenheiro civil Marcus Barassal Nunes e o vice-diretor do SECOVI/Regional Cascavel, Luis Antonio Langer, foram importantes em razão das informações cedidas sobre o processo de verticalização, a ocupação do solo urbano, o aumento do valor do metro quadrado dos terrenos, o mercado imobiliário, e mesmo o domínio de algumas famílias que possuem muitos lotes na cidade, as quais nos auxiliaram a produzir parte do conteúdo textual¹.

A Profa. Dra. Mariângela Alice Pieruccini, do Departamento de Economia da UNIOESTE, Campus de Cascavel, nos forneceu um histórico sobre o processo de crescimento econômico, e o Diretor do SINDUSCON de Cascavel, José Fernando Dillenburg, nos forneceu informações sobre o mercado da construção civil.

Entre as informações apresentadas está um levantamento sobre as construtoras e seu papel na produção do espaço urbano, com destaque para a Construtora JL, a maior da cidade e que possui vários projetos e obras em andamento.

Não foi possível desenvolver um material cartográfico sobre a distribuição da verticalização no espaço urbano, pois a SEPLAN nos informou que os dados informados não eram precisos e que, em Cascavel, não existe uma instituição que realizasse esse trabalho. O CREA também nos informou que a cidade não dispõe desses serviços. Os mapas encontrados ao longo do texto foram produzidos pelo setor de cartografia da Prefeitura Municipal de Cascavel. Também solicitamos a este setor uma colaboração para a realização de um material cartográfico sobre a distribuição dos edifícios, porém o mesmo nos informou que não seria possível.

O trabalho de campo possibilitou a obtenção de uma parte significativa das informações. Ele foi utilizado como forma de adquirir informações e imagens que foram anexadas à pesquisa. Algumas imagens foram obtidas junto às rodovias BR 277 e BR 469, no terraço do Edifício Dalmina e em outros pontos da cidade, como o bairro

¹ Os roteiros das entrevistas realizadas estão disponíveis nos Apêndices.

Canadá, o Centro, o bairro Cancelli, entre outros. Algumas imagens foram coletadas de *sites* e possuem informações sobre o processo de urbanização da cidade.

Utilizando essas imagens e comparando-as com as imagens antigas adquiridas em *sites*, pudemos fazer comparações com a cidade de Cascavel de „ontem“ e a Cascavel de „hoje“. Ficou claro, ao longo da pesquisa, que a cidade passou por um rápido processo de urbanização acompanhada de sua verticalização, o que nos propomos a discutir neste trabalho.

1.1. A base teórico-conceitual

O debate sobre cidades, seus problemas e suas origens não é recente. A cidade como um todo representa uma transformação do espaço que, há seu tempo, sofreu modificações devido às relações sociais ocorridas nesse meio. Ela surge da capacidade e da necessidade que os seres humanos possuem em viver em sociedades, e mesmo, buscar um lugar fixo.

Para Mumford (2004), as origens das cidades são obscuras. Parte da história de suas origens está enterrada ou irrecuperavelmente apagada e são difíceis de pesar suas perspectivas futuras. Mumford (2004) não destaca uma data específica para a origem das cidades, diferentemente de outros autores que a coloca dentro de um determinado período da história, como o faz Castells (2009).

As investigações arqueológicas mostraram que os primeiros aglomerados sedentários e com forte densidade de população (Mesopotâmia, por volta de 3.500 A.C., Egito 3.000 A. C. China e Índia, 3.000-2.500 A.C.) apareceram no fim do neolítico, no momento em que as técnicas e as condições sociais e naturais do trabalho permitiram aos agricultores produzir mais do que tinham necessidade para subsistir. A partir desse momento um sistema de divisão e de distribuição se desenvolve, como expressão e desdobramento de uma capacidade técnica e de um nível de organização social. As cidades são a forma residencial adotada pelos membros da sociedade cuja presença direta nos locais de produção agrícola não era necessária (CASTELLS, 2009, p.41-42).

Esses dois exemplos de origem das cidades ressaltam que dentro do processo de produção científica, todas as variações de pensamentos podem ser múltiplas e podem ser utilizadas como forma de realização de um trabalho. Levamos em consideração as modificações que podem ocorrer com as cidades em cada período de sua existência e como o espaço geográfico em que estão fixadas, modificou-se.

Santos (2008) definiu o espaço como um conjunto indissociável, solidário e também contraditório de um sistema de objetos e de um sistema de ações, não considerados isoladamente, mas como o quadro único no qual a história se dá.

Esse autor ainda afirma que, com o passar do tempo, os seres humanos substituem os objetos naturais por objetos artificiais que se engrenam. O espaço é o conjunto desta interação entre ações e objetos como processo ou resultado, levando a uma multiplicidade de situações e processos. A cidade, portanto, é um exemplo específico dessa multiplicidade.

Ao olharmos para uma cidade, vemos todas as transformações ocorridas dentro desse espaço, que se intercalaram durante o tempo de sua existência. É o espaço natural, agora humanizado, artificializado, tecnificado. A cidade é um elemento impulsionador do desenvolvimento das técnicas (SANTOS, 2008).

As afirmações anteriores nos permitem fazer reflexões sobre o processo de ocupação e uso do solo que ocorre em todas as cidades, as quais os seres humanos se apropriam. A cidade vai se transformando e se moldando de acordo com as relações sociais e econômicas nela existentes.

Carlos (2008) nos fala dessas relações quando afirma que a cidade é o local dos meios de produção e de concentração de pessoas, bem como é o lugar da divisão social do trabalho e da divisão econômica do trabalho.

De outro modo Lefebvre (2010) descreve que a cidade sempre teve relações com a sociedade no seu conjunto e mesmo com sua história. Ele afirma que a cidade muda quando muda a sociedade no seu conjunto. Em Singer (1975), a origem da própria cidade se confunde com a origem da sociedade de classes.

Essa sociedade de classes configura a produção da cidade que representa os interesses de cada classe social a medida em que as mesmas foram se formando e controlando o solo urbano.

Nesse processo (a cidade como resultado das relações sociais), compreendemos que os conflitos e as diferenças existentes entre as classes sociais criam espaços diferenciados dentro do próprio espaço urbano, recriando constantemente essas diferenças. E não se trata apenas de existir diferenças entre o poder aquisitivo, mas sim do que esse poder aquisitivo pode demandar em uma cidade.

Como forma de conhecermos mais sobre os processos que envolvem o estudo das cidades, a compreensão do espaço urbano e seus agentes devem ser considerados. Só

podemos entender a complexidade de uma cidade se entendermos como esse espaço urbano é produzido.

A produção do espaço urbano ocorre, principalmente, e como já dito, entre as classes sociais. Ela é controlada pelos agentes produtores do espaço que manipulam o solo urbano, capitalizando e manipulando o seu uso. Da forma como isso se dá, os agentes vão criando nas cidades espaços diferenciados de acordo com as demandas das classes sociais.

Dessa forma, Corrêa (2005) nos coloca frente a esses agentes produtores do espaço que são os proprietários dos meios de produção, sobretudo os grandes industriais, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos, deixando claro o papel de cada um dentro da produção do espaço urbano. Afirma, ainda, que esses agentes podem até mesmo mudar as leis de planejamento urbano de uma cidade criando novas áreas e valorizando tantas outras para que sejam supridos os seus interesses econômicos.

A ação desses agentes nas cidades controla o solo urbano, não permitindo que camadas sociais inferiores obtenham com facilidade seu próprio imóvel. Se conseguirem o padrão de qualidade, a estrutura ou mesmo a localização do imóvel disponível, não será a mesma que a das classes mais privilegiadas economicamente. Surge a partir daí a segregação urbana.

Segundo Corrêa (2005), a segregação urbana é marcada por uma divisão social do espaço, ou seja, é um produto da existência das classes sociais. Essa divisão exclui uma parcela da população com menor poder aquisitivo em bairros com infraestrutura insuficiente e centraliza uma parte da população que pode pagar mais pelo solo urbano. Não podemos também afirmar que a elite mora exclusivamente nas áreas centrais, pois existem, em muitas cidades, os loteamentos e os condomínios fechados de alto padrão que são encontrados nas áreas periféricas das cidades.

Dessa forma, sendo a cidade uma área de segregação, esses espaços distinguem-se seguindo uma tipologia dos diferentes setores, como os bairros ricos, os bairros pobres da periferia, as favelas e os centros urbanos (SANTOS, 2008). E cada um desses bairros disponibilizará seus serviços ou seu comércio (se houver) de acordo com a classe social, podendo existir uma maior ou menor quantidade desses serviços e maior ou menor qualidade dos mesmos.

Outro elemento a ser observado em uma cidade é a questão da moradia. Não existe a disponibilidade de „casas para todos“, uma vez que órgãos públicos e privados pouco se preocupam em resolver esse problema. Em uma cidade, não existe a preocupação de se investir em moradias populares, pois não gera lucro, deixando parte da população à margem do mercado imobiliário (CASTELLS, 2009).

Segundo Melazzo (1993), o mercado imobiliário constitui-se em „*Jocus*“ de negociação de imóveis edificados e não edificados. Representa, portanto, o momento de comercialização/realização de mercadorias que apresentam características que as diferenciam das demais. E parte da população fica dependente dessa comercialização/realização imposta pelo mercado imobiliário que determina a distribuição da população no espaço urbano.

Os imóveis de uma cidade são construídos para serem utilizados das mais variadas formas como moradia, comércio, serviços, indústrias, hospedagem entre outros e, dependendo do local, o seu preço pode ser maior ou menor e variar de acordo com os interesses do mercado. Dependendo do tipo de imobiliário, sua localização e os serviços que oferece, esse valor pode se reproduzir muitas vezes. É o caso da verticalização que tem na sociedade urbana a sua reprodução.

Temos na verticalização uma forma de ocupação do solo regida e controlada pelos agentes produtores do espaço urbano, citados por Corrêa (2005), que poderia se justificar pelo fato de, na cidade, não existirem mais áreas para a sua expansão horizontal, mas não é o que se vê e devemos compreender como essa forma de ocupação imobiliária.

Assim, utilizamos como fonte de pesquisa os trabalhos realizados por Sposito (1991), Mendes (1992), Silva (2002), Giménez (2007) e Moreira (2009) para melhor compreendermos o conceito de verticalização e seu processo que , molda a paisagem urbana². Vale destacar que essa forma de produção do espaço urbano não se deve à falta de solo urbano.

O solo urbano:

Refere-se à camada superficial da Terra que se estende pelo sítio urbano, onde se estrutura uma cidade, ao qual se liga a capacidade de se obter renda fundiária e as diferentes possibilidades de se produzir terrenos ou de se construir casas e edifícios (SPOSITO, 1994, p. 90).

² Carlos (2008) afirma que a paisagem urbana é a expressão da “ordem” e do “caos”, manifestação formal do processo de produção do espaço urbano, colocando-se no nível do aparente e do imediato. O que importa considerar é como essa forma será compreendida e, conseqüentemente, analisada.

E esse solo urbano não está extinto em Cascavel-PR. Nesse caso, o interesse capitalista se faz presente, uma vez que terrenos em desuso estão sendo valorizados como especulação imobiliária (SPOSITO, 1994). Ou seja, o solo urbano está sendo „poupado“ a fim de se valorizar e poder ser comercializado no momento em que seu valor for interessante ao proprietário.

Leva-se, também, em consideração, que no interior das cidades os espaços produtivos são distintos, o que pode causar um maior ou um menor interesse para aqueles que exploram suas áreas, e isso inclui o crescimento vertical, o qual se desenvolve em algumas áreas mais atrativas.

Portanto:

A cidade constitui em si mesma, o lugar de um processo de valorização seletivo. Sua materialidade é formada pela justaposição de áreas diferentemente equipadas, desde as realizações mais recentes, aptas aos usos mais eficazes de atividades modernas, até o que resta do passado mais remoto onde se instalam usos menos rentáveis, portadores de técnicas e capitais mais exigentes, (SANTOS, 2009, p. 125).

Utilizando a afirmação acima, podemos dizer que a verticalização se distribui em algumas áreas da cidade equipando-as com serviços e técnicas, valorizando e aumentando o preço do solo urbano. E esse solo urbano verticalizado será adquirido por classes sociais que possuem poder aquisitivo e que o ocuparão seja na forma residencial, comercial ou de serviços. E a verticalização quando ocorre em áreas mais periféricas, como em bairros de operários, os edifícios ali construídos não se destacam na paisagem urbana, pois possuem um número menor de pavimentos do que aqueles encontrados nas regiões centrais. Não simbolizam da mesma forma que os edifícios mais altos, poder, *status* ou mesmo qualidade de vida.

Por fim, tendo feito uma contextualização sobre o processo de verticalização, espaço urbano e seus agentes produtores e solo urbano, realizaremos, na sequência, um histórico sobre a cidade de pesquisa, que é Cascavel.

Esse histórico é utilizado como forma de compreendermos as origens e os processos de crescimento que levaram a cidade a tornar-se um pólo regional. Assim, buscamos compreender e explicar o seu crescimento econômico a fim de entendermos como se deu o processo de verticalização se reproduziu.

1.2. A Geografia na compreensão da transformação do espaço.

Buscar a compreensão das mudanças e as transformações ocorridas dentro das sociedades e de suas cidades e compreendê-las têm sido, ao longo da história, um exercício da prática humana. Esse exercício leva a própria sociedade a realizar, entre outras coisas, a produção das ciências.

Por outro lado é sempre necessário fazer questionamentos sobre qual é o papel das ciências na transformação da sociedade, na transformação da natureza ou mesmo no desenvolvimento tecnológico. Tais questionamentos podem, neste sentido, ser respondidos, em grande parte, pela ciência geográfica.

Apesar de esse estudo ser realizado dentro da ciência geográfica, ressaltamos que o estudo das cidades não é exclusivo da Geografia, pois:

O contato com teorias extra-geográficas foi bastante benéfico; basta pensar na influência de um sociólogo, como M. Castels, ou de um filósofo, como H. Lefebvre; o primeiro através de seu livro já clássico *A questão urbana*, o segundo através de obras como *A produção do espaço* e *Espaço e Política*. A influência de urbanistas, como J. Lojickne ou M. Folin, também é sensível. No rol das influências extrageográficas, o nome de *M. Foucault* deve ser mencionado, por suas colocações sobre a relação entre o espaço e o poder, contidas em *Microfísica do Poder*. (MORAES, 2003, p. 45)

Assim, com sua diversidade de pensamentos e utilizando autores de outras ciências, a Geografia ao longo dos tempos, vem possibilitando distintas análises dos espaços em que se inserem a sociedade e como estes são transformados pelas suas ações.

Se nós entendermos que o ser humano é dialeticamente natural/social, social/natural, o que subentende se reproduzir, simultaneamente, como sociedade e como natureza, (pois ele é agente histórico da transformação do mundo material/espiritual), fica relativamente fácil considerar esta realidade objetiva uma como totalidade que representa o território da relação homem-meio, e em cujo âmbito se insere o espaço produzido, objeto de estudo da ciência geográfica. (GOMES, 1990, p. 16)

Santos (2008), também faz uma leitura da importância da sociedade no processo de transformação do espaço.

No começo da história do homem, a configuração territorial é simplesmente o conjunto dos complexos naturais. À medida que a história vai fazendo-se, a configuração territorial é dada pelas obras dos homens: estradas, plantações, casas, depósitos, portos, fábricas, cidades etc.; verdadeiras próteses. Cria-se uma configuração territorial que é cada vez mais o resultado de uma produção histórica e tende a uma negação da natureza natural, substituindo - a por uma natureza inteiramente humanizada. (SANTOS, 2008, p. 39)

A cidade é, portanto, uma representação dessa natureza humanizada, tecnicizada e produzida através das relações das sociedades que moldam e a produzem.

A análise pode ser feita através de todas as suas características como redes de transportes, relações econômicas, relações sociais e mesmo as suas construções. Essa análise pode ser feita por outras ciências como a Economia ou a Sociologia. Porém, no caso desse trabalho, o estudo que nos interessa é o realizado pela Geografia que analisa as atividades de uma cidade e suas relações. Neste sentido, podemos também afirmar que:

A geografia, como ramo do conhecimento, tem como tarefa a compreensão, explicitamente reproduzida, da realidade. Nesse sentido, coloca-se como fundamental o questionamento sobre o modo pelo qual a análise espacial contribuiria para o entendimento da sociedade, o que implica pensar o papel explicativo da geografia. (CARLOS, 2008, p. 20)

Santos (2008) afirma que o espaço é definido como o palco das realizações humanas, nas quais estão as relações entre os homens e desses com a natureza. Neste sentido, a Geografia muito tem a contribuir quando observamos o papel que ela tem desempenhado ao realizar estudos sobre as transformações antrópicas no espaço, e isso inclui o estudo das cidades.

Assim:

O fenômeno urbano tornou-se objeto de estudo da Geografia e de outras ciências como espaço de produção e reprodução da complexa sociedade, gerando uma produção teórica de volume considerável e em constante transformação, considerando a dinamicidade desse espaço. (BARCELOS, 2010, p. 15)

O fenômeno urbano tornou-se objeto de estudo da Geografia principalmente a partir da década de 1950, com o desenvolvimento da Geografia Urbana e, desde então, evolui ainda mais seus estudos nessa área. Não bastou à Geografia quantificar os números e tentar entender a sociedade urbana através dos mesmos. Ela teve como necessidade entender o contexto da história e a evolução das cidades, seu crescimento, a forma como se distribuem pelos países, sua importância econômica e suas relações sociais.

Não bastou apenas saber o número de moradores, de residências ou de empresas em uma cidade. Isso não demonstrava os problemas existentes na mesma e nem como eles surgiram e, muito menos, apontavam para uma solução. Coube aos trabalhos realizados pela Geografia não apenas mostrar, mas entender e explicar como as relações da sociedade produzem e reproduzem o espaço urbano. Isso quer dizer que não podemos caracterizar a Geografia como uma ciência estática ou apenas estatística, pois

ela necessita de uma compreensão da produção do espaço. E isso vai muito além dos números.

Nesse ponto, a sujeito humano não pode ser descartado das transformações ocorridas dentro de uma cidade e, por isso, a Geografia tem como objetivo compreender como este fato se dá. Para fortalecer a ideia das atividades das sociedades e suas transformações no espaço e as mudanças históricas da cidade observamos que:

A cidade, enquanto construção humana é um produto histórico-social e nesta dimensão aparece como trabalho materializado, acumulado ao longo do processo histórico de uma série de gerações. Expressão e significação da vida humana, obra e produto, processo histórico cumulativo, a cidade contém e revela ações passadas, ao mesmo tempo em que o futuro, que se constrói nas tramas do presente – o que nos coloca diante da impossibilidade de pensar a cidade separada da sociedade e do momento histórico analisado. (CARLOS, 2007, p. 11)

Nessa perspectiva, a Geografia analisa e busca a compreensão das atividades humanas no ambiente urbano e suas transformações ocorridas ao longo do tempo. E não apenas no ambiente urbano. As relações sociais ocorridas no campo, bem como sua tecnificação e seus maquinários também são analisadas, pois as mesmas podem causar conflitos que provocam o êxodo rural, e parte dessa população se desloca para as cidades, aumentando o processo de urbanização que culminou no surgimento e crescimento de muitas cidades, como Cascavel. PR.

A Geografia auxilia na compreensão de questões ligadas ao desenvolvimento das sociedades e isso inclui o espaço urbano. Analisa e discute a questão urbana, o parcelamento do solo, os agentes produtores do espaço urbano, a segregação urbana, o desenvolvimento capitalista das sociedades urbanas, entre tantos temas, o que demonstra a dimensão que os estudos geográficos podem abranger.

Portanto:

A grande complexidade das transformações na produção do espaço urbano promove gradualmente a necessidade de um conhecimento aprofundado e talvez seja esse um dos motivos porque os geógrafos têm se interessado cada vez mais pela temática urbana. (BARCELOS, 2009, p. 09)

Como exemplo dessa dimensão, a Geografia é uma aliada no levantamento de dados dos problemas urbanos, bem como esses dados podem ser utilizados por órgãos governamentais como forma de saber quais são os problemas enfrentados por parte da população em uma cidade e como resolvê-los.

Assim, estuda a localização e o arranjo espacial das cidades, analisando as semelhanças e contrastes existentes entre elas (bairros nobres, bairros de operários, bairros de concentração industrial); os fatores que influenciam a localização de determinadas cidades, seus sistemas urbanos, suas diferenças regionais em urbanização, a expansão de áreas metropolitanas, problemas sociais e habitacionais, o processo de expansão vertical e horizontal, seu crescimento econômico etc.

Concordamos que:

Pelo temário geral da Geografia, essa disciplina discute os fatos referentes ao espaço e, mais, a um espaço concreto finito e delimitável – a superfície terrestre. Só será geográfico um estudo que aborde a forma, ou a formação, ou a dinâmica (movimento ou funcionamento), ou a organização, ou a transformação do espaço terrestre. (MORAES, 2003, p. 09)

Entender e compreender como esses estudos em Geografia se engendram é um árduo processo que muitos geógrafos têm realizado ao longo do tempo, criando uma gama significativa de questionamentos, buscando respostas.

E a busca por essas respostas são transformadas em trabalhos que apontam seus resultados e podem ser utilizados como fonte de pesquisa em outras áreas das ciências. E esses (trabalhos e pesquisas), são também realizados pela Geografia.

1.3. A cidade enquanto construção histórica e suas relações

A formação das primeiras cidades esteve intimamente ligada à evolução da própria necessidade humana em criar seus lugares fixos, assim que os grupos nômades se tornaram sedentários. A capacidade dos seres humanos transformarem o espaço sempre foi significativa e, em cada processo de seu desenvolvimento, mostraram a grandeza de suas criações. Isso ocorreu desde a origem das primeiras áreas agrícolas até a origem das primeiras cidades.

Em cada momento do seu desenvolvimento, as primeiras civilizações deixaram marcas de suas antigas cidades e suas construções como muros, templos, mostrando que, em períodos pretéritos, os grupos humanos já se organizavam. A cidade é o resultado da capacidade humana de se organizar.

Enquanto resultado, é importante levar em consideração a influência capitalista que fortaleceu as cidades em cada momento de seu desenvolvimento e que se diferenciou da urbanização pré-capitalista.

Na urbanização pré-capitalista:

A cidade é o centro da vida rural, domicílio dos trabalhadores da terra e, também núcleo das atividades guerreiras – que desse à comunidade, e como tal, uma existência exterior diferenciada da de seus membros individuais. A história antiga clássica é a história das cidades, porém de cidades baseadas na propriedade da terra e na agricultura. (MARX, 1985, p.74)

Porém, com o desenvolvimento do capitalismo as relações entre campo e cidade se modificaram. O acúmulo de capital não se restringia apenas aos produtos agrícolas, mas também aos produtos adquiridos nas trocas comerciais e, posteriormente, com os produtos manufaturados produzidos pelas cidades. Muitos trabalhadores rurais se transferiram para as cidades e, com o tempo, o poder, antes concentrado no campo, passara às mãos da cidade capitalista.

O capitalismo criou, entre as cidades, relações mesmo que longínquas, de um grande sistema de comunicação urbana econômica, política, dentre outras. Desta forma a cidade, considerada como espaço urbano, é o resultado das relações sociais e capitalistas (CORRÊA, 2005).

O sistema capitalista intensificou mudanças na humanidade como o próprio aumento do número de habitantes, bem como a transformação do espaço natural em espaço humanizado, antes mais lento e mais restrito a algumas regiões da sociedade pré-capitalista. As cidades representam essa transformação capitalista. O capitalismo comercial foi significativo para que muitas cidades portuárias se desenvolvessem e cidades distantes entrassem em contato através dos fluxos de mercadorias. A saída e a entrada de embarcações fortaleciam o comércio, geravam interesses para aqueles que, numa tentativa de desenvolvimento e prosperidade, eram atraídos para essas áreas.

Segundo Sposito (1998, p. 51), “as cidades comerciais já eram, de fato, o “bom” lugar para o desenvolvimento industrial. E assim se deu”.

Porém, nem todas as cidades tiveram esse mesmo desenvolvimento, pois:

A cidade pré industrial européia era essencialmente um sistema isolado de abastecimento agrícola, centralizando-se em poucas capitais mercantis e administrativas, relativamente grandes, com um crescente comércio inter regional, mas sem divisão territorial marcante de trabalho. (HAUSER e SCHNORE, 1976, p. 3 - 4)

O grande momento do desenvolvimento das cidades foi a partir do capitalismo industrial. Nessa nova fase as cidades começaram a passar por transformações. A

Revolução Industrial fez explodir o processo urbano e novas cidades surgiam ou cresciam, principalmente no continente europeu.

A partir da intensificação da produção industrial, tornada viável tanto graças ao capital acumulado, como pelo desenvolvimento técnico-científico a que se denomina Revolução Industrial, a urbanização tomou ritmos muito acentuados. (SPOSITO, 1988, p. 49)

No século XIX, a evolução tecnológica criou equipamentos, transformando a vida dos moradores. Rede elétrica, saneamento básico, sistema de transportes etc. mudaram os rumos das “novas” cidades que começaram a se diferenciar das antigas, criando melhores condições de vida a suas populações. Anexo a esse desenvolvimento não podemos deixar de ressaltar os problemas que as cidades e suas populações passaram a enfrentar. Atraídos pelo crescimento econômico das cidades, milhares de pessoas buscaram em vão um lugar dentro desse crescimento, mas acabaram somando-se aos tantos marginalizados que esse desenvolvimento tecnológico produziu.

A Organização das Nações Unidas (ONU), entre 2006-2007, publicou dados sobre como vem ocorrendo o crescimento populacional ao longo dos séculos. Segundo essa organização, a progressão geométrica é apresentada conforme quadro 1.

Quadro 1 - População mundial: progressão geométrica

Período	Crescimento
1850 e 1925	De 1 para 2 bilhões
1925 e 1962	De 2 para 3 bilhões
1962 e 1975	De 3 para 4 bilhões
1975 e 1985	De 4 para 5 bilhões
1985 e 1993	De 5 para 6 bilhões
1993 e 1999	De 6 para 7 bilhões

Fonte: ONU. Perspectivas da População Mundial: Revisão 2006 e Perspectivas de urbanização mundial: revisão 2007.

Contrapondo a essa previsão, em 2011, segundo a ONU, a população mundial ultrapassou sete bilhões de habitantes. A previsão é que, em 2050, a população tenha ultrapassado nove bilhões de habitantes.

Entre 1800 e a previsão de sete bilhões de habitantes para 2011, estão alguns momentos históricos que culminaram no crescimento demográfico mundial. Entre 1800 e 1925, o mundo passou por duas Revoluções Industriais e a Primeira Guerra Mundial. As inovações tecnológicas e mesmo as novas descobertas científicas e o tratamento ou a cura de novas doenças foram incorporadas à vida da população ao possibilitar melhor qualidade de vida e, conseqüentemente, expectativa de vida.

A urbanização ligada à primeira revolução industrial e inserida no desenvolvimento do tipo de produção capitalista é um processo de organização do espaço, que repousa sobre dois conjuntos de fatos fundamentais: 1- A decomposição prévia das estruturas sociais agrárias e a emigração da população para centros urbanos já existentes, fornecendo a força de trabalho essencial à industrialização; 2- A passagem de uma economia doméstica para uma economia de manufatura, e depois para uma economia de fábrica, o que quer dizer, ao mesmo tempo concentração de mão-de-obra, criação de um mercado e constituição de um meio industrial. As cidades atraem a indústria devido a esses dois fatores essenciais (mão-de-obra e mercado) e, por sua vez, a indústria desenvolve novas possibilidades de empregos e suscita serviços. Mas o processo inverso também é importante: onde há elementos funcionais, em particular matérias-primas e meios de transporte, a indústria coloniza e provoca a urbanização. (CASTELLS, 2009, p. 45)

Santos (1994), relacionando o processo industrial ao crescimento das populações afirma que:

Os avanços da industrialização e sua repercussão em todo o mundo levam a um progressivo aumento de bem-estar, embora desigualmente distribuído. Os progressos da medicina, lentamente obtidos nos séculos anteriores, se multiplicam desde o fim do século XIX. Então, o crescimento demográfico torna-se estável, graças à queda da mortalidade e à normalização ou ao aumento da natalidade. (SANTOS, 1994, p. 38)

Passado o momento pós Primeira Guerra Mundial e após crise econômica mundial causada pela queda da Bolsa de Valores de *Nova York*, em 1929, a população mundial e as cidades aumentaram em outro período: o pós Segunda Guerra Mundial. Os momentos que se seguiram foram de crescimento econômico, industrial, tecnológico e social em vários lugares do mundo, em uma proporção nunca antes vista.

A Terceira Revolução Industrial, junto à Revolução Técnico-Científica, marcadas pós Segunda Guerra Mundial e que ocorreram em países como Japão, EUA e países da Europa Ocidental, contribuíram para a população mundial chegar aos patamares quantitativos atuais.

Aliam-se a esses momentos históricos a evolução da medicina e a participação da ONU com suas campanhas humanitárias, melhorando a qualidade de vida em algumas regiões do planeta. Nesse contexto, a população cresce e, juntamente com ela, a urbanização, que ocorreu, principalmente, em países desenvolvidos por conta de seu desenvolvimento atrelado à industrialização.

No século XIX a industrialização causou um acelerado processo de urbanização em alguns países europeus como a Inglaterra, a França e a Alemanha e, no continente americano, os EUA representavam esse crescimento. Na primeira metade do século XX,

mais cidades se desenvolveram por todo continente europeu abrangendo países de industrialização tardia como a URSS. A industrialização, que primeiramente ocorreu em países desenvolvidos, atraiu um grande número de pessoas de várias regiões em busca de oportunidades de emprego. Posteriormente aos países desenvolvidos, a industrialização chegou aos países subdesenvolvidos, fortalecendo a urbanização.

Pós Segunda Guerra Mundial, muitas multinacionais de países industrializados se instalaram em países subdesenvolvidos como o Brasil e o México, causando uma mudança entre o campo e a cidade. Outro elemento que fortaleceu a urbanização nesses países foi a mecanização do campo. Essa mecanização, que gerou o êxodo rural inicialmente nos países desenvolvidos, posteriormente começou a ocorrer em muitos países subdesenvolvidos, “liberando”, a partir de então, mão-de-obra para as cidades, mas muitas não foram absorvidas, aumentando a massa de segregados nas mesmas.

No Brasil, a mecanização do campo tem início mais propriamente a partir da década de 1970, no movimento que o Governo Militar denominou de “Revolução Verde”.

Investimentos em novas tecnologias para o aumento da produção foram introduzidos no campo, o que não propiciou desenvolvimento para todos os envolvidos, uma vez que nem todos puderam participar desse “desenvolvimento”, e então foram expulsos e migraram para as cidades. E não são apenas as novas tecnologias voltadas ao campo que provocam o êxodo rural. Este pode ocorrer através do desrespeito aos direitos trabalhistas rurais, pela divisão da propriedade por herança ou falta de apoio do governo para a agricultura familiar (sendo esse último, típico dos governos dos países subdesenvolvidos), dentre outros. Em muitos países subdesenvolvidos o êxodo ocorreu de outra forma e ainda mais grave. O estado de pobreza que se encontram as áreas rurais desses países acabou expulsando um número maior de pessoas do campo para a cidade na tentativa de encontrarem, nessas cidades, uma melhor condição de vida.

Segundo a ONU, aproximadamente duzentos mil habitantes do campo se transferem para as cidades diariamente em todo mundo, estando nos países subdesenvolvidos o maior número dessa migração. Em 1900, as maiores aglomerações urbanas estavam nos países desenvolvidos, porém, em 2000, elas estavam nos países subdesenvolvidos. Nessa previsão, a ONU afirma que, em 2.015, Tóquio estará com aproximadamente 28,9 milhões de habitantes, seguida por Bombaim, na Índia, com

aproximadamente 26,3 milhões de habitantes. A Região Metropolitana de São Paulo será a maior das Américas, seguida da Cidade do México.

A importância das cidades vem sendo fortalecida pelos novos sistemas de transportes e comunicações e suas redes criadas pela necessidade da expansão capitalista, que passa a ser monopolista e que tem na cidade sua maior aliada, sem esquecer, entretanto, que a mesma situação vem acontecendo também no campo.

Segundo Sposito (1988):

A cidade é, particularmente, o lugar onde se reúnem as melhores condições para o desenvolvimento do capitalismo. O seu caráter de concentração, de densidade, viabiliza a realização com maior rapidez do ciclo do capital, ou seja, diminui o tempo entre o primeiro investimento necessário à realização de uma determinada produção e o consumo do produto. A cidade reúne qualitativa e quantitativamente as condições necessárias ao desenvolvimento do capitalismo, e por isso ocupa o papel de comando na divisão social do trabalho. (SPOSITO, 1988, p. 64)

É possível afirmar, portanto, que o desenvolvimento tecnológico e industrial, o fortalecimento da economia e as relações sociais e de trabalho foram responsáveis pelo desenvolvimento e crescimento das cidades.

Corrêa (2005) considera a cidade como um espaço fragmentado e articulado, reflexo e condicionante social, um conjunto de símbolos e campos de lutas. Assim, os espaços produzidos em uma cidade, sejam públicos ou privados, residenciais, industriais e mesmo comerciais, bairros de classe alta ou de operários, mesmo divididos entre si, estão articulados e interligados e, em cada um encontramos suas relações sociais criando desigualdades. O espaço urbano pode também se expressar através de seus símbolos, suas construções, suas praças, monumentos ou templos religiosos. Desse modo, as distintas áreas e os elementos do ambiente urbano, por comporem um mesmo espaço físico, relacionam-se e interagem de modo ininterrupto (FRANZONI; LUFT, 2008).

Sposito (1988) afirma que as cidades, desde os períodos mais remotos possuem, em seu território, formas de ocupação do espaço que, por muitas vezes, simbolizam um período de mudanças econômicas ou sociais provocando um desenvolvimento na sua estrutura urbana e são produzidas pelas transformações sociais ocorridas através dos tempos, engendradas pelas relações que promovem estas transformações.

Expressão e significação da vida humana, a cidade a revela ao longo da história, como obra e produto que se efetiva como realidade espacial concreta em um movimento cumulativo, incorporando ações passadas ao mesmo tempo em que aponta as possibilidades futuras que se tecem no presente da vida cotidiana. Assim, o sentido e a finalidade da cidade (enquanto

construção histórica) dizem respeito à produção do homem e à realização da vida humana, de modo que, se a construção da problemática urbana se realiza no plano teórico, a produção da cidade e do urbano se coloca no plano da prática sócio-espacial, evidenciando a vida na cidade. (CARLOS, 2007, p. 20)

Também se pode afirmar que:

O espaço da cidade apresenta uma dinâmica ininterrupta de distribuição. A alocação de recursos, de maneira espontânea ou planejada, conduz invariavelmente a uma trajetória de arranjos espaciais, cujos efeitos determinam a repartição do domínio destes meios entre os habitantes da cidade. Dessa forma, a maneira como essa partilha é realizada, influencia diretamente a disposição e a fruição dos recursos pelos indivíduos e, portanto, uma experiência diferencial de oportunidades dentro do mesmo espaço. (FRANZONI; LUFT, 2008, p. 1)

Sendo um espaço de relações capitalistas, a disputa por espaços valorizados ou mesmo aqueles que se valorizam por se tornarem espaços mais produtivos, acompanha a ótica desse sistema que produz dentro da cidade áreas com pior ou melhor infraestrutura.

Temos que levar em conta que o capitalismo só pode se reproduzir como sistema de exploração na proporção de seu poder de capitalização, ou seja, na sua capacidade de gerar - direta e indiretamente- mais espaços produtivos (GOMES, 1990, p. 61)

A cidade, portanto, é um grande exemplo de geração de espaços produtivos. Ao gerar espaços mais produtivos, uma parcela do espaço urbano fica nas mãos de um pequeno grupo que se encarrega de deixar mais valorizados esses espaços e os monopolizam de acordo com seus interesses ou daqueles que venham a comprá-los.

Percebemos, assim, que as cidades se modificaram ao longo do tempo e que essas modificações se manifestaram de acordo com a sua história, suas relações e mesmo com o seu grau de desenvolvimento. E isso ocorreu de forma mais lenta ou mais intensa em cada região da superfície terrestre.

1.4. As ações dos agentes sociais no espaço urbano

O solo urbano é produzido ou se torna espaço produtivo a partir do momento em que passa a ser interesse dos agentes sociais que produzem e reproduzem a cidade e pode variar de acordo com seu uso seja na forma comercial, industrial ou residencial. O uso do solo urbano pode ocorrer na forma horizontal (residencial e comercial) ou

vertical (edifícios comerciais ou residenciais) que, em muitos casos, expressam o processo de segregação ocorrido nas cidades, diferenciando as camadas sociais que a compõem e ocupam esses espaços (CORRÊA, 2005).

Os agentes sociais que moldam e produzem o espaço urbano são: “a) os proprietários dos meios de produção, sobretudo os grandes industriais; b) os proprietários fundiários; c) os promotores imobiliários; d) o Estado; e e) os grupos sociais excluídos”. (CORRÊA, 2005, p. 12)

Cada um desses agentes age na produção do espaço urbano. Eles criam e recriam, transformam ou modificam, de acordo com os seus interesses, obras que possam ser comercializadas, superfaturadas, capitalizadas, seja do ponto de vista público ou privado. Eles controlam os preços e a localização dos imóveis e fortalecem a concentração fundiária urbana.

O comércio e a indústria são exemplos claros da manutenção do poder econômico sobre uma parcela significativa do espaço urbano, uma vez que esses elementos procuram obter terrenos mais fáceis e propícios para instalarem suas unidades. Eles buscam áreas com facilidades de meios de transporte e circulação para entrada e saída de mercadorias e de capital.

No caso da indústria, durante muito tempo ela foi usada como forma de criar, nas cidades, bairros de operários para aqueles que trabalhavam em suas unidades. Os industriais não estavam preocupados em manter alojamentos ou casas próximas para abastecer uma deficiência imobiliária da cidade e nem com as condições de vida dos seus operários. A formação de bairros em torno de uma indústria foi uma consequência da sua localização. Tanto o comércio como a indústria não se preocupam em capitalizar o espaço urbano. A preocupação consiste em ocupar áreas favoráveis ao seu desenvolvimento.

É o que acontece em casos em que as áreas urbanas sem valorização ou aquelas que possuem maior valor imobiliário passam a chamar a atenção da especulação imobiliária e se tornam áreas mais valorizadas.

Sobre a especulação imobiliária podemos afirmar que:

Esse processo decorre principalmente da capacidade diferenciada que as pessoas têm para se apropriar do solo urbano. Aqueles que têm mais dinheiro (comerciantes, industriais, banqueiros), têm alguma sobra a qual podem utilizar comprando lotes urbanos, por exemplo. Aqueles que têm pouco dinheiro (garís, encanadores, assalariados em geral), não podem comprar um

lote para construir sua moradia; com isso, pagam aluguel para outros e/ou moram em casas superlotadas. (SPOSITO, 1994, p. 25)

E isso acontece, por exemplo, quando nessas áreas ou em suas proximidades ocorre a implantação de uma indústria ou de um centro comercial, como um *Shopping Center*. Uma combinação de infraestrutura e oportunidades econômicas surgem, nesse local, que passa a ser explorado pelos interesses fundiários do solo urbano.

O comércio de uma cidade ainda ocupa principalmente áreas centralizadas. Atrai consumidores, uma vez que o centro mantém além do comércio, serviços bancários e outros que abastecem uma grande parte da população. Quando no centro as áreas de ocupação se mostram „esgotadas“, a abertura de novos estabelecimentos comerciais ou de serviços mais afastados da área central é eminente. Em Cascavel essa também é uma realidade.

Em 2004, nos limites da área central e da Zona Oeste da cidade, foi inaugurado o *Shopping Center JL*, entre a Avenida Toledo e a Rua Jorge Lacerda (Figuras 1 e 2). Criou-se, ali, uma forma de suprir a falta de espaço urbano na tradicional área central que abastece um sistema de novos comércios e novos estabelecimentos de serviços muitas vezes utilizados como forma de valorizar o solo urbano.

Figura 1 - Cascavel: *Shopping Center JL* entrada pela Avenida Toledo



Fonte: Trabalho de Campo (04/2011)

Figura 2 - Cascavel: *Shopping Center JL* entrada pela Rua Jorge Lacerda



Fonte: Trabalho de Campo (04/2011)

A inauguração desse centro de compras mudou o comportamento imobiliário da área que passou por uma valorização, em relação ao m^2 , se comparada as áreas adjacentes, uma vez que também próximas ao *shopping*, muitas outras lojas se instalaram atraídas por novos investimentos e oportunidades de negócio. Não apenas o preço do metro quadrado passou por uma valorização, mas também o preço dos aluguéis teve um aumento significativo.

Próximo ao *shopping* está uma unidade da Universidade Paranaense³. Próximos a ela, vários edifícios foram construídos principalmente como moradias, para atender aos muitos estudantes de outras cidades que migraram para Cascavel. Com a instalação do *shopping*, o valor do aluguel também aumentou. Nessa área, apartamentos de 45 metros quadrados podem ser encontrados com valores de aluguéis muito acima da média, girando em torno de R\$ 600,00, acrescido do condomínio.

No edifício Patriarca, situado à Rua Pernambuco, nas proximidades do *shopping*, apartamentos de 90 metros quadrados, em 2005, eram alugados por um valor de R\$ 500,00 com condomínio. Atualmente, esses apartamentos não são alugados por menos de R\$ 700,00 ou R\$ 800,00, o que mostra a influência da atividade do novo centro de

³ A Universidade Paranaense está situada há uma quadra do *Shopping Center JL* possuindo cursos nas áreas de humanas, exatas e áreas da saúde. Vale destacar que essa Universidade é particular, pois isso interfere no preço do m^2 já que é considerada um bem positivo.

compras. Para muitos proprietários de imóveis, a ocupação da área pelo *shopping* foi satisfatória, já que os preços do m² e dos aluguéis aumentaram, fortalecendo a especulação imobiliária. Por outro lado, a movimentação do *shopping* e dos novos pontos comerciais instalados gerou um problema no trânsito local.

A Rua Jorge Lacerda, Figura 3, é a principal via de entrada e de saída entre as cidades de Cascavel e Toledo, que distam 40 km. Carros, ônibus e caminhões sempre circularam pela via que entra e sai da cidade. Somaram-se a essa movimentação estão os veículos que se dirigem ao *shopping*, o que acabou gerando uma lentidão do trânsito local, na referida rua. É importante ressaltar que a Rua Jorge Lacerda tem apenas uma via que era utilizada em dois sentidos e que dificultava a circulação, que se intensificou com a instalação do *shopping*, diferente da Avenida Toledo (Figura 4), que possui duas vias e que, mesmo que a entrada do estacionamento do centro comercial seja nessa avenida, ela possui mais espaços que facilitam a circulação.

Novos semáforos foram instalados para melhorar a segurança do local, porém, isso apenas aumentou o tempo gasto para se percorrer a Rua Jorge Lacerda. Até a instalação do *shopping*, a Rua Jorge Lacerda continuava tendo dois sentidos.

A Prefeitura Municipal de Cascavel, para abrandar esse problema, tomou a seguinte medida: parte da rua agora possui apenas um sentido, o que diminuiu o tempo gasto a ser percorrido.

Figura 3 - Cascavel: Vista da Rua Jorge Lacerda via de entrada e saída



Fonte: Trabalho de Campo (04/2011)

Esses exemplos mostram a falta de planejamento urbano quando da instalação de um centro de compras ou mesmo de uma indústria em uma área sem condições de recebê-los.

Muitos daqueles que moravam nessa área e pagavam aluguel foram expulsos pela especulação imobiliária, dando lugar àqueles que podem pagar aluguéis mais elevados. Novas construções foram erguidas e foram absorvidas por uma classe que pôde comprar esses imóveis, fortalecendo a segregação urbana.

Figura 4 - Cascavel: Vista da Avenida Toledo



Fonte: Trabalho de Campo (04/2011)

No caso das indústrias, elas estão sendo instaladas nas periferias das cidades, nos denominados parques ou distritos industriais. Esses parques são utilizados como forma de descentralização das indústrias e também como forma de atraírem mais investimentos no setor, pois disponibilizam uma melhor infraestrutura, podendo atrair mais empresas para a localidade. Porém, algumas indústrias ainda se mantêm nas áreas centrais ou próximas a elas. Como forma de „resolver“ essa questão, encontramos aqui a

participação do Estado como agente produtor do espaço urbano, conforme Corrêa (2005). Essas indústrias saem dos espaços antes instalados muitas vezes pela pressão do poder público, uma vez que essa indústria possa “incomodar” os moradores da área onde está localizada. O Estado cria formas e vantagens aos donos das indústrias e viabilizam sua saída para áreas mais periféricas da cidade.

E o operário que morava próximo a essa empresa agora gasta mais tempo e provavelmente mais dinheiro para se deslocar, e aqueles que moravam mais longe também gastarão mais tempo para chegar. Resolvido o problema do “incômodo” que a indústria causava na antiga área, criou-se outro, o tempo e os gastos de locomoção dos empregados. Em relação a isso, o Estado não atua de forma plena.

E o terreno deixado pela indústria que mudou de local será absorvido em novas formas de especulação imobiliária, como condomínios e edifícios de médio e alto padrão, regidos pelos interesses dos proprietários fundiários que detêm e controlam a maioria dos espaços urbanos.

Uma vez que há demanda, esses agentes cumprem o papel de criarem novos espaços para que a cidade se “desenvolva”. Isso, é claro, não engloba todas as classes sociais, mas aquela que pode pagar o preço por esses novos investimentos.

A ideia de cidade não ocorre na mesma proporção para todos, uma vez que os proprietários fundiários mantêm terrenos sem uso dentro de uma cidade para a sua valorização, esperando o momento certo para a sua comercialização, ou ainda, podem se transformar em promotores imobiliários, loteando, vendendo e construindo residências de luxo, impedindo que aqueles que não possuam alto poder aquisitivo comprem suas construções (CORRÊA, 2005). Fortalece-se, assim, a especulação imobiliária que ocorre nas cidades, deixando clara a diferença entre as classes sociais que a compõem.

Sposito (1994) discorre também sobre o fato de haver, em uma cidade, terrenos desocupados por um período onde o proprietário espera a sua valorização e, posteriormente, a sua comercialização, o que fortalece a especulação imobiliária. Nesse contexto, bairros de alto padrão são erguidos e, junto a eles, toda a infraestrutura urbana que uma cidade pode oferecer e essa classe possa pagar.

Não existem interesses por parte dos agentes produtores do espaço urbano em sanar ou resolver os problemas da habitação de uma cidade. Afinal, a maior parcela da população necessita de moradias e, em sua maioria, são operários ou famílias com renda abaixo do necessário para se adquirir um imóvel. Esses agentes interessados no lucro

que pode ser obtido pela comercialização de imóveis, não têm a preocupação em construir para os que possuem baixo poder aquisitivo, mas sim, para àqueles que proporcionam mais lucro.

Em geral, os bairros de médio ou alto padrão estão localizados próximos da área central. E isso não é diferente em Cascavel. Esses bairros são construídos (e como já foi dito) para abastecerem uma classe que não é a do proletariado.

A classe não abastada mora em áreas periféricas. Isso, em algumas cidades, não é mais regra, pois em muitos casos condomínios luxuosos com seus altos muros e sistemas de segurança estão sendo construídos nas áreas periféricas, mudando o conceito pejorativo desse setor, que era/é visto como área de residência de pobres. Mas, ainda assim, a maior parte dos moradores das áreas periféricas não é proprietária do imóvel que ocupa.

Percebe-se que muitos proprietários fundiários, imobiliárias ou famílias tradicionais de uma cidade como Cascavel possuem grandes áreas nas periferias que não são atrativos para uma classe com maior poder aquisitivo. Como saída e como forma de lucrarem, eles transformam a área em loteamentos populares sem infraestrutura necessária, destinados à trabalhadores ou famílias de baixa renda (CORRÊA, 2005). É uma forma encontrada pelo proprietário fundiário para obtenção de lucro e, muitas vezes, é a saída para a população de baixa renda adquirir a própria moradia.

Não há interesse por parte dos proprietários fundiários que se transformaram em promotores imobiliários⁴ ou mesmo pelos próprios promotores imobiliários em construir moradias populares para resolver o problema da falta de habitação. Construir para uma classe abastada torna-se mais lucrativo, pois os investimentos feitos trazem lucrativos retornos. Tais situações podem ser observadas em várias localidades do Brasil. No entorno de Brasília encontra-se a cidade satélite de Águas Claras⁵ que não possui muitas construções horizontais, sendo significativo e surpreendente o número de construções verticais (Figura 5). Além disso, é perceptível verificar que a cidade satélite é um grande parque de obras verticalizadas de médio e alto padrão (Figura 6).

⁴ Segundo Almeida (1982) *apud* Corrêa (2002, p. 19-20), os promotores imobiliários realizam, parcial ou totalmente, as seguintes operações: a) incorporação, que é a operação-chave da promoção imobiliária b) financiamento, que visa à compra do terreno a partir da formação de recursos monetários provenientes de pessoas físicas e jurídicas; c) estudo técnico; d) construção ou produção física do imóvel; e e) comercialização ou transformação do capital mercadoria em capital-dinheiro, agora acrescido de lucros.

⁵ Localidade visitada por meio de trabalho de campo da Universidade Estadual do Centro Oeste do Estado do Paraná, campus de Iratí, entre os dias trinta e um (31) de outubro a dois (02) de novembro de 2010.

Em Águas Claras-DF as construções verticais estão sendo construídas como forma de „economizar“ o espaço urbano, porém essa reprodução do solo urbano em pavimentos, na verdade, tende a valorizar o preço do terreno e, claro, do imóvel. Por outro lado, fica evidente que as construções de médio e alto padrão não estavam sendo absorvidas pelas famílias de baixa renda que moram no Distrito Federal. Isso reforça a questão de que não se investe em construções populares para este segmento social.

Figura 5 - Águas Claras-DF: o processo de verticalização



Fonte: Trabalho de campo (10/2010)

Figura 6 - Águas Claras-DF: intenso processo de verticalização



Fonte: Trabalho de campo (10/2010)

Assim,

O espaço urbano é estruturado, quer dizer, ele não está organizado ao acaso, e os processos sociais que se ligam a ele exprimem, ao especificá-los, os determinismos de cada tipo e de cada período de organização social. (CASTELLS, 2009, p. 182).

Essa organização social vai ao encontro dos interesses das classes dominantes que excluem uma parte significativa da sociedade dentro do espaço urbano que fica sem opção de moradia, uma vez que, em muitos casos, essa moradia não existe e precisa ser construída.

A necessidade de construção de mais moradias se mantém e, muitas vezes, ao se construírem moradias populares, muitos empreendedores buscam ajuda e recursos junto aos governos, sejam estes Federal, Estadual ou Municipal.

A participação do poder público se faz presente uma vez que, o Estado

[...] impõe proibições e regulamentos, mas não consegue corrigir as dificuldades da grande maioria dos cidadãos. O Estado intervém mais decididamente com a autoridade e com os meios adequados, para construir e manter eficientes os serviços públicos. (BENEVOLO, 2007, p. 164)

E não apenas isso, pois:

O poder público também tem seu papel na organização da vida que se movimenta pelo espaço. Leis de zoneamento urbano são que determinam as áreas da cidade onde podem ser instaladas as indústrias, os edifícios altos, os conjuntos habitacionais, os tipos de dimensões de ruas e avenidas que serão construídas na malha urbana, a localização dos edifícios do poder público, etc. (SPOSITO, 1994, p. 17)

As afirmações de Benevolo (2007) e Sposito (1994) são exemplos de como o Estado poderia intervir de forma a melhorar as condições de vida de seus cidadãos, aumentando os investimentos em serviços como saneamento básico ou vias de circulação, como ruas e avenidas, facilitando a acessibilidade ou criando leis de zoneamento que determinem como a população, a indústria, o comércio etc., possam se distribuir pelo solo urbano.

Porém, por mais que o Estado crie leis e regulamentos, ele está atado aos interesses de instituições capitalistas que „pagam as contas“ do Estado e que, em geral, conseguem mudar até mesmo a legislação, aumentando ou diminuindo o tamanho dos bairros como o centro ou propriedades e estabelecimentos comerciais ou de serviços, bem como as áreas em que podem ser instalados.

Isso ocorre nas cidades onde o Estado muitas vezes se mostra ineficiente frente ao controle das leis municipais ou mesmo na manutenção dos serviços públicos básicos à

população. O próprio Estado mantém uma demanda considerável por moradias, uma vez que ele mesmo não consegue resolver o problema do déficit habitacional. Ele opera de forma a privilegiar a classe dominante, na qual estão incluídos os proprietários e promotores imobiliários que controlam o espaço urbano. Para esses, o Estado deve apenas fazer a sua parte na manutenção dos serviços como saneamento básico, energia, coleta de lixo etc., além de facilitar os novos e grandes projetos imobiliários.

A construção de bairros de casas populares é realizada pelo Estado nas periferias das cidades em terrenos privados (mais valorizados) ou públicos e, é claro, existe uma grande diferença entre esses novos bairros quando comparados aos bairros construídos. O Estado opera a comercialização dessas moradias, as quais são vendidas em longo prazo para as famílias de menor poder aquisitivo, e os financiamentos que são liberados para novos mutuários definem o Estado como um regulador do mercado imobiliário (SPOSITO, 1991).

Essas construções populares estão muito aquém das existentes em bairros mais sofisticados, isto para economizar e diminuir os custos e o preço final do imóvel, pois os materiais utilizados não são de qualidade. Ao receber as chaves de um imóvel popular, o comprador de baixa renda não observa que ao longo dos anos pagará taxas de juros muito altas e que, ao término do pagamento, terá deixado uma parcela significativa de sua renda para o Estado. Mas o que se leva em consideração para esse comprador não é o preço total ou final de sua dívida e sim o valor da prestação que cabe em seu bolso, tendo este realizado o famoso “sonho da casa própria”. E por mais que se construam casas, sejam de alto padrão ou populares, o déficit habitacional sempre ocorrerá.

Engels (1957), *apud* Castells (2009) afirma que uma sociedade não pode existir sem crise de moradia. É fácil compreendermos essa afirmação, pois ela tem como base a lei da oferta e da procura do sistema capitalista.

Em todos os setores da economia, a falta de um determinado produto faz com que o preço aumente. No sistema imobiliário, a regra é a mesma, há uma falta de imóveis tanto para a compra como para a locação. Como a compra ou a locação de um imóvel acontece mesmo a preços altos, menos opções existirão no mercado e, conseqüentemente, há aumento mais expressivo desses valores. Com isso, menos pessoas possuirão condições de moradia, pois seus ganhos não darão conta de pagar o imóvel, então ficam segregadas de acordo com os interesses dos agentes produtores do espaço urbano. Verifica-se que isso ocorre basicamente em razão do diferencial da

capacidade que cada grupo social tem de pagar pela residência que ocupa, a qual apresenta características diferentes no que se refere ao tipo e à localização (CORRÊA, 2005).

Muitas pessoas não possuem condições de obterem sua moradia nas áreas centrais ou em áreas mais valorizadas pelo alto preço dos imóveis e vão em direção às áreas periféricas, na tentativa de ocuparem um imóvel pela compra ou pela locação, pois nessas áreas os preços são mais acessíveis. Em alguns casos, mesmo em áreas próximas ao centro ou próximos de áreas mais valorizadas, as áreas desocupadas, tanto na área central como na periferia, sendo públicas ou privadas, podem passar por uma ocupação irregular. Famílias inteiras ou grupos de pessoas que não possuem um lugar para se abrigar ocupam essas áreas, criando bairros de baixo padrão de vida como muitas favelas existentes no Brasil. Se deslocam para essas áreas, pois não possuem dinheiro para adquirir uma moradia própria ou alugada. São áreas próximas aos rios, fundos de vale, encostas ou vegetações que não disponibilizam nenhum tipo de atendimento dos serviços públicos básicos à população. A violência, que não é exclusiva dessas áreas, é mais frequente, bem como o descaso do poder público.

Todos os agentes sociais que moldam e produzem o espaço urbano são responsáveis pelo aumento da segregação urbana e isso inclui o próprio Estado que deveria fazer o papel de gestor da qualidade de vida dessas populações. Sendo um ambiente de relações sociais e capitalistas, a cidade é um quadro do resultado dessas relações. Ela exprime todos os acontecimentos atuais e históricos que a moldaram e que continuam existindo nas sociedades.

Souza (2010) afirma que o que difere um bairro do outro e de forma mais direta no Brasil, é a renda. Ou seja, bairros de ricos e bairros de pobres. E se essas pessoas não possuem renda significativa, não valerá a pena para os interessados, como imobiliárias e promotores imobiliários, investirem nesses bairros, uma vez que o retorno (lucro) para esses não será significativo.

Em outras palavras: diferenças econômicas, de poder, de *status*, etc. entre diversos grupos sociais se refletem no espaço, determinando ou, pelo menos, influenciando decisivamente onde os membros de cada grupo podem viver. (SOUZA, 2010, p. 67)

Essas diferenças sociais entre ricos e pobres ou miseráveis permitem surgir grupos diferentes que estão às margens da sociedade, como aqueles que se unem e lutam por

moradia, aqueles que se unem e lutam por empregos e os moradores de rua que estão à margem do sistema social, econômico e, claro, habitacional.

Os bairros de segmentos sociais mais elevados também se mantêm segregados. Mas diferentemente dos bairros de classes menos favorecidas, possuem uma infraestrutura de qualidade e se fecham dentro de seus muros. Eles têm de se „proteger“ da violência externa e da pobreza que os cerca. É uma falsa proteção, pois quando saem de seus muros se deparam externamente com outra realidade. Na verdade, estão presos em suas residências de alto padrão, protegidos por um forte sistema de segurança onde não é permitida a entrada de qualquer um que não possua a sua autorização.

As populações de bairros pobres e mais distantes estão segregadas em seu mundo, pois para se deslocarem pela cidade necessitam de um sistema de transporte público muitas vezes precário, sem contar que, ao se deslocarem, teriam gastos com as tarifas, acabando por se encerrarem em seus bairros.

Outro exemplo de segregação produzido são as áreas de lazer como parques, lagos ou reservas florestais. Se fizermos um levantamento em algumas cidades, vamos verificar que até as áreas de lazer não servem para atender toda a população, mas apenas parte dela. Em alguns casos, somente a parcela da população que possui veículo particular tem acesso a esse tipo de serviço. Em Cascavel, observamos essa ocorrência na área do Lago Municipal (Figura 7).

Mesmo estando nas imediações da área central, o acesso à área não é tão simples, e quem não possui veículo próprio tem que se dirigir ao Lago Municipal através de outro meio de locomoção e somente nos finais de semana. É interessante ressaltar que durante a semana, de segunda a sexta feira, uma classe social (aquela que possui veículo particular) frequenta o Lago Municipal para suas atividades de esporte e de lazer.

Porém, aos sábados e domingos o público é outro. Aquela classe social que utiliza o Lago Municipal durante a semana dá lugar a outra, a de trabalhadores que se dirigem ao local como uma forma de lazer para eles ou sua família. Alunos da rede particular de Cascavel⁶ afirmam que vão ao Lago Municipal durante os dias de semana e não o frequentam aos sábados e domingos. Os motivos alegados são, segundo eles, o fato de aos finais de semana “só ter tigrada” frequentando o local. A expressão é uma forma

⁶ As conversas com alunos da rede particular se deram em virtude de nossa atividade como professor. Ao serem indagados sobre a frequência no Lago Municipal, os mesmos afirmaram que aos sábados e domingos não frequentavam o lugar, pelo fato de outras pessoas de classes sociais diferentes o frequentarem.

pejorativa e preconceituosa que eles utilizam para definir os trabalhadores e “pobres” que frequentam o Lago Municipal.

Figura 7 - Cascavel: área dos lagos



Fonte: Google Earth, 2011.

Esse exemplo fortalece a questão de que a cidade não oferece bem estar a toda a sua população, cria espaços segregados que sofreram influências dos grupos dominantes e daqueles que exploram os seus terrenos. Essas diferenças ocorrem de várias formas, como na questão social, econômica ou de suas edificações comerciais ou residenciais.

No entanto, mesmo com conflitos e diferenças sociais há a transformação e a mutação de acordo com o tempo, a sociedade e as novas formas de ocupações, irregulares ou não, que vão surgindo.

As construções habitacionais, comerciais e industriais surgem dentro do espaço urbano e, muitas delas dão a impressão de que se existem é porque a cidade passa por um processo de crescimento populacional e econômico. E se essas construções estão sendo erguidas é porque possui consumidor. Entre essas construções que exprimem as mudanças dentro do espaço urbano, que podem ser utilizadas como comercial ou habitacional e que refletem as relações de poder existentes dentro de uma cidade, está a verticalização, que será discutida ao longo desse trabalho, tendo como objeto a cidade de Cascavel.

2. AS FORMAS DE EXPANSÃO DAS CIDADES

A cidade é a materialização das relações sociais que englobam a disputa capitalista pelo controle do solo urbano. Nela são reproduzidas todas as características e os conflitos dessas relações que moldam a história da própria cidade, que de tempos em tempos criam novos signos, monumentos, culturas, moradias e tantas construções. O espaço urbano se modela e se transforma em cima daquilo que já foi construído, sendo que outras formas de ocupação tomam o seu lugar tecendo uma nova cidade mesmo que, em muitas delas, mas nem sempre, os antigos elementos existentes se relacionem com os novos.

A cidade se transforma e essas transformações vão se acumulando na própria cidade, misturando épocas de seu desenvolvimento como se tivéssemos várias cidades que acompanharam (ou se atualizaram) durante as mudanças da sociedade, (HARVEY, 1996).

Assim,

(...) o urbano é um produto do processo de produção num determinado momento histórico, não apenas no que se refere à determinação econômica do processo (produção, distribuição, circulação e troca), mas também as sociais, políticas, ideológicas, jurídicas que se articulam na totalidade da formação econômica e social. Desta forma, o urbano é mais que um modo de produzir, é um modo de consumir, pensar, sentir; enfim, é um modo de vida. (CARLOS, 2008, p. 84)

Nesse sentido, a sociedade e suas relações, bem como seu modo de vida, modificam e transformam a cidade criando o novo com sua modernização, demolindo aquilo que, para ela, não serve mais. Essa modernização causa, muitas vezes, um processo de valorização da área modernizada que chama a atenção daqueles que detêm o monopólio do solo urbano, dos investidores, principalmente do ramo imobiliário, bem como daqueles que possuem interesse na área modernizada, seja para moradia ou mesmo um ponto comercial.

Em muitos casos, essa valorização pode acontecer quando a urbanização se faz presente com a participação do Estado, que investe em infraestrutura como água, energia e redes de esgoto em uma área urbana. O simples fato de pavimentar uma via que dê melhor acesso e circulação em uma área antes isolada pode aumentar o valor da propriedade fundiária e esta se tornar foco de interesse.

Como já tratado, existe uma disputa significativa pelo solo urbano e essa disputa fica mais acirrada quando este começa a se extinguir e, junto a esse processo, o aumento do seu valor. Contudo, não estamos afirmando que essa falta de espaço urbano ocorra de

forma direta ou em todas as cidades. Não é o solo urbano que falta em uma cidade; muitas vezes o que falta é o solo urbano mais próximo das áreas mais valorizadas. Essas áreas valorizadas se localizam na área central e em seu entorno, bem como em áreas que possuem uma infraestrutura eficiente e em bairros de classes sociais com maior poder aquisitivo. Então, aqueles que possuem interesse nessas áreas criam formas de conseguirem esses terrenos (que podem estar ocupados com alguma construção que depois será demolida), pagando valores significativos que serão depois embutidos em um novo projeto. Criam consórcios, se agrupam (do proprietário fundiário ao sistema financeiro) e passam a controlar mais uma parcela do espaço urbano que será comprado ou alugado por pessoas que possuem um interesse na área.

Não é de hoje que podemos observar que, em muitas cidades, principalmente naquelas em pleno processo de crescimento econômico, o solo urbano está diminuindo, levando a efeitos significativos nas relações entre aqueles que o monopolizam e daqueles que precisam do espaço para construir moradias, comércio e indústria, ou mesmo parques, ruas e avenidas. Existem muitos terrenos que estão sem ocupação e, como já dito, estão esperando uma melhor valorização para serem explorados.

As oportunidades de valorização podem ocorrer através de investimentos em infraestrutura ou mesmo quando ocorre uma reestruturação econômica, seja industrial, comercial ou de serviços. Essa reestruturação produtiva desenvolve uma infinidade de serviços funcionais para a sua produção. Cada bem produzido ligado às novas tecnologias e às novas estruturas de produção desencadeiam serviços de suporte e sustentação, voltados, especialmente, à reprodução da força de trabalho e ao consumo (CORIOLANO, 2006).

Com isso, os preços do solo urbano até então em uso ou desocupados, próximos a essa área que passou por modificações de infraestrutura ou investimentos em áreas de economias afins passa a ser valorizado. Quanto mais valorizado, maior a especulação imobiliária.

Isso significa que o setor imobiliário vislumbra sempre encontrar uma forma de se expandir, criando áreas para novas funções. Quando nas áreas centrais ou próximas a ela o solo urbano fica mais caro ou não está disponível, seus agentes imobiliários procuram outras áreas para investirem suas técnicas ou infraestrutura, a fim de criarem novos espaços a serem valorizados.

Assim, a nova e complexa dinâmica da cidade levou o setor imobiliário a buscar também sua mobilização no espaço, pois ao mesmo tempo em que o espaço se redefine, as condições de reprodução do capital também são (re) moldadas (DINIZ; MACEDO, 2007). E isso pode ocorrer na forma horizontal ou vertical.

A ocupação da área urbana e a distribuição da população não se dão de forma igualitária, como já ressaltado, pois os bairros e sua população ocupam e obedece à ótica do poder aquisitivo.

De qualquer forma, estando a cidade dividida em bairros mais ricos ou mais pobres, com maior ou menor infraestrutura, o importante a ser colocado, independentemente de classes sociais, é que a população bem como seu sistema econômico, precisam de um território para ocupar. Onde e como ocupar aí sim depende das classes sociais e dos agentes promotores da cidade. Quanto mais a cidade precisa de espaço, mais avança sobre o território ao seu redor que nem sempre está disponível para essa ocupação.

No próximo item abordaremos, assim, como a expansão horizontal se desdobra nas áreas das cidades.

2.1. A expansão horizontal

A expansão horizontal de uma cidade ocorre através de uma quantidade de construções que não possuem muitos pavimentos verticalizados, como casas (os bairros residenciais formados por casas ocupam a maior parte do território), escolas, indústrias, bancos, comércio, hospitais, estádios, bem como aqueles espaços ocupados pela infraestrutura urbana como ruas, avenidas, calçadas, pontes, túneis etc. e que consomem uma parcela significativa do solo urbano.

Quando a população de uma cidade aumenta, esta tende a se expandir, precisando de um território maior, o que pode levar a disputas por parte da população e daqueles interessados na exploração dessas áreas.

Assim,

A cidade, para crescer territorialmente, vai ocupando áreas que, anteriormente, eram utilizadas para a agricultura, pecuária e extrativismo. Essas áreas são divididas em lotes, que variam de tamanho conforme o país e a região, e que são orientados por um traçado de ruas e avenidas de pessoas e mercadorias. (SPOSITO, 1994, p. 24)

E essa ocupação acompanha a ótica capitalista. O antigo proprietário da área rural, interessado em mercantilizar ainda mais a sua propriedade, acaba por vender sua propriedade ou parte dela àqueles interessados na exploração de mais uma área fundiária urbana criada para abastecer a população que não possui seu próprio pedaço de terra. Bairros se especializam em receber indústrias, outros comércio e serviços, porém a quase totalidade dos bairros existentes é ocupada pelas residências.

Esse abastecimento ocorre da forma mais monopolizadora do espaço urbano, uma vez que os agentes que já possuem terrenos na cidade tendem a ampliar sua área. Eles expandem suas propriedades dentro do espaço urbano por terem acesso à informação de áreas que podem ser especuladas, além, e é claro, de possuírem capital para a aquisição desse bem.

Podemos utilizar para a cidade e suas relações a mesma compreensão de Harvey (1994) sobre a condição para o desenvolvimento da sociedade pós-moderna, em que sobressai o poder do dinheiro como domínio. Segundo o autor, esse domínio do dinheiro está mantido nas mãos de um seleto grupo de moradores ou não (podemos encontrar em uma cidade, solos urbanos que pertencem a pessoas de outras cidades). E isso pode ser observado tendo como base os bairros de classes sociais diferentes, a forma como se „distribui“ o solo urbano, a urbanização do espaço, a presença do Estado, entre outras formas de manipulação.

Nesse sentido, fica clara a presença dos agentes imobiliários que criam uma diferença significativa entre os bairros existentes. Quando as áreas centrais começam a passar por valorização, é comum que aqueles que a ocupavam sejam “empurrados” para a periferia. A especulação imobiliária cumpre o papel de forçar uma parte da população central a migrar para outras partes das cidades.

Estes oferecem uma quantia acima do valor de mercado da propriedade e o proprietário, que desconhece a valorização que poderá ocorrer em seu imóvel, vende sua propriedade. Essa propriedade receberá investimentos em forma de construção e, na maioria das vezes, de alto padrão. Com isso, a área central pode passar por valorização e se transformar em uma área de interesse para aqueles que procuram formas de capitalizarem seus investimentos.

O proprietário anterior se direciona para a periferia, consumindo mais solo urbano, fortalecendo o processo de expansão horizontal da cidade. Com isso, novas casas vão surgindo e a formação de novos bairros é iminente. Porém, o que percebemos,

é que diferentemente da área central, os investimentos em infraestrutura, nesses novos bairros, não são os mesmos. Esse problema se arrasta por anos, pois o Estado que deveria gestar formas de melhoria da qualidade de vida da população não o faz ou o faz de forma desigual.

Como em muitas cidades, o poder público não cria leis que possam conter o avanço sobre os limites da cidade; bairros e sua população avançam sobre esses limites, principalmente nas áreas que estão se desenvolvendo. Poderíamos culpar aqui os agentes privados, afirmando que são os únicos que segregam a população, que manipulam o solo urbano e excluem uma parte da população na periferia, na qual surgirão bairros com menor infraestrutura, moldados pelo descaso desses agentes. Todavia, o próprio poder público é responsável por criar esses novos bairros sem infraestrutura. Ele adquire (na maioria das vezes em forma de compra), terrenos que serão disponibilizados para a construção de casas populares que, pela grande quantidade, demanda espaços maiores. Como não existe esse espaço disponível para a construção de moradias populares no centro por conta da concentração fundiária, a opção é a periferia.

Sabemos que, em muitas cidades brasileiras, a economia privada chega antes do poder público. Ao comprarem seus lotes rurais que serão transformados em lotes urbanos, o empreendedor registra seu novo investimento: o loteamento. Esse espaço adquirido por meio de compra será dividido em lotes menores de terra, e é assim que o empreendedor terá o retorno dos seus investimentos. Se nesse caso a área rural de interesse do agente imobiliário for produtiva e tecnificada, maior será seu valor para aquisição. Assim, quando dividida em lotes, esses serão mais caros, pois neles devem estar embutidos o investimento (preço) da área total adquirida, mais o lucro do agente imobiliário. Com isso, o preço do lote pode ser bem acima do que muitas pessoas podem comprar, ou seja, esse novo loteamento será adquirido por aqueles que possuem maior poder aquisitivo.

Isso se torna um problema para quem quer adquirir parte do solo urbano para construir sua moradia, ou comércio ou mesmo como investimento, já que os preços altos inibem a compra por parte da população não dotada de grandes recursos financeiros.

Tomemos como base a seguinte discussão. Muitas cidades surgiram às margens de antigas estradas que hoje são as rodovias. Essas estradas, por assim dizer, não faziam

parte das cidades e sim da área rural. Acontece que muitas cidades cresceram economicamente e, juntamente com isso, a sua população. A cidade, portanto, precisou de mais espaços para o seu desenvolvimento, a construção de seus bairros, a instalação de suas indústrias e afins.

Ela, então, chega aos limites dessas rodovias e, em muitos casos, a expansão horizontal foi além dessas rodovias, colocando-as dentro do espaço urbanizado. As cidades, porém, cresceram para além dessas rodovias e, em muitos casos, os bairros criados para além das rodovias parecem muitas vezes não fazerem parte do restante da cidade.

Podemos utilizar como exemplo a cidade Cascavel que é cortada por algumas rodovias federal e estadual, como a BR 277, a BR 369 e a BR 467 (Figura 8).

A BR 277 está localizada na porção sul da cidade e a divide. Nessa área, separados pela rodovia estão alguns bairros como Santa Felicidade, Universitário, Quatorze de Novembro, o Cascavel Velho, entre outros. Dentre esses e outros bairros separados da cidade pela BR 277, o bairro Universitário, localizado na área sul da cidade, possui a melhor infraestrutura. Isso pode ser explicado pelo fato da localização do principal campus da Universidade do Oeste do Paraná (UNIOESTE).

Seus moradores, em grande quantidade estudantes, possuem condições melhores de vida. Para se chegar ao bairro, utiliza-se uma via rápida, a Avenida Carlos Gomes, a qual facilita a circulação do bairro com o restante da cidade. No entanto, o mesmo não ocorre com os outros bairros que padecem, em sua maioria, da falta de uma via que os conecte com outras áreas.

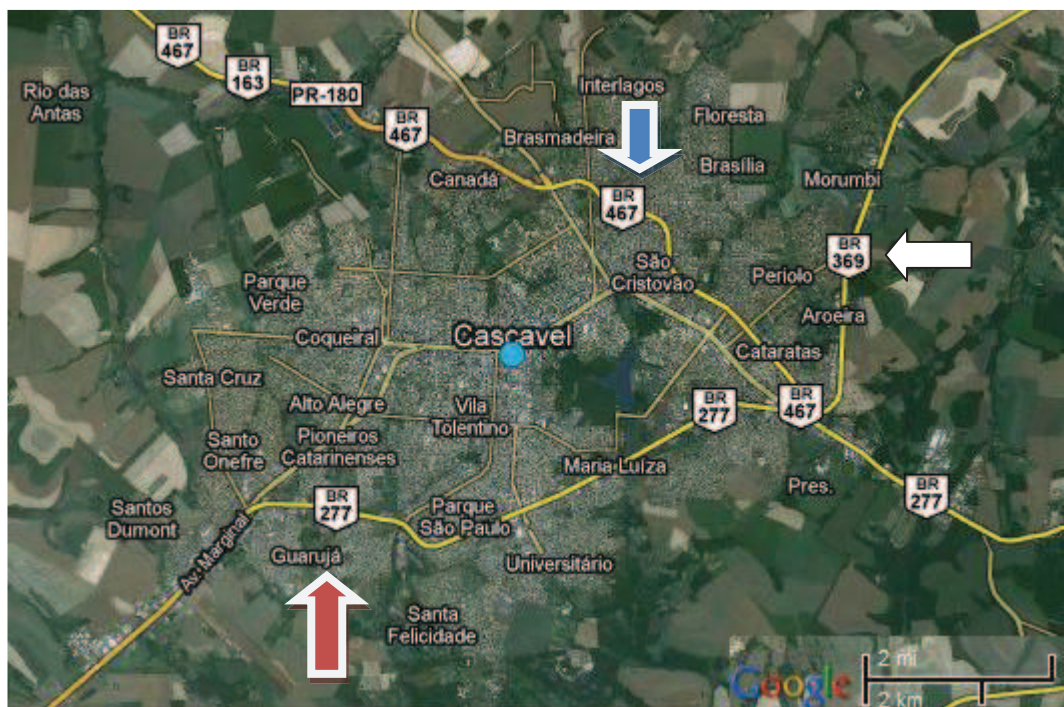
Além disso, nesses bairros, os serviços públicos estão muito aquém daqueles oferecidos „do outro lado“ da rodovia. Bairros como o Quatorze de Novembro e o Cascavel Velho carregam a “fama” de bairros violentos ou mesmo de “bairros de pobres”.

Da mesma forma, a BR 467, na porção norte da cidade, que também a divide, segrega uma parte da população. Bairros como o Interlagos, o Brás Madeira, o Floresta entre outros são considerados como bairros violentos. São áreas que possuem um índice alto de favelização onde o poder público não atua com eficiência.

É interessante observar e ressaltar o que alguns metros de asfalto podem causar nos bairros. Essas áreas não são foco de interesse por parte daqueles que manipulam e

exploram o solo urbano, uma vez que essas áreas não possuem valorização a ponto de chamarem a atenção destes. E, menos ainda, um processo de verticalização.

Figura 8 - Cascavel: principais rodovias que cortam a cidade



Fonte: Google Earth, 2011.

São comuns, também, algumas manifestações populares tanto na BR 277 quanto na BR 467. Não existem passarelas para a população que precisa atravessar a rodovia e o noticiário local traz, com frequência, notícias de atropelamento. Sendo assim, algumas manifestações (insignificantes na maioria) ocorrem, mobilizando uma pequena parte de interessados que pedem uma melhor atenção do poder público. Em toda a extensão da BR 467, dentro de Cascavel, muretas foram construídas entre as duas vias dessa rodovia, a fim de conter os pedestres que a atravessam, tentando, assim, diminuir os acidentes, o que de certa forma surtiu efeito. Contudo, na BR 277, apenas na porção duplicada da rodovia (pouco mais de 1 km de extensão), as muretas foram instaladas. Assim, a circulação de pedestres é favorecida, porém continuam os riscos de acidentes.

Esse é um dos exemplos que podemos utilizar como forma de explicarmos que a expansão horizontal, muitas vezes sem planejamento, assim como a expansão vertical, que trataremos adiante, pode causar em uma cidade. A expansão horizontal cria esses espaços de acordo com um jogo de interesses das classes dominantes, que continuam atuando dentro do espaço urbano. E vão moldando a cidade que continua em expansão,

numa junção de seus agentes privados ou públicos, suas classes, sua economia e sua segregação.

A expansão do espaço urbano acontece à medida que uma cidade precisa de mais espaço. As cidades não crescem ou se expandem de forma igualitária. Cada uma, há seu tempo e por causas diferentes, sendo a cidade a própria expressão espaço-temporal do processo de urbanização que se articula dentro do espaço urbano, produzindo o território (SPOSITO, 1991).

Algumas cidades se expandiram territorialmente com o desenvolvimento comercial, outras com a implantação de indústrias, outras se desenvolveram com o avanço tecnológico (os tecnopolos), outras foram influenciadas pelas atividades acadêmicas (centros de estudos), algumas através do desenvolvimento de pólos turísticos, bem como algumas se desenvolveram através da expansão da agropecuária, como é o caso da cidade de Cascavel⁷.

Muitas cidades se expandem, além de seus limites, chegando a se unir com outras cidades. Isso quer dizer que, se uma cidade se expande territorialmente a ponto de se unir com outra, não podemos afirmar aqui que em uma das cidades o território urbano tenha acabado e que, portanto, a única saída foi se encontrar nos limites da outra.

As cidades, quando crescem e ficam muito próximas, tendem a se encontrar em suas áreas mais desenvolvidas e, provavelmente, opostas à área menos desenvolvida podem existir espaços a serem ocupados. Para muitos, quando o solo urbano começa a ficar escasso e a expansão horizontal já não mais abriga os interesses de uma parcela da população, a saída seria a verticalização. Tal afirmação é incorreta, pois mesmo em uma cidade como Cascavel, onde encontramos dentro do seu espaço urbano terrenos sem uso, a verticalização acontece.

Assim, abordaremos a seguir a questão da verticalização que se desenvolve dentro do espaço urbano e se distribui, cada vez mais, à medida que o crescimento econômico torna-se eminente.

2.2. A expansão vertical

Uma cidade pode passar por vários processos que a modificam constantemente. Esses processos podem ocorrer através do seu dinamismo e crescimento econômicos,

⁷ A discussão sobre a cidade de Cascavel será ampliada no capítulo 3.

sua estagnação econômica, seu aumento populacional e, em alguns casos, uma retração do número de habitantes etc. Esses processos de mudanças estão ligados diretamente às formas de ocupação do espaço urbano e através de suas relações (sociais ou econômicas), que podem transformá-lo. Em uma cidade aonde o crescimento populacional e econômico é significativo há ocupação dos espaços horizontais rapidamente.

Porém, nota-se que em algumas cidades a ocupação horizontal parece não mais suprir as necessidades de uma parcela da população, a qual precisa cada vez mais de solo urbano para construir, trabalhar, habitar. A busca por mais solo urbano pode acarretar problemas tanto para o Estado, representado pelo poder público municipal, como para os interesses privados, representados pelos agentes que produzem o espaço urbano, pois os mesmos disputarão uma parcela de solo urbano ou se “aliarão” como forma de resolver o problema da „falta“ de espaço nas cidades. E se esse solo está acabando, a saída é reproduzi-lo através da verticalização, mais frequente nas cidades na atualidade. É como se fosse a única saída para a resolução desse problema.

Sposito (1991) define verticalização da seguinte forma:

A verticalização é uma forma peculiar de expansão territorial urbana, pois através dela uma fração diminuta do território da cidade, via incorporação – construção de uma edificação de vários pavimentos- multiplica-se, desdobrando-se tantas vezes, quantas forem os números de pavimentos. (SPOSITO, 1991, p. 55)

Ramires (1997), *apud* Costa (2002), afirma que:

Verticalizar significa criar novos solos, sobrepostos, lugares de vida dispostos em andares múltiplos, possibilitando, pois o abrigo em um local determinado, de maiores contingentes populacionais do que seria possível admitir em habitações horizontais e, por conseguinte valoriza e revaloriza estas áreas urbanas pelo aumento potencial de aproveitamento. (COSTA, 2002, p. 26)

Isso quer dizer que se reproduz ao máximo uma parcela do solo urbano, otimizando o uso desse espaço em um maior número de pavimentos possível. Essa peculiaridade que Sposito (1991) apresenta é utilizada de forma intensificada nas cidades. Portanto, a verticalização é utilizada como justificativa quando as cidades não possuem áreas a serem ocupadas. Essa não é uma afirmação que justifique verticalizar o espaço urbano, visto que, em muitas cidades, o espaço horizontal ainda existe.

A verticalização simplesmente (e não tão simples assim) é a reprodução do solo urbano em pavimentos. É como se pudéssemos colocar uma porção do solo uma em

cima de outra, reproduzindo e construindo a maior quantidade possível de novas moradias, salas comerciais, entre outras e, ao reproduzir esse solo urbano, embute-se nele uma quantidade de instrumentos, serviços e tecnologia que o valorizam ainda mais, bem como o que está nele construído.

A verticalização é um processo que, até algumas décadas, acontecia apenas nas grandes cidades, mas passou a ocorrer, também, em cidades médias, mudando a paisagem, como afirma Sahr (2000). É como se fosse o modelo correto de ocupação do solo urbano, não levando em consideração se é realmente necessário ou não.

Não se pode afirmar também que a verticalização seja uma consequência natural da urbanização, mas uma das possíveis opções traçadas e definidas pelos diferentes fatores sociais e interesses econômicos que envolvem a estrutura das cidades, (MACHADO; MENDES, 2003).

A verticalização é fruto dos agentes produtores do espaço urbano e esteve sempre ligada aos interesses da ampliação dos lucros desses agentes, que não favorecem quem não possa pagar pelos seus serviços. Em um primeiro momento, a verticalização que começou como interesse comercial, passou a abastecer os interesses de pessoas que queriam morar em edifícios. Foi diferenciando-se, seguindo um padrão de classes sociais com edifícios de alto padrão até os mais populares, tanto na área central, como nos bairros mais próximos e nos mais afastados. Esse processo de verticalização atual que conhecemos e que muitas vezes representa poder e crescimento começou em países desenvolvidos. Foi utilizado como exemplo de crescimento econômico e se alastrou pelos países subdesenvolvidos, fortalecendo-se nas últimas décadas.

A origem da verticalização esteve ligada aos centros terciários americanos, enquanto na Europa, mas especificamente no exemplo de Paris, foi observado que o crescimento vertical efetivo só se realizou nas décadas de 50 e 60, do século XX e ainda assim, bastante delimitado a áreas restritas da cidade. As questões relativas aos fatores que, induziram o aparecimento e difusão do processo de multiplicação do solo urbano, numa estratégia de interesse comum de diferentes formas de capitais, com a construção em altura, ficam latentes. Visando atender às novas necessidades de divisão do trabalho e concentração das atividades, os primeiros arranha-céus eram edifícios comerciais. No entanto é no campo da produção da habitação que passam as hipóteses a respeito do surgimento, assim como da própria existência da verticalização no Brasil. (MARTINS, 2010, p. 10)

Machado e Mendes (2003) afirmam que a verticalização pode ser apontada como um exemplo de manifestação das transformações técnicas que atingem as cidades contemporâneas de forma contundente. Isso é verdade se observarmos toda a

infraestrutura e toda a modernidade tecnológica que encontramos em uma cidade, juntamente com seus edifícios.

Em algumas cidades, como Cascavel, temos um maior número de edifícios disponíveis para a ocupação residencial do que para a comercial. Esse número, se é maior ou menor entre as suas atividades, não importa. O importante é observar que a paisagem de uma cidade muda de acordo com o número de edifícios nela construídos, podendo, muitas vezes, causar uma poluição visual como ocorre em grandes cidades como São Paulo, e que muda o aspecto urbano, dando a impressão de mais aglomeração e “sufocamento”. Uma mescla de edifícios antigos e novos, uns sendo derrubados e tantos outros sendo erguidos, aglomeram-se em muitas cidades, próximos uns dos outros, dando a impressão de que o solo urbano estagnou-se e que a única forma existente dentro das cidades é a verticalização.

Com o tempo, esse processo de reproduzir o solo em pavimentos deixa a área central e se espalha para outras áreas, buscando maior valorização, aumentando ainda mais a especulação imobiliária desses novos locais verticalizados. Criar novas áreas para a ocupação dessas construções tem um custo alto, que pode ser revertido em lucro quando essa nova área valorizada é explorada até a sua completa estagnação. Feito isso, o processo se espalha por outras áreas, e assim sucessivamente.

Portanto:

A verticalização é uma das características das áreas centrais, mas também é uma forma de expansão dessas áreas. Ela proporciona a concentração de um número elevado de atividades centrais em uma reduzida extensão territorial, sendo uma das formas de crescimento do centro. (MACHADO; MENDES, 2003, p. 56)

E essa reduzida e lucrativa extensão territorial é alvo de interesses dos seus especuladores. O espaço horizontal da cidade não abrigaria mais um crescimento se esse espaço não existisse. Mas o que se pode perceber, inclusive na cidade de Cascavel, é que o processo de verticalização ocorre mesmo com grandes áreas a serem ocupadas.

Os espaços para o desenvolvimento da urbanização e sua expansão territorial podem ser realmente escassos, mas não em todos os casos. Se o espaço territorial está por faltar, a saída realmente poderia ser a verticalização.

É o que se pode perceber na cidade de Santos, no litoral paulista, em que a verticalização é um processo latente. Nos últimos anos, a cidade paulista passou por mudanças, com um crescimento econômico aliado a alta renda per capita que elevou o

IDH a 0,871, estando entre os maiores índices das cidades brasileiras (MOREIRA, 2009).

Além dos fatores citados, a especulação em torno da nova reserva de petróleo na Bacia de Santos na chamada camada pré-sal é muito grande, principalmente no que diz respeito à geração de emprego e renda. Segundo o secretário de planejamento do município, Bechara Abdalla Neves, só a Petrobras deve levar cerca de 6.000 trabalhadores para morar na cidade de Santos. Bechara, ainda acrescenta que a nova reserva de petróleo deve gerar mais 20 mil empregos indiretos. A própria Petrobras (Petróleo Brasileiro S/A), anunciou em seu plano de negócios para período de 2009 – 2013 investimentos na região da ordem de R\$ 12 bilhões. Com este forte apelo econômico a cidade vem atraindo muitos investidores, principalmente do setor imobiliário. Segundo o Diário do Comércio e da Indústria, a Baixada santista deverá receber lançamentos imobiliários no valor total de R\$ 2 bilhões entre 2010 e 2014. Ocorre que a cidade de Santos sofre com a falta de espaço físico para expandir sua malha urbana. Como já foi dito a área de Santos é de 271 km² sendo que deste total, 39,4 km² (parte insular) é a área da sede municipal, situada na ilha de São Vicente, estando o restante, 231,6 km² situado na parte continental. A única alternativa para erradicar o problema da falta de espaço na cidade, principalmente a beira mar – uma das áreas mais valorizadas de Santos é a verticalização. (MOREIRA, 2009, p. 3)

Segundo a autora, deve-se levar em consideração que esses novos imóveis verticalizados estão sendo construídos não como forma de diminuir a falta de moradias populares. Eles se destinam a uma classe que pode comprar essas residências. Portanto, na falta de espaço em Santos, criam-se novos espaços (os verticalizados, como reprodução do solo) que não abrangem toda a população, o que se configura, mais uma vez, na exploração imobiliária.

O caso de Santos é um exemplo, e um dos poucos, que nos mostra o que pode ocorrer quando o espaço territorial da cidade começa a diminuir. Podemos presumir, assim, que quando o espaço urbano estiver totalmente ocupado, a solução será a verticalização.

Mas percebe-se que em outras cidades que possuem espaços para serem ocupados a verticalização também acontece. É muito comum observar que verdadeiras “ilhas” de solo urbano estão sem ocupação em áreas muito próximas do centro. A verticalização ocorre mesmo que o estoque do solo urbano diminua. Ela é determinada pelas necessidades concretas do consumo (SPOSITO, 1991).

Mas esse consumo não se dá de forma igualitária nem dentro das áreas das cidades, nem entre as classes sociais. Além disso, com a verticalização, algumas questões devem ser abordadas como, por exemplo, a segregação social, a legislação urbana, os problemas ambientais, uma vez que há um saturamento de infraestrutura da

área, e ainda a questão utópica da segurança que a verticalização pode proporcionar (MENDES, 1992).

Podemos ainda afirmar, com base em Mendes (1992), que a verticalização é um processo intensivo de reprodução do solo urbano, oriundo de sua produção e apropriação de diferentes formas de capital, principalmente consubstanciado na forma de habitação, como é o caso do Brasil.

E essa habitação verticalizada não é construída para atender a demanda por moradias da mesma classe social. A falta de moradia pode ser alarmante. O Ministério das Cidades (2010) divulgou que, em 2007, o déficit habitacional do Brasil era de seis milhões de moradias e que, em 2010, era de 5, 572 milhões. A maior concentração do déficit – 96,6% do total – abrange famílias com renda inferior a cinco salários mínimos (R\$ 2.550).

Existe, portanto, uma população de baixa renda em maior número que necessita dessas moradias, mas que o processo de verticalização não permite que a mesma adquira o seu imóvel. Nesse caso, a verticalização não é utilizada como forma de suprir o déficit habitacional e sim como exploração imobiliária, fortalecendo a segregação urbana. De condomínios fechados de alto padrão a conjuntos habitacionais populares, fica claro para qual classe social foram construídos. E isso influencia na distribuição da população pela cidade.

O princípio essencial que influencia a distribuição das residências no espaço é o prestígio social, cuja expressão positiva é a preferência social (preferência por vizinhos semelhantes) e a expressão negativa, é a distância social (rejeição de vizinhos diferentes). (CASTELLS, 2009, p. 212).

E, nesse caso, a verticalização promove este fato de forma clara num sistema perverso de segregação urbana. Nota-se que a verticalização ocorre principalmente na área central ou nos bairros próximos a ela. Isso ocorre porque o solo urbano das áreas centrais pode ter se tornado mais escasso e mais disputado e a tendência é que o seu preço seja maior. Isso acarreta uma valorização do preço final do imóvel.

A área central, muitas vezes, oferece basicamente todos e os melhores serviços de comércio, educação, saúde, transporte e moradia com qualidade. Pode ser o bairro mais urbanizado e organizado de uma cidade. Porém, assim como a cidade, o centro não atende a toda a população, pois nem todos têm acesso aos serviços do centro como escolas, bancos, saúde e lazer. E esses serviços não precisam estar no centro. Então em uma cidade como Cascavel, a população não está segregada apenas em seus bairros.

Como a área central está mais densamente ocupada, a disputa por um pedaço desse solo urbano só fortalece a concentração de poder dos agentes promotores do espaço urbano. Sendo uma área mais ocupada, o valor do m² torna-se maior, pois não existe tanto espaço disponível.

Mas se existe uma população com poder aquisitivo e interesse em morar perto do centro (ou no entorno) e se esse não mais disponibiliza de áreas para tal ocupação, a única forma sugerida por muitos interessados em explorar o solo urbano é a verticalização⁸.

Os agentes promotores do solo urbano criam formas de manipular algumas áreas da cidade e isso inclui o centro. Através da compra de imóveis, em sua maioria horizontal, estabelecem critérios sobre o que vai ser construído no local. No caso, investem no que lhes dará retorno. Como já foi dito, se em uma cidade existe um grupo de pessoas que está ávida por uma moradia ou um ponto comercial no centro, a verticalização se reproduz.

Podemos observar em algumas cidades, como Cascavel, que o processo de verticalização é recorrente⁹. Os edifícios mesmo que mais afastados da área central, em sua maioria estão sendo construídos com alto padrão e materiais mais caros e sofisticados, sistema de segurança, piscina, academia, apartamentos com até quatro dormitórios, elevador social e de serviço etc. Isso quer dizer que essas construções intimidam a população de outras áreas em razão do empreendimento ali instalado. Nota-se que não apenas a moradia verticalizada de alto padrão se instala em uma área. Junto com ela, vai o poder aquisitivo de seus moradores, o consumo, seus carros e suas áreas particulares de lazer, como piscinas, saunas e quadras poliesportivas.

Em alguns casos, pequenos estabelecimentos comerciais costumam se instalar junto a esses edifícios como forma de abastecer o consumo de seus moradores. As áreas onde a verticalização se multiplica costumam ser as mais valorizadas. Também é notório que as áreas próximas dessas construções verticalizadas, que não possuíam a mesma valorização da área central, passam também por um processo de valorização. Isso quer dizer que a verticalização acaba proporcionando uma seleção de moradores que pagam o preço para morarem ali (GIMÉNEZ, 2007). E isso independe do número de pavimentos construídos. Santos (2009) afirma que quando se constroem prédios de

⁸ Salientamos que em muitas cidades tanto no centro como nos bairros que os circundam, o estoque do solo urbano existe. Nesse caso como forma de especulação imobiliária, esse solo urbano sem uso, espera por uma melhor valorização. Aqueles que foram comercializados se verticalizam aumentando o preço final do imóvel ali construído.

⁹ O processo de verticalização da cidade de Cascavel será melhor explanado no capítulo 4.

quarenta em lugar de vinte ou trinta pavimentos é, via de regra, sinal de que outros poderão também ser construídos, de que se tem atividades e pessoas para comprá-los, o que justifica a sua construção.

No entanto, quando a verticalização acontece nas áreas periféricas para atender uma faixa da população com menor poder aquisitivo, não vamos encontrar a mesma disposição de qualidade e serviços nesses edifícios, na mesma proporção dos encontrados nas áreas mais valorizadas. Muitas dessas moradias verticalizadas que abastecem uma classe social de baixo poder aquisitivo, serviços como elevadores ou mesmo portaria 24 horas, não são encontrados, visto que os mesmos podem encarecer o valor mensal do condomínio e o preço final da propriedade.

Portanto:

A verticalização sempre esteve atrelada aos segmentos mais ricos da população, raros casos de conjuntos habitacionais verticais para os demais segmentos, e o Estado (poder público), quando atua no sistema de ordenamento, permite consolidar o caráter seletivo da verticalização da cidade. (DRUCIAK; GIMÉNEZ; MENDES; TOWS, 2009, p. 37)

Isto quer dizer que o próprio poder público municipal, como representante do Estado, fortalece a diferença da verticalização (e não apenas ela), existente em uma cidade e segrega parte da população. Sendo os políticos, os representantes do Estado, têm seus sistemas de significações – as ideologias – que lhes permitem subordinar a suas estratégias os atos e acontecimentos sociais que são por eles influenciados, e isso inclui a verticalização (LEFEBVRE, 2010).

Ao financiar condomínios de edifícios para moradias populares, ele acaba por localizar essas obras junto à periferia, uma vez que o preço do solo urbano é menor, o que se reflete no preço final da obra, ficando mais acessível para uma classe social que pode adquirir essa propriedade. E esses condomínios de edifícios mais populares não valorizarão o solo urbano da área nas mesmas proporções que se ali fosse construído um edifício de alto padrão.

Quando o Estado financia uma obra, no caso o edifício, uma quantidade significativa de movimentação financeira ocorre. Primeiro ele deve adquirir o terreno através da compra. Feito isso, ele contrata os serviços de terceiros para a construção da edificação e também aqueles que comercializarão as unidades existentes.

Aliado a isso, os mutuários pagam as suas prestações em que estão embutidos todos os juros referentes ao empréstimo. Em outro momento o Estado lucra, uma vez que deve investir em infraestrutura como saneamento básico, energia e pavimentação.

Assim, ao pagarem por esses serviços, os proprietários dos imóveis têm que pagar ao Estado o uso desses serviços em forma de tarifas e de consumo, o que aumenta a receita do mesmo.

O Estado não é o único que promove uma diferenciação de áreas a serem verticalizadas. O tipo de verticalização, se para classes altas ou baixas, difere uma área da outra quanto a infraestrutura e serviços. Construtoras e agentes privados como imobiliárias mapeiam as áreas que deverão receber maior ou menor investimento, de acordo com a valorização do solo urbano.

Não se pode deixar de comentar sobre os consumidores da verticalização, a qual tem como destino ficar nas mãos dos que podem pagar pelos serviços oferecidos e que se mudam para esses edifícios como forma de moradia ou por segurança ou uso comercial, ou mesmo sem utilizá-los acabam por comprarem uma parcela verticalizada do solo como forma de investimento.

Nesse contexto:

Os sujeitos que produzem e consomem a verticalização só o fazem se as mensagens veiculadas pelo objeto também forem lidas pelos demais grupos sociais, mesmo aqueles que não participam diretamente do processo. (SILVA, 2002, p. 38)

As mensagens veiculadas sobre a comercialização imobiliária da verticalização possuem endereço certo que são seus compradores, além de atingir também aqueles que não possuem condições de consumir esse imobiliário, fortalecendo a grande diferença existente entre as classes sociais.

Ao adquirir um imóvel vertical, o proprietário adquire parte do solo urbano ao qual seu imóvel está construído. Quanto mais sofisticada for essa construção, maior será, também, o valor desse solo e menos pessoas terão acesso a sua compra. Entretanto, nem todas as áreas são propícias aos investimentos que produzem e reproduzem essa forma de ocupação do solo.

Para isso, deve-se obedecer, em um primeiro momento, as Leis de Zoneamento da cidade, que não permitem a proliferação das áreas verticalizadas. Isso vai de acordo com a disponibilidade de serviços como água, energia e rede de esgoto, e se esses suportarão uma sobrecarga de uso na área que se concentra um novo edifício. Também e não menos significativo, os impactos ambientais e sociais que a construção de um edifício pode causar deveriam ser avaliados.

Outro elemento a ser levado em consideração é a quantidade de pavimentos estipulados. Muitos agentes produtores do espaço urbano tentam construir o maior número de pavimentos possível em uma obra. Isso se explica pela procura de um retorno lucrativo sobre esse solo. Quantas vezes mais ele puder construir um maior número de pavimentos, ele ganhará mais em retorno pelo investimento feito quando da venda do terreno. Em alguns casos, o proprietário ganha um apartamento ou uma sala comercial como parte do pagamento do solo que comercializou. Como esses agentes possuem forte influência em uma cidade a ponto de controlarem o solo urbano, eles tentam, por vezes (e muitos o conseguem), mudar até as Leis de Zoneamento.

Quando uma cidade passa por um processo de crescimento econômico, alguns pontos passam por valorização, uma vez que atraem lojas, bancos ou outro setor de serviços. O fato de uma área da cidade se valorizar não justifica que ali deva ocorrer a verticalização, mas não é assim que se apresenta a ótica capitalista.

Algumas áreas que passam por uma valorização imobiliária se mostram atraentes para o desenvolvimento do processo de verticalização. Neste sentido, o processo de controle do solo urbano, pelos agentes produtores do espaço urbano, se repete.

Isso aconteceu em Maringá, cidade localizada no Noroeste Paranaense, onde ocorreu o Projeto Novo Centro¹⁰. Giménez (2006) afirma que durante um tempo o projeto ficou estagnado e depois alavancou. É uma área centralizada e nas proximidades do entorno do *Shopping Avenida Center* que só teve sucesso quando a infraestrutura necessária ao seu desenvolvimento foi implantada (mais uma vez o Estado operando) e, nesse tempo de espera, a área passou a ser valorizada. Para se ter uma idéia da magnitude do investimento, e segundo o autor, a área recebeu planejamento de Oscar Niemeyer.

Assim, com os terrenos valorizados, os investimentos verticais se fizeram presentes. Compra e venda de terrenos foi realizada e, já em 2006, a área contava com projetos de 24 edifícios com uma média de 18,3 pavimentos cada um. Entre esses projetos, se destaca o Edifício *Planetarium Tower*, com 24 pavimentos. Segundo Giménez (2006), os apartamentos são destinados principalmente para as classes média e alta. Nesses edifícios são encontrados apartamentos estilo *kit net*, apartamentos com dois dormitórios e mesmo aqueles que oferecem apartamentos duplex e triplex.

¹⁰ Segundo Giménez (2006) a denominação Novo centro em Maringá, foi uma espécie de *marketing* urbano realizado por agentes imobiliários locais, tendo em vista que foi uma expansão do centro tradicional numa área denominada de especial, ocorrendo o deslocamento do terminal de trens para Paiçandu, cidade do aglomerado de Maringá.

O sistema imobiliário, portanto, pode transformar áreas antes sem valor em grandes áreas valorizadas que serão atrativas para aqueles que buscam morar ou possuir localizações em áreas mais privilegiadas, como a proximidade com o centro ou áreas que disponibilizam comércio e serviços. E, mais uma vez, essas áreas não se destinaram a uma parcela significativa da população.

No caso de Maringá, podemos até dizer que a falta de áreas existentes no antigo centro foi solucionada com a criação de um novo centro. Grandes edifícios foram erguidos com vários pavimentos a fim de obterem maior lucro e maior retorno pelo terreno adquirido.

Por um lado, mesmo que uma cidade possua em seu espaço áreas horizontais a serem ocupadas, as áreas mais valorizadas, que geralmente estão em áreas centrais ou que foram valorizadas por algum empreendimento imobiliário, são alvo de um possível processo de verticalização, fortalecendo, assim, a especulação imobiliária. A reprodução do solo que se multiplica em pavimentos e a compra dessa reprodução do solo (apartamentos) fizeram-nos realizar uma análise. Quando se compra um imóvel verticalizado, compramos o direito de usá-lo seguindo normas específicas de cada condomínio. Portanto, por mais que tenhamos adquirido um imóvel e tenhamos finalmente realizado o “sonho da casa própria”, algumas questões de relacionamentos sociais se confundem.

Livres do aluguel, realizado um sonho, o edifício nos priva de certas liberdades, caso elas já existissem, e caso anteriormente morássemos em uma habitação horizontal, isolada em seu próprio terreno.

Ao mesmo tempo, e na maioria das vezes, morar em um mesmo edifício com pessoas da mesma classe que pode comprar esse imóvel e que se dispôs a deixar de lado parte de sua privacidade e foram morar em edifícios é uma questão social.

Por outro lado, façamos a seguinte leitura. Quando compramos um apartamento, por exemplo, compramos parte do terreno ao qual ele está construído. Nós ocupamos um pavimento que foi construído sobre um solo urbano que agora está mais valorizado. Assim, se analisarmos essa questão, estamos adquirindo alguns ou vários m^2 de paredes, teto e chão, todos eles concretados, ou seja, de alvenaria. E o solo urbano ao qual o edifício está construído? Suponhamos que esse edifício possua 12 pavimentos com quatro apartamentos cada um. Se cada apartamento possuir $100 m^2$, cada andar totalizará pouco mais de $400 m^2$, levando em consideração, juntamente

nessa medida, as escadas, os corredores etc. Paga-se por cada pedaço desse edifício quando é adquirido e para mantê-lo. Pensamos agora que esse edifício (e sua base) esteja sendo construído em uma área de aproximadamente 700 m² de solo urbano.

A indagação a ser feita aqui é a seguinte: caso, por algum motivo esse edifício venha a ser demolido por problemas estruturais ou esteja ocupando uma área de risco, ou por questões naturais, o mesmo venha a ser posto no chão, o que resta para os proprietários?

Resta apenas uma pequena parcela do solo urbano (que provavelmente e novamente será capitalizado), pois se dividirmos o total da área construída pela área (solo urbano) que esse edifício ocupava e dividirmos pela quantidade de proprietários existentes e vendêssemos o solo urbano, o valor seria muito abaixo em relação àquele pago pelo proprietário. Se paga, portanto, pelas benfeitorias, pelas paredes, janelas e afins, bem como pela localização e nem tanto pelo solo urbano. E já que o edifício não existe mais, por quanto ele (o solo urbano agora sem benfeitorias) seria vendido?

Esse estudo poderia ser realizado como forma de compreender até mesmo como a cidade se refaz e como os seus moradores e seus agentes imobiliários participam desse processo. São apenas indagações que talvez não sejam realizadas e levadas a sério quando compramos um imóvel verticalizado, mas essas poderiam suscitar novos estudos referentes à verticalização.

Outro ponto a ser levado em consideração sobre o processo de verticalização é a construção de um edifício e seus problemas durante o processo de execução da obra. As áreas do seu entorno podem sofrer mudanças antes, durante e depois de sua construção. A princípio, as máquinas fazem a terraplanagem, incomodam com seu barulho e sua movimentação. Após essa etapa, outros tantos caminhões entregarão os materiais. Alia-se aos mesmos, a constante presença do caminhão betoneira que vai produzir o concreto necessário para a construção. Outro incômodo são as caçambas que, permanentemente, utilizam uma área da via em que o edifício está sendo construído.

Também é um dos maiores problemas é o entulho produzido. Argamassa, areia, cerâmicas, concretos, madeira, metais, papéis, plásticos, pedras, tijolos, tintas etc. tornam-se um problema muitas vezes ao se espalhar pela área da construção, bem como o seu destino final. Se no solo urbano que o edifício estiver sendo construído não existir nenhuma construção, menos entulho será produzido. Mas se uma construção

tiver que ser colocada abaixo, o problema do entulho começa nas etapas iniciais. Durante a construção esses entulhos podem cair nas ruas ou nos telhados e quintais das residências próximas, o que se configura em falta de segurança ou má administração da construtora.

Conforme os pavimentos vão subindo, a paisagem vai se transformando. Para alguns vizinhos do edifício, perde-se o que se via anteriormente. Aos poucos os andares vão escondendo o que antes era possível ser observado. Outros perdem o calor e a iluminação solares, agora escondidos pelo novo edifício, podendo as suas moradias ficar insalubres. Após o término da construção, seus novos moradores vão produzir lixo e seus carros aumentarão, possivelmente, a movimentação da via e, em menor escala, ou não, a poluição atmosférica. E não há respeito às leis para que se tenham condições adequadas de vida no urbano. O que se quer é a especulação imobiliária.

A verticalização, então, transforma a paisagem, muda o cotidiano, segrega a população, valoriza solos urbanos e atraem investimentos. Para alguns que dela se utilizam, pode ser uma benfeitoria, uma forma de segurança, uma forma de investimento ou mesmo qualidade de vida veiculada nas propagandas realizadas por seus investidores. Para outros, pode representar o quão estão distantes das realidades existentes em uma cidade que não funciona igualmente para toda a sociedade.

Assim, o arranha-céu, como uma obra humana tipicamente moderna, traz no bojo de sua existência uma contradição inerente à modernidade: sua construção pressupõe uma destruição (PATRÍCIO, 2004).

Essa construção e essa destruição ocorrem e mudam a paisagem, sendo a verticalização também responsável por essa mudança. E isso pode ser visto nas relações sociais e econômicas que se desdobram, e isso inclui a cidade de Cascavel.

3. CASCAVEL: FORMAÇÃO E CRESCIMENTO ECONÔMICO

O processo de urbanização de muitas regiões do mundo foi influenciado pela capacidade que os seres humanos possuem de se organizar, trabalhar, criar, recriar, produzir e reproduzir. Cada região, a sua maneira e em seu período histórico, muitas vezes influenciado por agentes externos como invasões, mistura étnica ou economia, desenvolveu seus núcleos urbanos.

O processo de urbanização pode ocorrer de forma lenta ou muito rápida. No Brasil a urbanização ocorreu em alguns momentos de forma lenta, como, por exemplo, no período colonial, e de forma mais intensa, no período pós Segunda Guerra Mundial. Ainda assim, em regiões mais afastadas como a Amazônia, esse processo foi muito mais lento bem diferente do que ocorreu quando da construção de Brasília no Planalto Central.

Em cada momento de sua urbanização as regiões que passaram por esse processo modificaram completamente o ritmo de suas economias. Tanto a industrialização que ocorreu notadamente nas regiões Sudeste e Sul, bem como a expansão da agropecuária, que ocorreu nas últimas décadas na região Centro-Oeste, serviram de atrativos para que muitas pessoas se deslocassem de suas áreas de origem para as regiões então promissoras.

No Brasil, historicamente, novas terras, novas fontes de riqueza e o interesse pela exploração de recursos naturais são elementos que culminaram na chegada dos colonizadores europeus. O processo da urbanização do Brasil iniciou-se com a vila de São Vicente, em 1532, na antiga Capitania de São Vicente. A cidade de Salvador foi fundada em 1549. Outros núcleos surgiram posteriormente. Entre os séculos XVI e XVIII, setenta novas vilas e cidades foram criadas, porém, temos que levar em consideração que, por falta de trabalhos realizados sobre o assunto, não é fácil datar os primeiros núcleos urbanos do Brasil (REIS, 1968).

Durante sua história, as formas de ocupação ou de atividade econômica promoveram o surgimento de cidades e a formação dos grandes conjuntos urbanos existentes no país.

No conjunto, porém, o aumento processava-se de forma constante, em decorrência do crescimento vegetativo da população e da imigração branca e negra, revelados também na ocupação de novas terras, no seio das quais muitas vezes eram erigidas novas povoações. Assim mesmo, nas áreas mais afastadas dos programas de economia de exportação, verificava-se um crescimento natural, demonstrando que, à margem dos programas de

urbanização estimulados e previstos pela metrópole, a nova terra já iria encontrando caminhos próprios. (REIS, 1968, p. 81)

Com o processo de exploração de recursos naturais no país, o litoral foi o primeiro a abrigar cidades, porém, somente no século XVIII, com a mineração, o número delas aumenta. Do período colonial merecem destaque a transferência da capital da colônia de Salvador para o Rio de Janeiro, bem como o deslocamento do eixo produtivo açucareiro no Nordeste para o Sudeste aurífero, que fez surgir, em Minas Gerais, algumas cidades. A vinda da família real no início do século XIX e a Independência, em 1822, fortaleceram o desenvolvimento de cidades.

A atividade cafeeira, nas áreas do Sudeste, desempenhou um papel significativo na proliferação dos núcleos urbanos e, segundo o IBGE (1927), o Rio de Janeiro possuía, em 1872, 274.972 habitantes, seguida de Salvador, com 129.109 habitantes. A cidade de São Paulo possuía o décimo lugar dentre as cidades mais populosas daquele ano, com 31.385 pessoas.

Porém, já em 1900, a população paulistana alcançou a marca de 239.820 habitantes, e o Rio de Janeiro com uma marca de 691.565, indícios de que a urbanização do Sudeste começava a andar a passos longos.

O município de São Paulo dava sinais de crescimento por conta do desenvolvimento da atividade cafeeira que se iniciou no século XIX e agregava agências bancárias, casas de exportação e comércio. A primeira metade do século XX começou a fortalecer o processo de urbanização do país que, por fim, foi impulsionada pelo desenvolvimento industrial que se estabeleceu no país a partir de 1950. A urbanização do Brasil deu um salto e o município de São Paulo recebeu o maior número de unidades fabris, assumindo a condição de maior cidade do país.

Assim, é a partir desse período que a urbanização no Brasil cresceu de forma significativa, mostrando que o novo modelo econômico industrial fortalecia o desenvolvimento de várias cidades que começaram a crescer atraindo muitas pessoas.

Dois grandes momentos desse período merecem destaque: O “Plano de Metas” (1956-1960), de Juscelino Kubitschek, que ampliou os investimentos realizados em indústrias pesadas, o que permitiu maiores investimentos no capital industrial e o período do “Milagre brasileiro” (1967/68-1974), quando se investiu em infraestrutura como hidrelétricas e rodovias, bem como empréstimos com juros subsidiados, promovendo o fortalecimento do sistema capitalista (SPOSITO, 1991).

No ciclo militar começou a ocorrer a mecanização do campo. Grandes investimentos em maquinários, fertilizantes e sementes foram embutidos para aumentar a produção agrícola que já utilizava as vias de transporte e circulação criadas no país. Isso provocou o êxodo rural, levando uma quantidade da população rural desempregada para as cidades, iniciando-se, assim, a constituição de uma área de marginalizados nos centros urbanos. Com tudo isso, há um fortalecimento, no território nacional, do processo de inversão dos números da população rural para a urbana.

O crescimento econômico da década de 1980 ficou estagnado devido aos empréstimos feitos durante o Ciclo Militar e com as mudanças que os planos econômicos causaram na economia nacional. O crescimento econômico retornou após a metade da década de 1990, recolocando o país no caminho das maiores economias do mundo. Nesse mesmo momento, a diferença entre a população urbana e rural ficou ainda mais evidente, principalmente na região Centro-Oeste, onde a expansão da agropecuária mecanizada se fortaleceu.

O Censo do IBGE (2000) afirmava que cerca de 81% dos brasileiros viviam nas cidades. Isso significa que pouco resta da sociedade rural que caracterizava o país nos anos 1940, quando cerca de 70% da população brasileira morava no campo, segundo o IBGE. Porém, o resultado do Censo 2010 indica 190.732.694 de pessoas no Brasil. Em comparação com o Censo 2000, ocorreu um aumento de 20.933.524 pessoas.

Esse número demonstra que o crescimento da população brasileira, no período, foi de 12,3%, inferior ao observado na década anterior (15,6% entre 1991 e 2000). O Censo 2010 mostra também que a população mais urbanizada aumentou. Dos 81% dos brasileiros que viviam em áreas urbanas, agora são 84%. Isso quer dizer que, do total da população brasileira, 30.517.230 habitantes moram no campo, o que evidencia a característica do país como urbano (IBGE, 2010).

Da mesma forma, essa inversão entre população rural e urbana ocorre em muitos países do mundo. Atualmente, as previsões são preocupantes, pois a alta concentração populacional urbana em muitas cidades de muitos países gerou graves problemas sociais, econômicos e ambientais. Para fortalecer essa afirmação de como essa migração campo/cidade não ocorre apenas no Brasil, tomemos como base a previsão da Organização das Nações Unidas para 2050. Segundo a ONU, a população mundial será de aproximadamente nove bilhões de habitantes. Desse total, 6.398,291 estarão morando em cidades.

O processo de modernização no qual o país se incluiu nas últimas décadas fortaleceu ainda mais o processo de urbanização. Uma parte do território foi adaptada a esse modelo, tanto no campo, como no meio urbano. Um conjunto de mudanças ocorreu no país que o levou a se desenvolver e a se urbanizar. O aumento da produção e da disponibilidade de novas fronteiras agrícolas mecanizadas, os sistemas de transportes mais eficientes, os meios de comunicação mais eficazes, o aumento da produção industrial, todos eles ligados a um conjunto de aparatos tecnológicos.

O Brasil urbano é o Brasil em que está presente o meio técnico-científico área onde a vida de relações tende a ser mais intensa e onde, por isso mesmo, o processo de urbanização tende a ser mais vigoroso. Como admitimos que essa realidade vai estender-se rapidamente sobre o território nacional, as perspectivas da urbanização serão bem mais nítidas e fortes. (SANTOS, 2009, p. 131)

O crescimento de muitos núcleos urbanos têm ocorrido em todo o território nacional. É uma tendência mundial e no Brasil não seria diferente, face ao crescimento econômico das últimas décadas.

Muitas cidades, no Brasil, passaram por um rápido crescimento econômico e populacional e se transformaram em pólos de suas regiões. Chama a atenção de estudiosos e pesquisadores como e porque essas cidades, fora das regiões tradicionais de desenvolvimento, começaram a atrair investimentos e pessoas.

Portanto, não são apenas as cidades das regiões mais tradicionais de desenvolvimento que estão crescendo. Em alguns estados muitas cidades cresceram consideravelmente. Cidades com pouco mais de 50 anos, como Maringá e Cascavel, no Paraná, ultrapassaram, nos últimos anos, uma população superior a 280 mil habitantes, classificando-se como cidades médias¹¹, segundo o IBGE.

Como forma de exemplificar essas cidades, vamos utilizar o conceito de cidades, de acordo com o IBGE. Para isso, o critério aqui utilizado é o número de habitantes.

Quanto ao número de habitantes, o IBGE classifica cidade da seguinte forma:

- Cidade pequena: 500 a 100.000 habitantes;
- Cidade média: 100.001 a 500.000 habitantes;
- Cidade grande: acima de 500.000 habitantes;
- MetrÓpole: acima de 1.000.000 de habitantes;

¹¹ Salientamos que as discussões existentes sobre cidades médias, vão além do número de habitantes contidos nas mesmas. Discussões sobre a forma como se desenvolveram e qual o papel das mesmas no contexto urbano, ainda estão sendo realizadas.

- Megacidade: acima de 10.000.000 de habitantes

Temos que tomar cuidado para não fazermos confusão quanto à definição de cidade de médio porte com cidade média. A primeira (cidade de médio porte) refere-se à definição quanto a seus limites demográficos ou estabelecendo uma hierarquia ou uma tipologia (SPOSITO, 2007).

A segunda (cidade média) vai além de apenas quantificar sua população. Levam-se em consideração suas relações, sejam regionais, nacionais ou internacionais. São as relações transversais que nos aponta Sposito (2007) que podem extrapolar a própria rede em que elas se inserem. Essas cidades, para controlarem exportações tanto de produtos agropecuários como de indústria regional, devem se relacionar com outras cidades mesmo de outros países, (SPOSITO, 2007).

A cidade de Cascavel está inserida nesse contexto. Ela reflete todos os acontecimentos e mudanças econômicas das últimas décadas. Relaciona-se com a região em que se encontra, além de possuir relações, principalmente comerciais, com outras cidades e regiões. Ela faz parte de uma expansão, de um deslocamento de investimentos que só ocorria em outras regiões. Nas últimas décadas as áreas tradicionais de desenvolvimento passaram por mudanças e o desenvolvimento de outras áreas culminou no crescimento de muitas cidades. Isso porque ocorreu uma desconcentração da economia.

No Brasil, o processo de desenvolvimento econômico caminhou para uma concentração até o início da década de 1970, principalmente na área metropolitana de São Paulo (AMSP). A partir daí, inicia-se um processo de reversão da polarização, ocorrendo, em sua primeira etapa, um relativo espraiamento da produção industrial em nível nacional. (LEMOS; PEREIRA, 2003, p. 127)

Mesmo nas regiões Sudeste e Sul onde encontramos uma quantidade significativa de polarização da economia, as mudanças aconteceram. O que ocorreu não foi o enfraquecimento da economia nas áreas tradicionais, mas sim, um crescimento econômico de outras regiões, independente se esse crescimento estivesse ligado à indústria, apenas.

Uma das direções desse processo de desconcentração da atividade industrial da AMSP (área metropolitana de São Paulo) foram as cidades médias, especialmente do Sul e Sudeste, que se tornaram localidades potenciais de absorção desses empreendimentos, pois possuem em geral algum tipo de economia de aglomeração ao mesmo tempo que não incorrem em deseconomias de aglomeração, típicas das grandes metrópoles. (LEMOS; PEREIRA, 2003, p. 128)

Nas últimas décadas, cidades como Cascavel passaram a concentrar uma quantidade significativa da população urbana, sendo superior ao ritmo de crescimento das cidades maiores.

As cidades médias brasileiras, de fato, distinguem-se pelos índices de crescimento populacional, quer dizer, tais cidades vêm apresentando, nas últimas décadas, um ritmo de crescimento demográfico superior ao observado para o conjunto dos centros urbanos brasileiros. (BESSA, 2005, p. 270)

Nessas cidades desenvolveram-se os setores secundários e terciários da economia. Muitas passaram a polarizar o poder econômico e uma parte da população brasileira, dentro dos Estados ou fora deles, passou a buscar, nessas cidades, novas oportunidades de emprego e de melhorias na qualidade de vida.

Não apenas os setores secundários e terciários da economia ajudaram algumas cidades a florescerem. A expansão da agropecuária, em algumas regiões do Brasil, criou ou fortaleceu algumas cidades (SOARES; MELO 2005).

Por outro lado, a modernização agrícola constituiu-se em um processo que gerou mudanças sociais, econômicas e espaciais nas áreas incorporadas por esse novo modelo de produção agrícola. Juntamente com o desenvolvimento de relações capitalistas no campo; eliminação da produção de subsistência; tecnificação da produção; emprego de insumos e sementes melhoradas geneticamente e agroindustrialização, ocorreram também, movimentos demográficos do campo para cidade e inter-regional (sobretudo de sulistas com destino ao Centro-Oeste e Norte); impulsionou o crescimento de cidades pelo aumento populacional, intensificação dos fluxos econômicos pelas demandas produtivas do campo, pela presença de novos agentes espaciais; entre outras mudanças é preciso considerar também, as culturais produzidas pela inserção de novas práticas e valores culturais pelos migrantes que se dirigiram para as áreas produtoras de grãos; e a ampliação do processo de urbanização e produção de uma “nova” relação campo-cidade. (SOARES; MELO, 2005, p. 15)

Podemos, ainda, destacar o momento em que a agropecuária influenciou no surgimento e no fortalecimento das cidades de algumas regiões:

A ocupação do Paraná deu-se com a transferência da lavoura cafeeira do Estado de São Paulo para aquele estado, cuja expansão foi caracterizada pela proliferação de pequenas e médias propriedades. Com a introdução de cultivos menos intensivos em mão-de-obra, a partir de 1960, este ritmo diminuiu, embora tenha sido significativo até meados dessa década. Ainda durante a década de 1950, e perdurando até a década seguinte, registra-se o segundo impulso no esforço de ocupação de novas áreas agrícolas, desta vez em direção a uma faixa da região Centro-Oeste e ao Maranhão. Os principais fluxos

foram oriundos das regiões menos prósperas do Nordeste e do Estado de Minas Gerais. No terceiro momento das migrações para as fronteiras agrícolas, em direção à Amazônia, o governo tomou para si a responsabilidade de organizar o processo, enquanto construía a rodovia Transamazônica, que seria o elo de integração na região. A partir de 1974, o influxo de migrantes para Rondônia e Mato Grosso foi significativo. Por conta disso, registrou-se um aumento populacional na região da ordem de 400% em oito anos. (ANDRADE; SERRA, 2001, p. 28)

A ocupação do Paraná, portanto, fortaleceu a formação de muitas de suas cidades, bem como o fortalecimento de outras tantas e isso inclui a cidade de Cascavel, cidade que apresenta um elevado crescimento econômico e tem se tornado um atrativo para migrantes em busca de melhores condições de trabalho. Maior migração significa maior crescimento populacional, supondo que não há diferença substancial entre as taxas de natalidade e mortalidade entre as cidades do sistema urbano. Isso quer dizer que as cidades que se desenvolveram, nos últimos anos, são verdadeiros atrativos para as pessoas que buscam novas oportunidades e ao se deslocarem para essas cidades cumprem o papel de aumentar sua população. No Brasil, muitas cidades dinamizaram várias regiões, capitalizaram recursos e atraíram investimentos além de polarizarem uma região.

Essas afirmações podem ser observadas na cidade de Cascavel, uma vez que esta se transformou no pólo da região do Oeste Paranaense. Isso ocorreu porque a cidade passou por mudanças, ao longo de sua história, desde a sua formação, incluindo seus primeiros ciclos econômicos, o desenvolvimento do agronegócio, sua indústria e seu desenvolvido setor terciário, que demonstraremos na sequência. Porém, antes de discutirmos a questão do crescimento econômico de Cascavel, apresentaremos um histórico sobre as origens da cidade.

3.1. Cascavel: suas origens

Várias são as histórias de ocupação, desenvolvimento, terras desbravadas, lugares conquistados que começaram com o sonho de algumas pessoas que buscavam uma terra, um solo e um lugar fixo. A origem da cidade de Cascavel funde-se com a história do desenvolvimento do Estado do Paraná, advindo de vários ciclos de ocupação ligados a sua economia, marcada por migrações dentro do território paranaense e que se distribuíram pelo território. Esses ciclos moldaram a história da

formação do Estado que hoje possui uma importância dentro do contexto nacional devido a sua produtividade e crescimento.

O Estado do Paraná é caracterizado, historicamente, por um povoamento que teve orientação nas diversas fases econômicas pelas quais percorreu (tropeirismo, madeira, mate, café e soja). Estas fases resultaram num processo de povoamento irregular, com parcelas do território sendo ocupadas segundo as motivações de exploração econômica do momento. (FAJARDO, 2008, p. 115).

Esses ciclos influenciaram também a ocupação do Oeste Paranaense, onde se insere a cidade de Cascavel. Sperança (1992) afirma que o Oeste Paranaense e sua colonização foram influenciados por quatro linhas principais: a primeira se refere à exploração da erva mate e da madeira. A segunda foi a expansão dos descendentes dos tropeiros, realizada pelos caboclos que, em Guarapuava e Foz do Iguaçu, não aceitavam a escravidão dos anglo-argentinos. Com isso acabaram cultivando milho e criaram suínos tanto próximos às trilhas de erva mate, como distantes, para ficarem longe dos capatazes das empresas estrangeiras.

Também o poder público impôs a sua linha própria de ocupação, fracassando em geral apesar de ações corretas como a construção da rodovia federal, uma vez que sua tentativa serviu particularmente aos interesses dos grileiros de terras. A ação do Estado também serviu para „limpar“ o terreno, abrindo campo para a expansão do capitalismo. A derradeira linha de ocupação mostrou-se mais esclarecida: tratava-se da iniciativa organizada empresarialmente por grupos colonizadores profissionais. (SPERANÇA, 1992, p. 7)

Esse contexto histórico fortalece as afirmações de Fajardo (2008) sobre a influência das dinâmicas econômicas ocorridas no Estado durante a sua formação e ocupação e a cidade de Cascavel faz parte desse contexto da ocupação do Oeste Paranaense. Encontramos, também, outras leituras sobre a ocupação do território que possuem ligações com o desenvolvimento da cidade, as quais estão também relacionadas com os ciclos ou com as linhas de ocupação descritas acima.

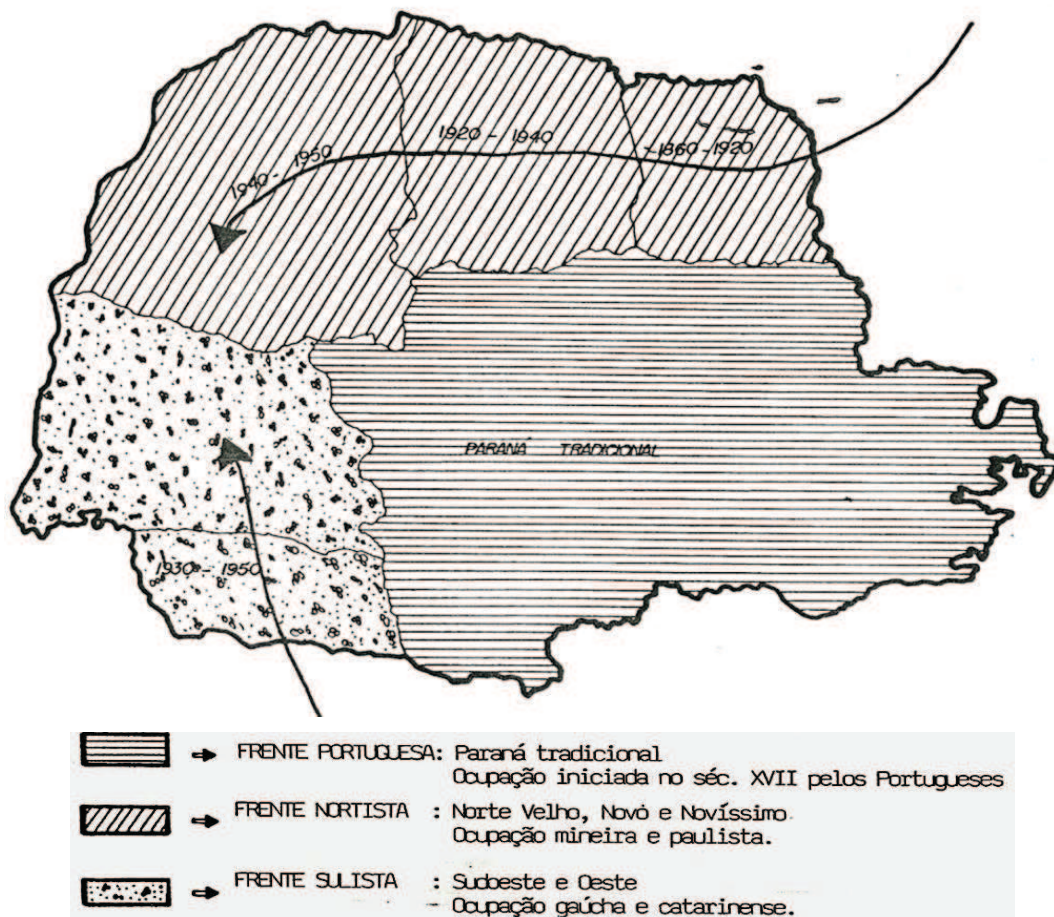
Temos que levar em consideração o empenho de alguns desbravadores da região que precisavam de uma via de escoamento, importante para o comércio. Era conhecida como a Encruzilhada dos Gomes. O ervateiro Augusto Gomes de Oliveira construiu uma estrada rústica, na época (fim do século XIX), de grande importância para a economia. Ela se iniciava às margens de um ribeirão conhecido pelos herdeiros do tropeirismo como rio da Cascavel, onde havia um pouso de viajantes originado através da movimentação do erva mate e sem construções, por volta de 1895. Uma trilha

ligando o ribeirão da Cascavel à Colônia Lopeí (hoje pertencente ao município de Cascavel) foi criada, fortalecendo o transporte de mate.

Com o mate, diversos núcleos urbanos surgiram como o Rio do Salto (hoje distrito de Cascavel), que na época possuía um grande estabelecimento ervateiro. Esse pouso mais tarde seria responsável por iniciar com a formação da Encruzilhada dos Gomes, um entroncamento de caminhos em toda a região. Talvez o próprio pouso, habitado a partir de 1921, tenha dado origem à cidade de Cascavel, (SPERANÇA, 1992).

Emer (1985), *apud* Adolfo (1994), também descreve as frentes de ocupação (Figura 9).

Figura 9 - Frentes de ocupação do Norte e dos Oeste Paranaense 1860 – 1950



Fonte: Emer (1985) *apud* Adolfo (1994).

Entre as décadas de 1920 e 1930, habitantes da região de Guarapuava se deslocaram para a região Oeste, pois a Estrada Estratégica¹² que ligava Foz do Iguaçu a Guarapuava já existia e era utilizada no transporte de erva mate. Essa migração, conhecida como „Frente Cabocla 1“, levou descendentes de poloneses, alemães e italianos quando o ciclo da erva mate estava quase extinto (SPERANÇA, 1992)

Em 1921, o catarinense Antônio José Elias, o „Antônio Diogo“ adquiriu terras situadas às margens do rio Cascavel. O local começou a ser denominado de Cascavel pelo fato do rio possuir esse nome. Em março de 1930, José Silvério de Oliveira, comerciante conhecido como “*Nhô Jeca*”, que saiu de Guarapuava, arrendou as terras do colono Antônio José Elias nas quais se encontrava o povoamento de Encruzilhada, localizada no entroncamento de várias trilhas abertas pelos ervateiros, militares e tropeiros (Encruzilhada dos Gomes).

Na década de 1930, colonos de Santa Catarina e descendentes de poloneses deslocaram-se para Cascavel em busca de novas terras. Após a Segunda Guerra Mundial, a Estrada Estratégica (hoje BR 277) recebeu investimentos, possibilitando melhor transporte entre as regiões e o escoamento da produção agrícola e suína da região. Em 1948, teve início o Ciclo Madeireiro, surgindo grandes serrarias. Essa atividade econômica atraiu uma quantidade de sulistas provindos de Santa Catarina e Rio Grande do Sul. Essa é a „Frente Sulista“ 2. No Norte paranaense, o café já havia ultrapassado o Rio Piquiri chegando ao Oeste paranaense criando as lavouras e atraindo trabalhadores de outras regiões brasileiras, inclusive do Norte paranaense. Esse deslocamento ficou conhecido como „Frente Cafeeira“ 3 (SPERANÇA, 1992).

Nessa época, o próprio Estado inicia um processo de colonização por possuir grandes áreas devolutas. Também companhias concessionárias, quase sempre estrangeiras, fizeram o seu papel de „colonizadora“ em algumas regiões do Estado, entre elas a "*Paraná Plantations Limited*". Portanto, a origem de Cascavel está intimamente ligada a todos os ciclos econômicos e às frentes de colonização ocorridos no Paraná, uma vez que um não ocorreu sem o outro. O processo de acumulação de capital, que ocorreu na origem de muitas cidades do mundo, se manifestou na origem de Cascavel. O sistema capitalista, ao criar núcleos de reprodução econômica atraiu, portanto, pessoas interessadas em uma nova vida, em novas oportunidades, com características de empreendedorismo.

¹² A Estrada Estratégica foi uma estrada construída em 1920, mesmo que precária, para ligar Foz do Iguaçu a Curitiba.

Esses interesses se manifestam claramente na cidade de Cascavel e dinamizaram seu crescimento conforme veremos nos itens a seguir.

3.2 Cascavel: localização, população e divisão territorial

A cidade de Cascavel está localizada na região Oeste do Estado do Paraná, distante 491 km de Curitiba na Mesorregião Oeste Paranaense (Figura 10) que está dividida em três microrregiões: a Microrregião de Cascavel, a Microrregião de Foz de Iguaçu e a Microrregião de Toledo (Figura 11).

Figura 10 - Paraná: mesorregiões administrativas



Fonte: Jornal O Paraná, 2011.

A microrregião de Cascavel é uma das microrregiões do Estado do Paraná pertencente à mesorregião Oeste Paranaense.

Sua população é de 460.794 habitantes segundo o IBGE (2010) e está dividida em dezoito municípios que totalizam uma área de 8.516,073 km², conforme segue: Anahy, Boa Vista da Aparecida, Cafelândia, Campo Bonito, Capitão Leônidas Marques, Cascavel, Catanduvas, Corbélia, Diamante do Sul, Guaraniaçu, Ibema, Nova Aurora, Santa Lúcia, Santa Tereza do Oeste, Três Barras do Paraná.

Figura 11 - Microrregiões da Mesorregião do Oeste Paranaense



Fonte: Jornal O Paraná, 2011.

Cascavel está localizada a 24°57'21" de latitude Sul e a 53°27'19" de longitude Oeste, com altitude de aproximadamente 800 metros. Possui clima subtropical mesotérmico super úmido, com temperatura média anual em torno de 19° C. Da sua vegetação original, a Araucária, pouco resta, pois a região foi explorada por madeireiras que derrubaram a vegetação nativa onde hoje se desenvolvem as grandes lavouras.

Seus municípios limítrofes são: Santa Tereza do Oeste, Tupãssi, Toledo, Cafelândia, Corbélia, Braganey, Campo Bonito, Catanduvas, Três Barras do Paraná, Boa Vista da Aparecida, Santa Lúcia e Lindoeste.

Cascavel tornou-se distrito em 1938, emancipando-se de Foz do Iguaçu em 14 de dezembro de 1952, tendo completado 58 anos em 2010. Nas décadas de 1960 e 1970, deu origem a outros municípios como Corbélia, Formosa do Oeste, Capitão Leônidas Marques, Lindoeste e Santa Tereza do Oeste.

Sobre os dados da população, podemos afirmar que essa cresceu em ritmo acelerado. O povoamento que começou aos poucos foi dando lugar a um dinâmico processo de ocupação, que solidificou o desenvolvimento do Oeste Paranaense, bem como a sua população.

O Quadro 2 mostra a evolução da população entre 1960-2000, apontando como o crescimento da população de Cascavel foi significativo e como os números relativos às populações urbanas e rurais se inverteram. Na década de 1960, a população rural era superior a urbana, mas é possível notar que já na década de 1980, a população urbana estava três vezes superior à população rural.

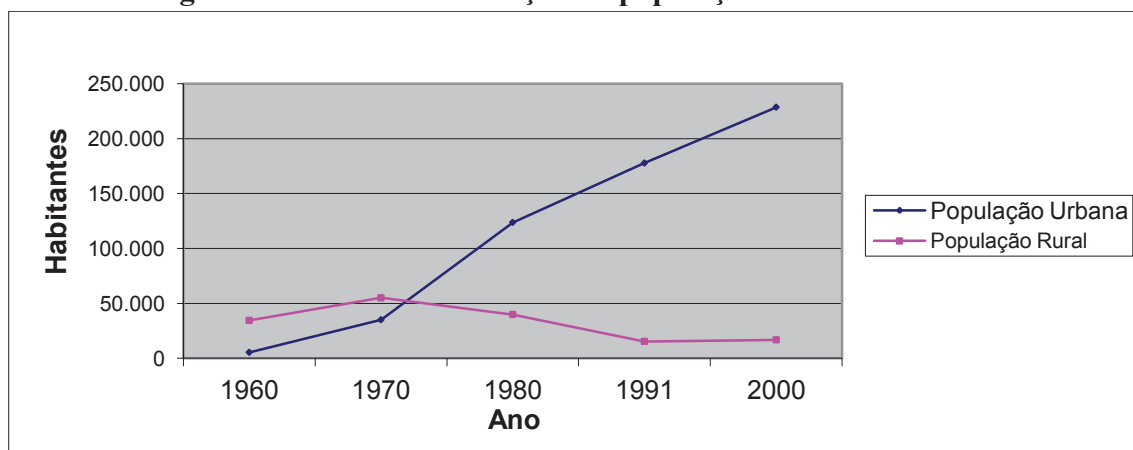
Quadro 2 - Cascavel: evolução da população entre 1960-2000

ANO	URBANO	RURAL	TOTAL
1960	5.274	34.324	39.598
1970	34.961	54.960	89.921
1980	123.698	39.761	163.459
1990	177.766	15.224	192.990
2000	228.673	16.696	245.369
*2003			261.505

Fonte: IBGE/2004¹³.

A Figura 12 também aponta os números dessa inversão entre a população do campo e da cidade.

Figura 12 - Cascavel: evolução da população entre 1960-2000



Fonte: IBGE, 2004.

Nota-se que a população de Cascavel apresentou uma evolução mais acentuada entre as décadas de 1960 e 1980, sendo o crescimento verificado no período de 1960 a 1970 de 127,08% e 81,78% no período de 1970 e 1980.

Essa cidade passou por um rápido crescimento populacional que a fez, já na década de 1980, ultrapassar 163 mil habitantes. Atualmente a população é formada por 286.172 habitantes, dos quais aproximadamente 94% se encontram na área urbana (IBGE 2010).

A população de Cascavel está distribuída em uma unidade territorial de 2.112,73 km² (Quadro 3), possuindo pouco mais de 88 mil domicílios IBGE (2010). Essa área

¹³ Esse quadro foi utilizado como forma de mostrar a evolução da população de Cascavel quando comparada com os dados atuais, o que se justifica a falta de dados de 2003.

total está dividida em um Distrito Sede e mais sete distritos (Figura 13), com as seguintes dimensões territoriais:

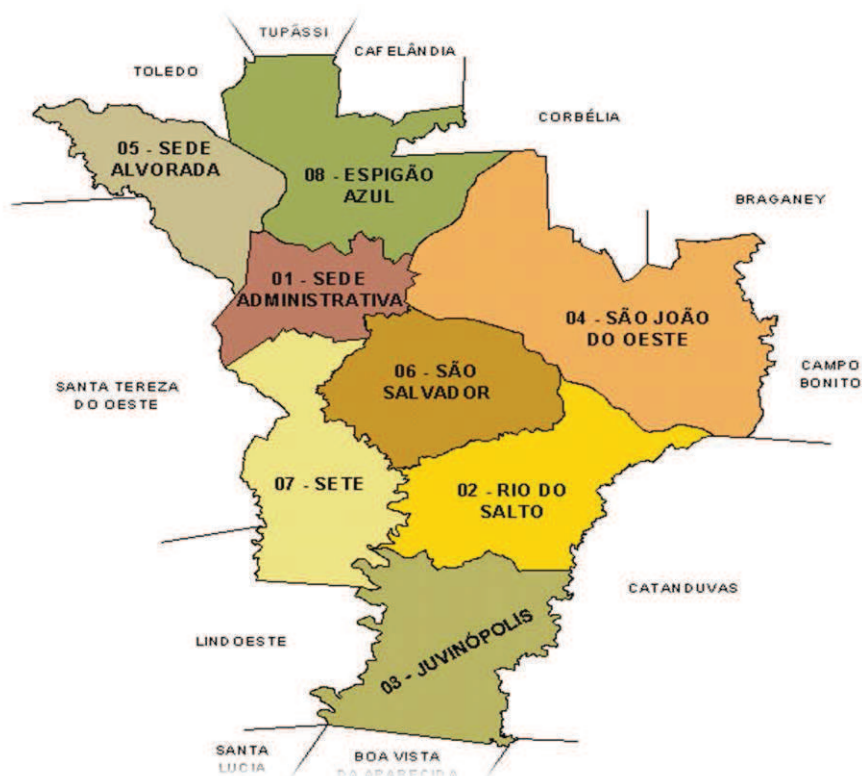
Quadro 3 - Cascavel: distritos e área total

DISTRITO	ÁREA TOTAL
Distrito sede	142,09 km ²
Sede Alvorada	193,03 km ²
Juvinópolis	275,28 km ²
Rio do Salto	265,05 km ²
São João	477,10 km ²
Espigão Azul	282,64 Km ²
Distrito 07	246,53 Km ²
São Salvador	231,01 Km ²
TOTAL	2.112,73 Km ²

Fonte: Geoprocessamento/Prefeitura Municipal de Cascavel/Julho-2010.

Já o perímetro urbano possui 31 bairros distribuídos em 80,87 Km², conforme o Quadro 4. De acordo com a Lei Federal 6.766/79, atualmente, o município de Cascavel possui 31 bairros e 259 loteamentos. O Mapa 1 (página 82) refere-se ao Mapa Base 2011. Nele pode ser observado como a cidade está dividida em bairros e loteamentos. As linhas divisórias azuis representam os bairros e as linhas divisórias vermelhas representam os loteamentos.

Figura 13 - Cascavel: divisão territorial dos distritos administrativos



Fonte: Secretaria Municipal de Planejamento de Cascavel, 2004.

**Mapa 01 –
Mapa Base
2011 da
cidade de
Cascavel.**

Quadro 4 - Cascavel: bairros e suas respectivas áreas no perímetro urbano

	BAIRRO	ÁREA Km²
1	CENTRO	6,23
2	REGIÃO DO LAGO	4,90
3	SANTA CRUZ	4,40
4	SANTA FELICIDADE	3,81
5	SÃO CRISTOVÃO	3,66
6	CASCADEL VELHO	3,54
7	UNIVERSITÁRIO	3,29
8	CANCELLI	3,22
9	PARQUE SÃO PAULO	3,10
10	CANADÁ	2,85
11	FLORESTA	2,84
12	NEVA	2,59
13	PIONEIROS CATARINENSES	2,57
14	CATORZE DE NOVEMBRO	2,55
15	BRASÍLIA	2,51
16	ESMERALDA	2,49
17	RECANTO TROPICAL	2,25
18	CATARATAS	2,19
19	ALTO ALEGRE	2,17
20	COUNTRY	2,16
21	PERIOLO	2,10
22	BRAZMADEIRA	2,08
23	MARIA LUIZA	2,01
24	INTERLAGOS	1,81
25	COQUEIRAL	1,77
26	GUARUJÁ	1,71
27	MORUMBI	1,48
28	PACAEMBU	1,45
29	PARQUE VERDE	1,31
30	SANTO ONOFRE	1,14
31	SANTOS DUMONT	0,99
	ÁREA TOTAL DO PERÍMETRO URBANO	80,87

Fonte: Secretaria de Planejamento de Cascavel, 2004.

Para entendermos as mudanças ocorridas na cidade de Cascavel, nas últimas décadas, acompanhadas de um aumento populacional significativo, da inversão dos

números entre população rural e urbana e da sua transformação em Capital do Oeste Paranaense, temos que levar em conta seu crescimento econômico.

3.3 Cascavel: crescimento econômico

O crescimento econômico de Cascavel passou por alguns ciclos que caracterizaram o seu período atual. Do clico da erva mate, da exploração da madeira, bem como da sua modernização agrícola e sua industrialização, a cidade conta hoje com uma diversificada economia, principalmente no setor terciário.

Segundo a Profa. Dra Mariângela Alice Pieruccini Souza¹⁴, do Departamento de Economia da UNIOESTE, em Cascavel, o crescimento econômico é uma condição complexa e diz respeito, sobretudo, a um conjunto de situações em escalas que são maiores do que o local. De qualquer forma, houve uma justaposição entre importantes eventos da economia brasileira, no que tange à sua transformação, estrutural nos quais o município pôde inserir-se. Como exemplo, a modernização da agricultura que permitiu não apenas ao município de Cascavel, mas também à região Oeste, aumentar sobremaneira a produção agrícola, especialmente no que se refere às *commodities*. Soja e trigo, em meados dos anos 1970, exemplificam esta situação. Isso proporcionou um aumento no valor adicionado da produção agropecuária. Embora o estado do Paraná tenha experimentando um movimento demográfico atípico, ou seja, de esvaziamento do campo e migração para outras regiões do país, houve o crescimento de algumas cidades/municípios de médio porte no Paraná, dentre eles, destaca-se Cascavel.

Portanto, foi a partir da década de 1970 que a agricultura proporcionou um papel significativo no desenvolvimento regional e fez com que a população urbana começasse a aumentar.

As transformações socioeconômicas, geradas a partir do processo de modernização da agricultura do Estado do Paraná, representam profundas alterações produtivas e fundiárias. A estrutura agrária é modificada em todas as regiões paranaenses. Tomando-se o exemplo das transformações agropecuárias no Norte do Paraná, a década de 1970, marcante para a agricultura do Estado, constituiu-se num período de modificações no perfil econômico paranaense (FAJARDO, 2008, p. 143).

É nesse período que tem início o processo de mecanização na agricultura não apenas de Cascavel, mas de outras cidades em seu entorno.

¹⁴ Entrevista realizada em 13/06/11.

Sobre o crescimento econômico, a Profa. Dra Mariângela Alice Pieruccini Souza¹⁵ afirmou que podemos dividi-lo em períodos.

Entre 1940-1965 ocorreu a policultura de subsistência com episódios de grilagem sobre a madeira existente. Parte dessa extração de madeira era voltada para a exportação, principalmente nas barrancas do rio Paraná, via Argentina. Entre 1965-1985 ocorreu a inserção da modernização da agricultura e a fase de formação dos segmentos cooperativistas voltados à comercialização de grãos. É o momento da expansão da soja. Com essa modernização agrícola, o êxodo rural ocorreu devido ao forte desemprego no campo. Entre 1985-1995 a atividade agroindustrial se consolida, especialmente via cooperativas. No espaço urbano observa-se um maior crescimento do comércio e dos serviços, tendendo a expandir as atividades voltadas ao terciário superior.

Borghetti (2002) afirma que entre 1985 e 1994, 122 projetos para a construção de novos edifícios a partir de três pavimentos foram aprovados pela Prefeitura Municipal, fortalecendo as informações cedidas pela Profa. Dra. Mariângela Alice Pieruccini Souza sobre como o processo de crescimento econômico do período influenciou o setor terciário.

A partir de meados de 1995 ocorreu a expansão dos serviços educacionais e também da área de saúde, bem como iniciativas voltadas à industrialização em pequenas estruturas que movimentam setores importantes como a área de informática¹⁶.

No que diz respeito à economia, Cascavel é responsável por 26% do total da produção de grãos do Estado, segundo o IPARDES (2011). Tem como principais produtos cultivados a soja, o trigo, o milho, o arroz, o algodão e o feijão, sendo que os três primeiros são os maiores expoentes. Destaca-se, ainda, na avicultura, bovinocultura, suinocultura e ovinocultura, conforme a quadro 5.

Quanto a sua produção no campo da agropecuária, os números são significativos, posto possuir grande dinamismo em investimentos e tecnologias que melhoram a qualidade do produto bem como a sua produtividade. Essa economia que cresceu balizada na agropecuária atraiu investimentos de outros setores, transformando a cidade, pois com o crescimento econômico e o aumento da população, os setores de indústria e de serviços foram fortalecidos. Os dados do Quadro 5 nos mostram como se apresenta a produção da agropecuária do município.

¹⁵ Entrevista realizada em 13/06/11.

¹⁶ Profa. Dra Mariângela Alice Pieruccini Souza em entrevista no dia 13/06/2011.

Quadro 5 - Cascavel: produção agropecuária de 2009

Produto	Produção total de Cascavel	Produção total do Paraná
Produção de Soja	214.190 toneladas	9.408.991 toneladas
Produção de Milho	103.957 toneladas	11.287.878 toneladas
Produção de Trigo	57.100 toneladas	2.482.776 toneladas
Bovinos	92.557 cabeças	9.562.113 cabeças
Equinos	2.000 cabeças	371.617 cabeças
Galináceos	6.521.000 cabeças	252.909.134 cabeças
Ovinos	13.500 cabeças	599.925 cabeças
Suínos	81.168 cabeças	5.105.005 cabeças

Fonte: IBGE (2009)

Apesar desses números, o Produto Interno Bruto (PIB) de Cascavel está concentrado no setor de serviços. Para exemplificar, basta verificarmos os números da economia bem como seus estabelecimentos.

Entre outros estabelecimentos do setor terciário existem 38 agências bancárias, 3.319 unidades de comércio varejista, 525 de comércio atacadista, 467 de transporte e comunicação, 143 de ensino, além de 451 de serviços médicos, odontológicos e veterinários. Somam-se a esses números, outros tantos estabelecimentos existentes para os serviços de veículos, pois atualmente Cascavel possui entre automóveis, motocicletas, ônibus e outros, uma frota de 157.748 veículos (IPARDES, 2011).

O Quadro 6 apresenta a produção da economia de Cascavel dividida entre os setores. Nele verificamos a importância do setor de serviços na economia da cidade.

Quadro 6 - Valor adicionado bruto a preços básicos segundo os ramos de atividades - 2008

RAMOS DE ATIVIDADES	VALOR (R\$ 1000,00)
Agropecuária	176.483
Indústria	697.046
Serviços	3.062.123
Total	3.935.652

Fonte: IPARDES (2011)

No quadro acima, segundo o IPARDES (2011), no valor total, não está incluso o valor da arrecadação de impostos. Isso significa que o valor total do quadro não

representa o valor total do PIB de Cascavel, que nos últimos anos cresceu de forma significativa. Esse crescimento pode ser observado no Quadro 7, no período de 1999 a 2008. Esses dados foram fornecidos pelo IPARDES, que informou que foi apenas a partir de 1999 que o IBGE começou a realizar um levantamento do PIB dos municípios brasileiros. Antes, os valores do PIB eram organizados pelo IPEA, porém a obtenção de dados se diferenciava da obtenção de dados utilizados pelo IBGE, o que pode gerar números diferenciados. Como exemplo e segundo o IPEA (1999), o PIB de Cascavel, em 1998, era de US\$ 1.059.263.922. Porém esse valor refere-se ao dólar americano de acordo com o câmbio de 1998, o que poderia superar o PIB de 1999, segundo o IBGE.

Quadro 7 - PIB de Cascavel 1999-2008

ANO	VALOR (R\$ 1.000,00)
1999	1.404.283
2000	1.541.944
2001	1.646.240
2002	2.082.581
2003	2.524.619
2004	2.760.469
2005	2.917.814
2006	3.230.420
2007	3.987.070
2008	4.438.700

Fonte: IPARDES (2011). Organizado pelo autor.

Assim, podemos afirmar, com base nos dados acima, que o crescimento econômico de Cascavel entre 1999 e 2008 foi visível, pois o PIB cresceu em aproximadamente 316%. Isso fortalece a cidade enquanto pólo regional com maior atração de investidores, principalmente nos setores de comércio e de serviços, conforme os números já apontados.

A indústria cascavelense também se encontra em fase de expansão. Muitas indústrias ligadas à agropecuária (as agroindústrias) existem na cidade, porém, nos últimos anos, outras indústrias como as de transportes se instalaram na cidade, diversificando, assim, o parque industrial. Junto a essas novas empresas mais postos de trabalhos são abertos aumentando a arrecadação do município. Atualmente a população economicamente ativa se encontra acima de 122 mil trabalhadores. Entre indústria metalúrgica, de materiais elétricos, de transportes, de metalúrgicas, alimentícia, de calçados e outras, a cidade conta com aproximadamente 902 indústrias.

Vale ressaltar que algumas famílias tradicionais que investiram durante anos nas áreas agrícolas procuraram outra forma de investimento na cidade, o que culminou na formação de grandes e lucrativas empresas. Esses investimentos geraram um crescimento econômico na cidade que a ajudaram a prosperar.

Entre essas famílias destaca-se a Família Muffato, que em 1974 abriu a rede de supermercados Super Muffato, que possui 35 lojas nos estados de São Paulo e Paraná, sendo que cinco estão localizadas em Cascavel.

A Família Mascarello é outro exemplo. Na década de 1950 investiu na Comil Silos e Secadores para a agricultura. Atualmente é vice-líder do mercado brasileiro em seu ramo de atividade. Produz uma linha completa de silos, elevadores, correias transportadoras, máquinas de limpeza e pré-limpeza, redlers, secadores de fluxo contínuo ou intermitente, tolhas de expedição, captadores de impurezas, e roscas transportadoras. Em 2003, a Família Mascarello ampliou seus investimentos ao abrir uma indústria de ônibus em Cascavel. No início, a empresa produzia oito ônibus por mês. Atualmente, produz doze ônibus ao dia com um faturamento anual de aproximadamente R\$ 1 bilhão de reais empregando aproximadamente 800 funcionários.

Outra empresa de Cascavel com investimentos na área agrícola é a Camagril. Fundada pelo empresário Jacy Miguel Scanagatta, grande produtor rural, no ano de 1967, a Camagril é hoje uma das maiores empresas do agronegócio nacional, com destaque para a comercialização de tratores e colheitadeiras.

Já a Família Destro tem forte atuação em Jundiá, interior do estado de São Paulo. O Destro Macro Atacado começou suas operações em 1964, em um pequeno armazém de secos e molhados, na cidade de Cascavel. Com o passar dos anos a empresa se tornou um dos mais importantes atacadistas de alimentos do país, como prestador de serviços para estocagem, distribuição, logística e inteligência comercial.

O patriarca da família, Assis Gurgacz, em 1964, fundou a Empresa União Cascavel de Transporte e Turismo Ltda. Na negociação, 10 alqueires de terra e seis cabeças de gado fecharam o acordo. Assim como nos exemplos das famílias anteriores, a empresa prosperou. No início do século XXI, a Família Gurgacz começou a investir na área de educação e fundou a Faculdade Assis Gurgacz, que é a maior universidade particular da região.

E não é apenas por conta da Faculdade Assis Gurgacz que o município é considerado também o pólo universitário do Oeste, mas sim pelo número de instituições

de ensino superior concentrados na cidade. São sete unidades, sendo uma de ensino público estadual e seis de ensino privado. A cidade polariza o atendimento regional à saúde, serviços bancários e também comércio. Esse processo de desenvolvimento se reflete na população que nos últimos anos passou por uma melhoria na qualidade de vida, pois o IDH de 0,810 ocupa a décima quinta posição dentre as cidades do estado do Paraná, e a renda per capita do cascavelense, que em 1996 era de R\$ 4.514,00 (IPEA, 1999), está em R\$ 15.214,00 (IPARDES, 2011).

Como a cidade caminha para um maior crescimento econômico, sua população crescente e sua área urbana precisam de mais de espaço. Esse espaço necessário para esse crescimento existe, porém está nas mãos de algumas pessoas, no caso famílias que controlam o uso do solo urbano da cidade.

Por mais que esses solos existam e estejam vagos, não há interesse de seus proprietários, por enquanto, em ocupá-los. Possivelmente estão esperando uma maior valorização. Apesar disso, outras áreas existem e são ocupadas por construções. O que vemos em Cascavel é um profusão de novas construções, sejam as horizontais ou as verticais.

Porém, e para esse estudo, o que nos chama a atenção, quando observamos a cidade de Cascavel, são as construções verticais existentes bem como àquelas que ainda estão sendo erguidas e que mudam a paisagem. Por outro lado, são construções que não serão consumidas pela classe menos favorecida em razão do padrão ao qual estão sendo erguidos. O crescimento vertical ocorrido nos últimos anos ocasiona mudanças em seu espaço urbano.

3.4. Os agentes da reprodução espacial na cidade de Cascavel

O espaço urbano é disputado por um grupo de pessoas que controla, através do poder econômico, cada pedaço de solo de uma cidade. Eles impõem suas regras e não permitem muitas vezes que a cidade se desenvolva para todos os habitantes. Eles criam bairros diferenciados, excluindo muitas vezes parte dos moradores que ocupa lugares distantes de serviços e benfeitorias que deveriam abastecer a população em geral. Quem cria, recria e constrói uma cidade acaba gerando a segregação urbana. Nesse ponto, observamos que os mesmos agentes controlam o uso do solo tanto no processo de crescimento horizontal, como no processo vertical. São capazes de construir bairros

de alto padrão e bairros com menos infraestrutura. Como em muitas cidades, Cascavel possui agentes que controlam o espaço urbano.

3.4.1. Os proprietários do solo

Os proprietários do solo de uma cidade poderiam ser, no geral, a população que precisa de um terreno para desenvolver a sua vida, construindo suas moradias e satisfazendo um dos grandes sonhos que é a obtenção da casa própria. No entanto, isso não é possível. Como já alertado, a cidade não funciona para toda a população e seus serviços não são acessíveis. E uma parcela do solo urbano está nas mãos de seus agentes.

Na história de Cascavel, muitas famílias de outras localidades ocuparam a região em busca de terras, sendo que estas adquiriram por compra, posse ou grilagem, áreas significativas do que viria a se tornar o espaço urbano. Algumas famílias que possuíam seus domínios nas áreas rurais mantiveram um domínio sobre o solo urbano, fortalecendo a concentração fundiária.

Com isso, uma ampla parcela dos 15.720 lotes vazios¹⁷ de Cascavel está nas mãos de uma pequena parcela da população. Pudemos constatar esse domínio do solo urbano através do Sr. Luis Antonio Langer¹⁸, vice-presidente do SECOVI/Cascavel e proprietário da L.A.L. Imobiliária. Segundo ele, algumas famílias controlam parte dos lotes vazios em Cascavel, sendo elas: os Destro, os Scanagatta, os Padovani e os Siliprandi, com destaque para as duas últimas. A Família Padovani controla uma parte do solo, produzindo loteamentos e vendendo quando percebe que sua área está passando por valorização e, como tantos outros, mantêm como reserva de mercado para ser valorizada. Assim, seus empreendimentos possibilitam que uma parte da população, mesmo que pequena, possa comprar “seu chão”.

A Família Siliprandi é um caso extremo. Possui aproximadamente 2.000 lotes na cidade, sendo, em sua maioria, lotes sem uso, e ao que tudo indica, a família não pretende comercializá-los. A mesma família ainda possui 6.000 mil alqueires de terra em Pato Branco, cidade localizada no Sudoeste do Paraná, além de mais 3.000 alqueires de terras em Itapema em Santa Catarina, o que demonstra a dimensão de suas posses.

¹⁷ Fonte: SEPLAN (2011)

¹⁸ Em entrevista no dia 21/01/2011.

Isso quer dizer que uma parcela significativa do solo urbano de Cascavel sem uso está nas mãos de poucas pessoas, segundo o Sr. Luis Antonio Langer.

Esses lotes vazios acompanham a ótica da valorização: estão “em pousio” para alcançarem preços mais altos para que, ao serem comercializados, obtenham valores mais elevados.

Em Cascavel muitos desses lotes vazios estão no centro, bairro mais valorizado. Alguns estão sem uso e outros, estão sendo utilizados como campo de futebol (Figura 14).

Figura 14 - Cascavel: terreno vazio localizado entre as ruas Sete de Setembro e Carlos de Carvalho



Fonte: Trabalho de Campo (04/2011)

Outros terrenos na área central se transformaram em estacionamentos, sendo uma saída para resolver a parte de um problema que é a falta de estacionamentos. A Figura 15 retrata um destes usos como estacionamento. Os mesmos não possuem infraestrutura que permita guardar os veículos com segurança. O que fica evidente é que, na realidade, tem-se um arrendamento por parte do proprietário do estacionamento ou da pessoa interessada que aluga esse terreno para a sua empresa, por exemplo, mas que não é o proprietário do terreno.

É uma forma de ocupar o terreno enquanto o mesmo está sendo valorizado. Muitos alugam esses terrenos para manterem limpos, uma vez que a Prefeitura Municipal de Cascavel fiscaliza e multa os proprietários de lotes vazios que possuem vegetação alta ou que não possuem calçadas ou muros. É uma forma que o proprietário do terreno encontra para não ter que pagar ou gastar com a manutenção do terreno em desuso.

É interessante ressaltar que o terreno da Figura 14 fica exatamente ao lado do terreno da Figura 15, o que poderíamos afirmar, através de um estudo, que os dois terrenos possam pertencer a um só proprietário que, como já dissemos anteriormente, a espera de valorização, não o ocupa.

Figura 15 - Cascavel: terreno utilizado como estacionamento



Fonte: Trabalho de Campo (04/2011)

Os terrenos desocupados não são exclusividades da área central. Em outras áreas, como na periferia, também encontramos terrenos que formam manchas verdes dentro da cidade como se a dividisse. É como se existissem ilhas verdes dentro do contexto urbano. Muitos desses terrenos ocupam várias quadras.

O Bairro Canadá, por exemplo, é um bairro que não está muito distante da área central da cidade. Nele, existe uma porção do solo urbano que está sendo utilizado pela agricultura e está muito próximo dos limites da área central com o Bairro Canadá. Ao redor desse solo urbano onde se pratica a agricultura, estão as casas que correspondem ao bairro. Ou seja, é uma área agrícola dentro da cidade. Como Cascavel tem como tradição a produção de soja, ela está presente nesse solo urbano e não na área rural do município. Nem moradia horizontal e nem vertical. Na Figura 16 pode ser visto, a partir do Centro, o solo urbano ocupado pela cultura de soja.

Figura 16 - Cascavel: vista do terreno no Bairro Jardim Canadá



Fonte : Trabalho de Campo (04/2011)

Já na Figura 17 podemos observar o Centro de Cascavel e sua verticalização a partir da cultura de soja do Bairro Canadá.

Vista de longe, as áreas parecem estar cobertas por alguma vegetação nativa ou mesmo grama (Figura 16). Porém, de perto, o que se vê é a produção agrícola prevalecendo nos limites dos bairros (Figura 17).

Figura 17 - Cascavel: cultura de soja no Bairro Jardim Canadá



Fonte: Trabalho de Campo (04/2011)

Nota-se que o solo urbano não é escasso, e que não se justifica a verticalização. O que está ficando escasso é o solo urbano nas áreas centrais, onde a verticalização se propaga em maior quantidade. Por conta dessa busca pelo solo urbano nas áreas centrais, aqueles que estão disponíveis estão passando por uma valorização nos últimos tempos. Quando adquiridos, os empreendedores desse solo urbano, como construtoras, pagam valores muito altos. Como há a busca pelo lucro e um retorno pelo valor investido, esse solo urbano é verticalizado. Assim, o preço está diretamente ligado ao valor dos apartamentos existentes ou em construção, principalmente se esse for de alto padrão e mais próximo da área central.

E existem diferenças de valores do solo urbano quando comparamos os mesmos entre aqueles aplicados pela Prefeitura Municipal ou pelo mercado imobiliário. Segundo a Prefeitura Municipal de Cascavel e utilizando a Planta Genérica de Valores – 2011 (Mapa 2, página 97), no centro, a área em frente (Figura 18) e nas imediações da Catedral Nossa Senhora Aparecida (Figura 19), possuem o m² mais valorizado da cidade. Segundo a SEPLAN, um lote de 450 m² nessa área pode custar aproximadamente R\$ 200.000,00, enquanto no Bairro Periolo, um lote com a mesma metragem não ultrapassa R\$ 30.000,00.

Mapa 02 –

Mapa de

Cascavel:

Planta

Genérica de

Valores – 2011.

Figura 18 - Área localizada em frente da Catedral Nossa Senhora Aparecida



Fonte: Trabalho de Campo (04/2011)

Figura 19 - Área localizada nas imediações da Catedral Nossa Senhora Aparecida



Fonte: Trabalho de Campo (04/2011)

Porém, quando verificamos os valores praticados pelo mercado imobiliário, percebemos uma grande diferença.

Segundo o senhor Luis Antonio Langer¹⁹, nos últimos cinco anos, o preço do m² em algumas áreas de Cascavel, teve uma valorização de aproximadamente 500%, devido ao fato do próprio solo urbano não estar disponível em algumas áreas, como no centro, e pelo próprio crescimento da cidade e de sua população. Na cidade existe uma diferença de preço do m² entre os vários bairros existentes. Na área norte em bairros como o Periolo, por exemplo, o m² pode ser adquirido por R\$ 360,00, enquanto que no centro, o valor pode alcançar R\$ 2.000,00.

Isso quer dizer que um lote de 450 m² na área mais valorizada da cidade pode custar R\$ 900.000,00 e no Bairro Periolo, R\$ 162.000,00. Como o processo de verticalização ocorre de forma intensa na área (Figuras 20 e 21) e possui áreas mais valorizadas, é compreensível o valor alto do m².

Figura 20 - Verticalização no Centro de cascavel



Fonte: Trabalho de Campo (04/2011)

¹⁹ Em entrevista no dia 21/01/2011.

Figura 21 - Verticalização no Centro de Cascavel



Fonte: Trabalho de Campo (04/2011)

Apesar dos valores em constante elevação, o mercado imobiliário de Cascavel se mantém aquecido.

Segundo o vice-presidente do SECOVI/CASCADEL²⁰, em média 200 imóveis são negociados ao mês pelas imobiliárias, com destaque para a Imobiliária Lokatel e a Imobiliária Cidade, as duas maiores dentre as quase 100 existentes na cidade²¹. Os recursos para a compra desses imóveis são captados no sistema financeiro, a saber, a Caixa Econômica Federal (CEF), o Banco do Brasil e o Banco Santander

Outro elemento que causou um aumento do valor do imóvel foi a própria ação do Estado. Com o projeto “Minha casa, minha vida”²² o Governo Federal injetou dinheiro no mercado para que mais pessoas pudessem ter acesso a moradia. Com isso, vários condomínios horizontais surgiram nas cidades. Nesse processo, o Governo Federal

²⁰ Em entrevista no dia 21/01/2011.

²¹ Segundo Adolfo (1994), em 1993, Cascavel possuía 29 imobiliárias. Comparados com os dados atuais, isso representa um crescimento de aproximadamente 340 % no número de estabelecimentos afirmando o dinamismo imobiliário e o crescimento econômico que a cidade passou nas duas últimas décadas.

²² O Programa Minha Casa Minha Vida é um programa do Governo em parceria com os estados e municípios, gerido pelo Ministério das Cidades e operacionalizado pela Caixa Econômica Federal que viabiliza a construção de moradias para famílias com renda de até 10 salários mínimos.

recebe de volta todo o valor investido em forma de impostos (dos produtos necessários à construção da obra), bem como os juros pagos pelos mutuários. Essa injeção de recursos no mercado de Cascavel causou a corrida de muitas pessoas e de algumas construtoras que viram nesse projeto uma forma de obter a sua casa e, para as empresas, aumento de lucros.

A construtora Dalmina mantém em fase de construção, atualmente, 420 casas. A Rodobens 700 casas. A Engelétrica 260 casas. A Cantareira, de Maringá, 420 casas. . Todas essas construções referem-se ao projeto „Minha Casa, Minha Vida“.

Esses projetos do Governo Federal estão sendo desenvolvidos por pequenas construtoras. As maiores construtoras estão em outra área da construção civil, que são as obras maiores e mais rentáveis, como a verticalização. Quanto à locação de imóveis, a cidade possui aproximadamente 1000 imóveis disponíveis. Segundo Luis Antonio Langer²³, está ocorrendo uma migração do inquilino para as casas do projeto do Governo Federal já citado e, mesmo que ocorra essa migração, as imobiliárias afirmam que esse mercado se mantém em alta, pois muitos dos que não podem adquirir seu imóvel continuam como inquilinos.

No momento, ainda segundo o senhor Luis Antonio Langer²⁴, a cidade possui muitas obras em construção, o que inflacionou o valor da mão-de-obra. Como existe uma demanda maior do que o mercado tem a oferecer, os salários subiram. O salário de um pedreiro está em torno de R\$ 1.500,00 e de um mestre de obras R\$ 2.500,00. Existem casos em que por falta de trabalhadores qualificados ou mesmo por falta da mão-de-obra, é possível contratar um mestre de obras ao custo de R\$ 5.000,00 mensais.

E a falta de mão de obra é considerada o maior problema da construção civil, de acordo o Diretor do Sindicato da Construção Civil de Cascavel, (SINDUSCON) engenheiro José Fernando Dillenburg²⁵, e como forma de suprir a demanda, muitas mulheres estão fazendo cursos para assentamento de tijolos e de pintura de paredes para ingressarem no setor.

O valor dos salários dos trabalhadores da construção civil pode parecer pouco. Para uma grande construtora, esse salário, no custo total de uma grande obra é muito baixo, mas para as construtoras que não possuem o mesmo investimento e operam em construções menores, esse valor é alto. E para um trabalhador que está construindo sua

²³ Em entrevista no dia 21/01/2011.

²⁴ Em entrevista no dia 21/01/2011.

²⁵ Em entrevista no dia 20/06/2011.

casa é ainda um peso maior manter sua obra em construção, pois o pagamento da mão de obra se torna uma das fases mais caras da construção de seu imóvel.

3.4.2. As empresas construtoras

As construtoras fazem parte do grupo de agentes que controlam a área urbana e, em muitos casos, determinam o que será e para quem será construída uma determinada obra. Essas empresas podem executar uma obra captando recursos próprios ou de instituições financeiras ou mesmo do Estado. Como parte da cidade de Cascavel se transformou, nos últimos anos, em um grande parque de obras, muitas construtoras surgiram na cidade.

O IPARDES afirma que em Cascavel existem 682 estabelecimentos ligados à construção civil que empregam 6.036 trabalhadores. Já o CREA/Cascavel afirma que ao todo entre as empresas de engenharia, construção e arquitetura, somam-se 635 associados na área. O que fica claro, apesar das diferenças entre os dados obtidos, é que os números fortalecem as afirmações feitas de que a cidade está prosperando e crescendo, bem como recebendo investimentos no setor.

Segundo o Diretor do SINDUSCON de Cascavel, engenheiro José Fernando Dillenburg²⁶, atualmente 87 construtoras são associadas do sindicato e, no entanto, ele afirma que isso representa apenas 15% do total existente na cidade. Na informalidade estão 85% das construtoras, sendo que muitas operam tanto na construção de edifícios menores como de quatro ou cinco pavimentos, com recursos próprios ou de instituições financeiras e mesmo no projeto “Minha Casa, Minha Vida”. Isso reflete a falta de fiscalização do governo em monitorar as empresas construtoras que ganharam licitação para realizar o empreendimento. Porém, a construção dos maiores edifícios está nas mãos das maiores construtoras.

Segundo Marcus Barassal Nunes²⁷, as primeiras construtoras da cidade foram a *Lince*, a *Formato*, a *Village*, a *Ábaco*, a *Marder*, a *Redram* e a *JL*. De todas essas empresas restou apenas a Construtora *JL* que possui também uma imobiliária. Apesar de existirem outras construtoras no segmento, como a *Conceito*, a *Gotardo* e a *Saraiva*, de *Rezende*, a Construtora *JL* é a maior em Cascavel.

²⁶ Em entrevista no dia 20/06/2011.

²⁷ Engenheiro civil que está na cidade desde 1980 vindo de São Paulo. Em entrevista no dia 14/01/2011.

A construtora foi fundada em 1977, pelo engenheiro civil João Luiz Félix. Nos seus trinta e quatro anos de atividades a empresa construiu cerca de mil e cem apartamentos entregues aos proprietários e diversos condomínios residenciais finalizados. Segundo a empresa, todos construídos dentro de um padrão de qualidade. A empresa também atua em obras públicas em vários lugares do Brasil na construção de fóruns, aeroportos, prefeituras, hospitais, universidades, hotéis, igrejas, escolas, além do mais seguro presídio federal do país, localizado em Catanduvas.

Na capital do Paraná, a Construtora JL construiu, entre outros, os empreendimentos *Green Life* e *Odeon* localizados em áreas nobres dos bairros do *Ecoville* e *Bigorriho* e o edifício Porto Gênova, localizado no bairro do Batel e, recentemente entregou o Residencial *North York*, todos em Curitiba.

A construtora JL concluiu, no ano de 2008, mais de 10 obras, entre elas: a Universidade Federal de São Paulo, Tribunal de Contas do Recife e a adequação do Aeroporto de Guarulhos em São Paulo. Em 2009 entregou o edifício *Premier* em Cascavel e a reforma do Hotel Cataratas em Foz do Iguaçu. No Quadro 8 estão elencados os edifícios construídos pela Construtora JL em Cascavel²⁸.

Quadro 8: Edifícios da Construtora JL

Edifícios	Área útil	Área total
Casa Blanca 07 andares	134,355m ² 268,710m ²	173,869m ² 350,811m ² (TRIPLEX)
Casa Bella 06 andares	194,49m ² 297,21m ²	274,05m ² (DUPLEX) 418,02m ² (TRIPLEX)
Serra Dourada 12 andares	59,19m ²	96,20m ² (aptos)
Serra Azul 12 andares	63,20m ² 99,13m ²	104,1716m ² 150,1266m ² (DUPLEX)
Rio Negro 15 andares	116,2020m ² 116,2020m ² 235,3020m ²	155,9150m ² 176,0970m ² 315,2150m ² (TRIPLEX)
Torre Alta 12 andares	116,10m ² 176,31m ²	162,08m ² 257,37m ² (DUPLEX)
Torre Nova 17 andares	138,535m ² 138,535m ² 271,38m ²	197,075m ² 225,135m ² 379,78m ²
Torre Nobre 17 andares	135,45m ² 135,45m ² 273,52m ²	192,76m ² 220,36m ² 337,97m ²

²⁸ Fonte: Construtora JL (2011).

Maison Royale 17 andares	290,88m ² 294,43m ²	444,45m ² 449,55m ²
Saint Moritz 17 andares	218,63m ²	318,7469m ²
Portinari 17 andares	122,8850m ² 122,8850m ²	175,8433m ² 200,6430m ²
Illê de France 17 andares	91,27m ²	138,46m ²
Familly 04 andares	74,38m ²	80,03m ²
Geminni II 17 andares	163,8544M ²	239,9968m ²
Maison Classic 17 andares	192,12m ²	272,2113m ²
Le Monde 17 andares	197,81m ²	305,00m ²
Monte Alto 17 andares	104,4554m ²	158,24765m ²
Torre de Lyon 07 andares	85,87m ² 85,87m ²	115,3490m ² 129,1696m ²
Solar Mont Blanc 17 andares	156,40m ²	253,00m ² 394,46m ²
Maria Augusta 16 andares	102,86m ²	155,1666m ²
Monte castelo 16 andares	128,3850m ²	209,057975m ²
Porto Seguro 17 andares	147,1700m ² 147,1700m ²	200,0140m ² 226,1000m ²
Geminni I 17 andares	195,9306m ² 397,1341m ²	264,3661m ² 506,0996m ² (DUPLEX)
Germano Sarolli 12 andares	35,42m ² 35,42m ²	46,846m ² 66,980m ²
Imperador 12 andares	93,31m ² 196,41m ²	152,595m ² 310,26m ²
Laury Sonda 17 andares	133,77m ² 133,77m ²	198,6760m ² 228,8474m ²
Imperatriz 17 andares	187,88m ² 376,78m ²	257,4019m ² 468,6696m ² (DUPLEX)
Residencial Oeste 04 andares	74,38,m ²	80,03,m ²
Privilege 17 andares	183,8750m ²	294,3120m ² 344,5492m ² (DUPLEX)
Premier 17 andares	169,m ² 169,m ² 369,47m ²	251,11m ² 271,11m ² 469,87m ² (DUPLEX)

Fonte: Construtora JL, 2011.

No total, trinta edifícios foram construídos pela construtora JL em Cascavel. Desses, apenas o edifício Family possui quatro andares.

Merece destaque a atuação da construtora fora de Cascavel, como cinco edifícios construídos em Foz do Iguaçu-PR, um em Curitiba-PR e mais dois na cidade de Presidente Prudente-SP. Atualmente a Construtora JL iniciou a construção de três edifícios, o *Way Point*, o Alto Leblon (Figura 22) e o *Excellence* (Figura 23), todos em Cascavel.

Nos últimos anos, a construtora lançou em Cascavel o *Shopping JL* e também o Cataratas JL *Shopping*, em Foz do Iguaçu (Figura 24).

Figura 22 - Cascavel: Construção do Edifício Alto Leblon



Fonte: Trabalho de Campo (04/2011)

Figura 23 - Cascavel: construção do Edifício *Excellence*



Fonte: Trabalho de Campo (04/2011)

Figura 24 - Foz do Iguaçu: Cataratas JL Shopping



Foto: Construtora JL, 2011.

Conforme foi informado, das primeiras construtoras existentes na cidade, muitas encerraram suas atividades. Segundo o SECOVI/Cascavel, o motivo foi o custo de

produção aliado aos preços comercializados nos imóveis. Para melhor entendermos, tomemos como exemplo os preços diferenciados que existem entre Cascavel e Curitiba.

O preço do m² do solo urbano que poderá ser usado para se construir um edifício existente em Cascavel são os mesmos praticados em Curitiba. A diferença está nos preços praticados na hora da venda dessas unidades.

Conforme nos informou o senhor Luiz Antonio Langer²⁹, após a construção de um edifício em Cascavel, suas unidades (apartamentos ou salas comerciais conjuntamente com as garagens) podem ser comercializadas, em média, a um preço de aproximadamente R\$ 1.800,00. Em Curitiba o preço do m² dessas unidades pode chegar a R\$ 3.000,00. Como o preço para se obter uma parte do solo urbano entre as cidades é praticamente o mesmo, não é atrativo investir em Cascavel.

Portanto, o retorno financeiro em Curitiba é maior. Isso fez com que as empresas saíssem da cidade e explica porque não encontramos construtoras de outras localidades em Cascavel. No entanto, vale ressaltar que as construtoras existentes em Cascavel continuam com suas edificações horizontais ou verticais, aproveitando o momento de crescimento econômico.

²⁹ Em entrevista no dia 21/01/2011.

4. O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO EM CASCAVEL

O processo de verticalização de Cascavel funde-se com o processo de verticalização ocorrido em muitas cidades brasileiras cada uma há seu tempo. Nessas cidades, as economias em crescimento atraíram muitas pessoas de outras localidades, favorecendo uma expansão horizontal expressiva. Em muitas cidades, mesmo sem a falta de terrenos próximos às regiões centrais, algumas construções verticais começaram a surgir. Isso ocorreu talvez em um tempo que morar em edifícios significava *status*.

Até a década de 1970 a cidade ainda não contemplava, em sua estrutura, uma verticalização a partir de cinco andares, conforme podemos verificar na Figura 25.

Figura 25 - Vista parcial de Cascavel na década de 1970



Fonte: Prefeitura Municipal de Cascavel, 2011.

Nessa década o país passou por uma revolução agrícola, tendo como base a modernização de sua agricultura, com investimentos em novas tecnologias que levaram à mecanização do campo, a seleção sementes entre outros elementos que transformaram a produção do país neste setor.

A cidade de Cascavel recebeu influência dessas novas mudanças do cenário nacional e, a partir da década de 1980, já dava sinais de seu crescimento e dinamismo econômicos, tendo como base a produção agrícola. O fato acarretou várias mudanças dentro do espaço urbano da cidade que, uma vez mais valorizados, passaram a ser

controlados por famílias que também controlavam o espaço agrário. No entanto, a cidade começava a se erguer.

Segundo o Engenheiro Civil Marcus Barassal Nunes³⁰, a verticalização de Cascavel começou a ser mais intensa a partir da década de 1980. Um dos edifícios que representou essa tendência à verticalização foi o Edifício *Colombelli*, localizado na esquina entre as Ruas Mato Grosso e Antonio Alves Massaneiro, com 15 andares (Figura 26). Um edifício alto para os padrões da época. A construção representou um “desenvolvimento” para a cidade, pois edifícios com tantos pavimentos só eram encontrados em cidades maiores. É como se isso representasse o início da modernidade em Cascavel.

Figura 26 - Cascavel: Edifício *Colombelli*



Fonte: Trabalho de Campo (04/2011)

Nessa mesma década outros edifícios foram construídos. Exemplo é o *Edifício Lince*, na Rua Souza Naves, e o Edifício Copas verdes, que abriga um hotel que recebe o nome do edifício e é um dos mais tradicionais da cidade (Figura 27), na Rua Duque de Caxias com a Avenida Brasil e o Edifício Dom Pedro II na Rua Paraná.

³⁰ Engenheiro civil que está na cidade desde 1980 vindo de São Paulo. Em entrevista no dia 14/01/2011.

Figura 27- Cascavel: Edifício Copas Verdes



Fonte: Trabalho de Campo (04/2011)

O Edifício Dom Pedro II (Figura 28) se difere de muitos outros edifícios do mesmo padrão encontrados na cidade. Ele é o primeiro edifício com 4 pavimentos que possui elevador. No entanto, para se utilizar o elevador, o usuário deve subir um lance de escadas até o primeiro andar, pois o térreo não é atendido.

Figura 28 - Cascavel: Edifício Dom Pedro II



Fonte: Trabalho de Campo (04/2011)

Podemos afirmar, portanto, que durante a década de 1980, a paisagem urbana de Cascavel começou a mudar, pois a partir daí iniciava-se um processo de crescimento para cima, para o “teto” da cidade. Se levarmos em consideração o fator econômico que algumas pessoas já possuíam por explorar o espaço urbano da cidade, a tendência era de crescimento.

Na década de 1980 a cidade passa por uma intensa especulação imobiliária. Muitas pessoas adquiriram áreas no centro e em alguns bairros como forma de investimentos e muitas delas se mantiveram ociosas aguardando valorização, pois a escassez de solo urbano pode levar esses terrenos a serem vendidos por preços mais elevados, fortalecendo a lei da oferta e da procura.

O Governo Municipal participou do processo de verticalização de Cascavel. Para se construir um edifício com vários pavimentos faz-se necessários investimentos em serviços públicos como energia, água e saneamento básico.

Foi na gestão do Prefeito Fidelcino Tolentino, de 01/02/83 a 31/12/88, que houve uma mudança na rede de esgoto da área central da cidade, bem como em outras áreas. Isso provocou transtornos para muitos, pois esse “parque de obras” incomodava uma parte da população que morava nas imediações do novo projeto ou próximas a elas. De qualquer forma, mesmo não agradando a alguns que se incomodaram com o barulho e calçadas quebradas, muitos se beneficiaram com a melhoria da rede de esgoto, bem como aqueles que viram nesse investimento uma forma de reproduzir verticalmente o solo. Segundo Adolfo (1994):

A partir de 1986 quando foi iniciada a implantação da rede coletora de esgoto de Cascavel, foi observado um aumento acentuado na construção de edifícios na cidade, bem como o tamanho dos mesmos em relação à área construída e quantidade de pavimentos, possibilitando a aceleração do processo de verticalização urbana. (ADOLFO, 1994, p. 14)

Era o que faltava para facilitar o processo de verticalização da cidade. Com o crescimento econômico, a cidade tornou-se centro comercial e administrativo regional, o que trouxe profissionais de várias áreas da economia e, junto a eles, suas famílias. Assim, criou-se uma demanda por moradias que culminou ainda mais no fortalecimento da verticalização.

Essa tendência à verticalização foi descrita em um artigo de *Aramis Millarch*, originalmente publicado em 24 de julho de 1986, no jornal O Estado do Paraná:

Instalada como município há 32 anos, Cascavel levou três décadas para ter cerca de 30 edifícios que hoje lhe dão um ar de cidade em processo de

verticalização. Em compensação, dentro de pouco mais de um ano o número de edifícios duplicará. Nunca se construiu tanto em Cascavel - como em outras cidades do Sudoeste e Oeste - numa escala que faz com que a mão de obra especializada seja cada vez mais valorizada e se busque "onde quer que exista" o material para a construção, como diz, entusiasmado, o engenheiro Eduardo Sciarra, 37 anos, paranaense de Londrina, dono de uma das maiores firmas construtoras da cidade. Ao lado de seu irmão, o advogado Paulo Afonso Sciarra, 35 anos, Eduardo vê todos os empreendimentos que lança terem aceitação imediata. Na semana passada, um edifício ainda em sua primeira lage, no qual os compradores pagaram até agora apenas Cz\$ 150 mil, já tinha suas unidades revendidas a Cz\$ 450 mil - numa prova da valorização incrível da área em construção. Eduardo Seara, com sua experiência de quem já construiu uma dezena de prédios de alto padrão, acredita que pelo menos por dois anos o mercado manterá este nível extraordinário de prosperidade. O interessante - frisa - é que nesta etapa os compradores não fazem como investimento, mas sim para moradia - ao contrário já do que ocorre em Foz do Iguaçu, onde também são dezenas de prédios em construção. Outro detalhe importante: o interesse maior pelos apartamentos de alto padrão oferecidos parte de profissionais liberais bem sucedidos, empresários e industriais. Os bilionários do campo - pecuaristas e grandes produtores rurais - ainda preferem mansões, embora a síndrome da segurança estimule cada vez mais a busca de apartamentos dotados de todo conforto e sofisticação - inclusive piscinas exclusivas. Dentro de cinco ou seis anos, na visão de Eduardo Seara, uma geração mais conservadora, que por enquanto ainda se mantém fiel as mansões estará também optando por prédios residenciais, o que significa que o processo de verticalização de Cascavel não oferece em curto prazo, sinais de redução. Ao contrário, as melhores áreas são cada vez mais valorizadas, alcançando o metro construído preços ao redor de Cz\$ 3 a Cz\$ 5 mil, dependendo do requinte e acabamento de cada apartamento oferecido, (MILLARCH, 1986, p. 20)

Percebe-se, na matéria, a previsão do que aconteceria nos anos seguintes. Ao compararmos a Figura 25 com a Figura 29, podemos perceber a mudança que essas novas construções causaram em Cascavel que, para muitos, poderia representar um novo começo. E realmente o foi.

Podemos observar que a verticalização se expandiu de forma expressiva na década de 1980. Segundo Adolfo (1994), entre 1986 e 1989 foram construídos 81 edifícios a partir de cinco pavimentos. Borghetti (2002) afirma que entre 1965 e 2000, 250 projetos foram aprovados para a construção de novos edifícios a partir de três pavimentos.

Dentro desse período merece destaque o que conjuga os anos de 1985 e 1994, em que 122 projetos foram aprovados pela Prefeitura Municipal, configurando esse período como importante dentro dos investimentos em verticalização. A Figura 30 mostra a verticalização da cidade nos dias atuais, sendo um processo que se reproduz constantemente.

Figura 29 - Cascavel: vista parcial na década de 1980



Fonte: Prefeitura Municipal de Cascavel 2011.

Figura 30 - Cascavel: vista parcial na década de 2010



Fonte: Nery Cardoso Produções Fotográficas, 2011.

Segundo a SEPLAN e utilizando as informações de Adolfo (1994) verificamos que entre 1990 e 2008, 488 edifícios entre cinco e 21 pavimentos foram construídos ou estão em processo de finalização.

A Quadro 9 mostra o total de edificações de cinco a 21 andares existentes ou em construção, que foram aprovadas pela Prefeitura Municipal desde a década de 1960 até 2008.

Quadro 09: Total de edifícios construídos e número de pavimentos até 2008

Número de edifícios	Número de Pavimentos
251	05
98	06
48	07
34	08
19	09
06	10
07	11
26	12
18	13
16	14
08	15
06	16
16	17
17	18
03	19
04	20
02	21
TOTAL	579

Fonte: SEPLAN (2011). Organizado pelo autor.

Ao analisarmos as informações percebemos que esses 579 edifícios não representam o total de edifícios existentes, sendo o seu total ainda maior. Um exemplo é o Condomínio Residencial *Hannover* (Figura 32), que aparece nos registros das informações cedidas pela SEPLAN como se fosse um único edifício e, no entanto, refere-se a um condomínio dividido em dois blocos, ou seja, dois edifícios com o registro de um. Salientamos aqui a dificuldade de fazer um levantamento de dados sobre o nosso tema. A SEPLAN informou que foi a partir de 2004 que os dados passaram a ser digitalizados e que, anteriormente, tudo era feito manualmente, o que nos levou a tentar realizar um levantamento em cartórios de registro de imóveis, fato que não foi possível.

Em relação ao nosso período de pesquisa, 1990-2008, o que nos chamou a atenção foi o número de aprovações e registros para o ano de 2008. Edifícios com cinco pavimentos somaram 105 aprovações, com seis pavimentos 61, com sete pavimentos 19, com oito pavimentos sete, com nove pavimentos 4 e com 11 pavimentos 1,

totalizando 197. Porém, dois projetos com o mesmo nome e endereço e na mesma quadra estavam aprovados tanto no mês de janeiro, como no mês de fevereiro daquele ano, o que mostra que o poder público municipal ainda é falho quanto ao levantamento de dados referentes às construções civis verticalizadas.

Entre 2009, 2010 e até março de 2011, uma profusão de projetos de condomínios verticalizados foram registrados e aprovados pela Prefeitura Municipal e muitos ainda nem saíram da planta. Entre eles está um conjunto de 8 edifícios com 11 pavimentos cada que, quando concluídos, deixarão a paisagem urbana ainda mais modificada. Muitos desses condomínios verticais, ainda sem nomes registrados, estão surgindo dentro do “Projeto Minha Casa, Minha Vida”, do Governo Federal, segundo Luis Antonio Langer³¹, aproveitando que esse projeto aqueceu em muitos lugares a construção civil e isso não é diferente em Cascavel.

Pudemos verificar que o número de edifícios existentes, em sua maioria, foi construído como forma de moradia. Outros edifícios são mistos e seus pisos térreos concentram lojas como perfumaria, vestuário ou farmácia, e os pavimentos superiores são destinados à moradia. Já os edifícios comerciais existem em menor número. O Edifício *Green* (Figura 31) é um dos exemplos de edifícios que foram construídos para fins comerciais, sendo ocupado para atendimento à saúde.

Figura 31 - Cascavel: Edifício *Green*



Fonte: Trabalho de Campo (04/2011)

³¹ Entrevista realizada em 21/01/2011.

Segundo o Diretor do Sindicato da Construção Civil de Cascavel, engenheiro José Fernando Dillenburg³², ainda há uma resistência por parte de empresários, médicos, advogados entre outros profissionais em se instalar em edifícios, e muitos ainda adquirem ou locam imóveis como casas próximas da área central, o que faz com que o número de edifícios comerciais seja menor.

É possível verificar um número de construções verticais ao longo das últimas décadas, tanto no centro como nos bairros próximos aonde a disponibilidade de espaço é restrita e seu valor é maior e, com isso, a verticalização se expande para além da área central. Essa expansão muitas vezes não ocorre com os mesmos investimentos que se dão no centro.

Alguns condomínios existentes em bairros mais afastados não possuem os mesmos serviços encontrados em condomínios verticais centrais, sendo edifícios construídos para abastecerem uma classe social que não pode pagar pelos preços mais valorizados.

Os condomínios residenciais *Hannover* (Figura 32) e *Nuremberg* (Figura 33), localizados na Rua Manaus no Bairro *Cancelli*, zona Norte da cidade, são exemplos desses edifícios que não possuem os mesmos serviços encontrados nos edifícios centrais.

A arquitetura de estilo germânico se distingue quando comparados com outros condomínios verticais populares encontrados na cidade. No entanto, a ausência de alguns equipamentos e serviços, como elevador, é característica desses dois condomínios.

Nota-se, portanto, que a expansão vertical, mesmo que em alguns momentos não sirva a uma classe menos favorecida, está se direcionando para além da área central.

³² Entrevista realizada em 20/06/2011.

Figura 32 - Cascavel: Condomínio Residencial *Hannover*



Fonte: Trabalho de Campo (04/2011)

Figura 33 - Cascavel: Condomínio Residencial *Nuremberg*



Fonte: Trabalho de Campo (04/2011)

Apesar desse crescimento vertical, não é em toda a cidade que os edifícios podem ser erguidos. Segundo a Lei de Zoneamento e Uso do Solo de Cascavel de 1996³³, o limite máximo para a construção de edifícios é de 18 pavimentos, porém é permitida, em algumas áreas, a construção de mais pavimentos em forma de incentivo. Segundo a SEPLAN esse incentivo é a concessão de um aumento no potencial construtivo, assim entendido como um aumento no coeficiente de aproveitamento máximo ou na altura máxima da edificação.

Para obter esse incentivo, o proprietário no novo empreendimento transfere um imóvel urbano para o Município de acordo com o valor estabelecido pela Prefeitura Municipal. Mesmo que a lei estipule um máximo de 20 pavimentos, o Edifício *San Fernando* e o Edifício *Premier*, por exemplo, localizados na área central, possuem 21 pavimentos. Eles foram construídos através desse incentivo.

Segundo a Lei de Zoneamento e Uso do Solo e o Mapa Base de Zoneamento Urbano, de 1996, revisado em julho de 2010 (Mapa 3, página 118), quanto ao número de pavimentos, a permissão para a construção, na cidade, está dividida da seguinte forma (Quadro 10):

Tabela 10: Uso do solo em Cascavel

Zona	Número máximo de pavimentos
Alta Densidade I	20
Alta Densidade II	18
Média Densidade I	14
Média Densidade II	08
Baixa Densidade I	04
Serviços II	08

Fonte: SEPLAN (1996). Organizado pelo autor a partir do Mapa Base de Zoneamento Urbano 1996 revisado em julho de 2010.

A área central é a Zona de Alta densidade I³⁴ e podemos observar que possui a maior quantidade de edifícios, além de serem os mais altos. Na Figura 34 a área demarcada em vermelho representa a área central e, nela, podemos verificar a quantidade de edifícios construídos quando comparados com as outras áreas da cidade, mesmo as mais próximas.

A verticalização vai diminuindo ou não existe quando em direção à periferia. A área demarcada em azul representa a Avenida Brasil, principal via da cidade. Ela liga a

³³ Anexo 1.

³⁴ Segundo a SEPLAN, a divisão da cidade em zonas é a mesma de 1996 quando foi criada a Lei de Zoneamento e Uso do Solo.

zona Leste à zona Oeste e parte de sua extensão ocorre na área central. Nela podemos observar que a verticalização não ocorre em grande quantidade. Os edifícios, em sua maioria, estão construídos a duas ou três quadras.

Figura 34 - Área central e Avenida Brasil



Fonte: Trabalho de Campo (01/2011). Org.: o autor

A Avenida Brasil concentra a maior quantidade de unidades do comércio da cidade, principalmente na área central, onde o m² possui o maior valor. Esse alto valor do solo urbano da área em associação às unidades comerciais da mesma tem impedido que a verticalização ali ocorra.

Em alguns trechos da Avenida Brasil encontramos lotes vazios, porém, não estão disponíveis para a comercialização. Isso nos faz pensar que, como em outros locais, estes também estão sendo “reservados” para maior valorização.

**Mapa 03 –
Cidade de Cascavel:
Mapa Base de
Zoneamento
Urbano de 1996
revisado em julho
de 2010**

No espaço urbano de Cascavel e, principalmente na área central, é comum encontrarmos até três edifícios sendo construídos com uma distância muito pequena entre eles (Figura 35).

Figura 35 - Edifícios em construção na área central



Fonte: Trabalho de Campo (04/2011)

Em frente a essas construções existem placas mostrando as perspectivas futuras do projeto. Ou seja, nessas placas encontramos figuras que mostram como o edifício será ao término de sua construção. Pudemos perceber através das perspectivas futuras encontradas nas placas que essas construções referem-se a edifícios de médio e alto padrão e que, estávamos diante de um projeto que não estava sendo construído para resolver um problema de déficit habitacional, mas iria concentrar, mais do que já se concentra na área central, famílias com alto poder aquisitivo que possuem condições de consumirem essas moradias.

Entre esses projetos está o Edifício *Excelence* (Figura 36), que está sendo construído pela Construtora JL, sendo considerado de alto padrão e, no momento, possui o valor mais alto dentre os que estão sendo erguidos. Possui 18 pavimentos com 34 apartamentos incluindo o apartamento cobertura.

Os apartamentos possuem duas medidas: 440 m² e 445 m². Possuem quatro suítes, sala de estar, sala de jantar, copa com churrasqueira além de quatro vagas de garagem. Ao término, o edifício possuirá piscina, salão de jogos, sauna, sala de ginástica e três elevadores. E isso é oferecido na hora da negociação.

Das 34 unidades oferecidas, restam apenas 10. Quanto ao preço, o apartamento de 440 m² está orçado em R\$ 1.060.000,00 e o apartamento com 445 m² custa R\$ 1.105.000,00, segundo a Construtora JL. Portanto, longe dos padrões populares.

Figura 36 - Edifício *Excelence*: perspectiva digitalizada



Fonte: Construtora JL (2011).

E através do *marketing* cria-se algo único e imaginário para “satisfazer” o comprador. Uma mistura de sonho de consumo de moradia aliada à localização e paisagem privilegiada é criada como forma de atrair os consumidores, indicando uma sensação de bem estar.

Em Cascavel, a Construtora JL oferece edifícios com alta qualidade e, para atrair seus consumidores, faz uso de consistente propaganda. Um exemplo é o Edifício *Privilege*, localizado na zona central, em uma área desprovida de qualquer vegetação ou reserva florestal.

No entanto, quando analisamos uma das imagens da perspectiva interna do apartamento feita pela construtora, nos deparamos com um quarto em que, da janela, pode ser observada uma área de vegetação (Figura 37).

Portanto, a propaganda que se faz sobre a verticalização como moradia ideal fica muito clara ao observarmos essa imagem. Veicula-se, assim, uma forma atrativa de se consumir esses edifícios que, como citado, em Cascavel, é para uma determinada classe social e com presença maciça na área central.

Figura 37 - Perspectiva interna de um apartamento do Edifício *Privilege*



Fonte: Construtora JL (2011).

O retorno obtido pelas construtoras é maior do que o investimento. Reproduz-se, portanto, e por várias vezes, o solo urbano em pavimentos com apartamentos cada vez mais sofisticados e caros.

E a rapidez com que essas construções estão sendo erguidas deixa claro que o investimento financeiro tem prazo de retorno. Quanto mais rapidamente forem erguidas e entregues mais rápido será o lucro.

As Figuras 38 e 39 representam a mesma área em Cascavel, sendo que a primeira data de 2008 e a segunda de 2010. Observa-se que, em dois anos, a paisagem modificou-se rapidamente mostrando o quanto o processo de verticalização é veloz e favorecido pelo poder econômico e pelas construtoras que investem cientes do lucro rápido.

Figura 38 - Cascavel: edifícios em construção no centro 2008



Fonte: Nery Cardoso Produções Fotográficas, 2009

Figura 39 - Cascavel: edifícios da Rua Pernambuco, centro da cidade



Fonte: Trabalho de Campo (04/2011)

Segundo o SECOVI/Cascavel, a maior parte desses edifícios está sendo construída com recursos financeiros próprios. A comercialização ou a venda dos apartamentos ou salas comerciais fica a cargo das imobiliárias. Até o término de nossa pesquisa, verificamos que apenas a Construtora JL comercializa seus imóveis, uma vez que a mesma também possui imobiliária própria. A comercialização dos apartamentos de outras construtoras é realizada pela construtora e em parceria com algumas imobiliárias.

Os consumidores desses imóveis estão na faixa etária que pode variar entre os 30 e os 40 anos. Segundo o senhor Luis Antonio Langer³⁵, essas pessoas estão entrando em um período de vida bem sucedida, que acompanha o desenvolvimento do país. Uma das formas que representa para elas ter uma vida bem sucedida é adquirir um imóvel. Esses consumidores possuem uma renda média em torno de R\$ 2.500,00 a R\$ 3.000,00 e não fazem parte das classes „C“ e „D“. Estes representam os consumidores dos edifícios de médio padrão. Vale ressaltar que esses edifícios são construídos por algumas construtoras com participação menos expressiva na construção civil da cidade, porém, construtoras como a JL se interessaram pelo aquecimento dos imóveis desse padrão e também investiram nessa “fatia” do mercado.

Já os apartamentos de alto padrão são construídos pela JL e outras construtoras, como a Saraiva e a Resende e estão sendo consumidos por uma classe que pode pagar pelo preço exigido no mercado, bem como pelos seus serviços.

Segundo o Diretor do Sindicato da Construção Civil de Cascavel engenheiro José Fernando Dillenburg³⁶, os investimentos em construções têm ciclos de altos e baixos investimentos. No momento esse setor se mantém aquecido e sem data prévia para retrair e, por isso, a verticalização da cidade de Cascavel não dá sinais de desaceleração.

Percebemos, assim, que o crescimento urbano continua em expansão. O que leva esse processo a se reproduzir é o crescimento econômico e o aumento da população. Se o crescimento da população continuar no mesmo ritmo e a economia prosseguir em seu dinamismo, mais construções verticais deverão ser construídas nos próximos anos para suprir essa demanda.

³⁵ Entrevista realizada em 21/01/2011.

³⁶ Entrevista realizada em 20/06/2011.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Quando conhecemos Cascavel nos deparamos com uma cidade movimentada e planejada, de vias rápidas e ruas largas. Quando observamos fatores como poder econômico, comércio e sistema de prestação de serviços entendemos porque ela é conhecida como o pólo do Oeste Paranaense. Quando observamos sua paisagem urbana, suas construções horizontais ou verticais notamos que está em pleno processo de crescimento econômico. Porém, quando analisamos temas específicos, compreendemos que a falta de estudos aprofundados sobre a cidade é premente e, nesse caso, tomamos como exemplo o objeto central desse trabalho que é a verticalização.

Os problemas enfrentados durante o período da realização desse trabalho nos colocaram frente a algumas limitações, como a impossibilidade em ter acesso aos números referentes à quantidade de edifícios e seu ano de aprovação.

A possibilidade de adquirir essa informação seria através de um trabalho de pesquisa junto aos cartórios de registros de imóveis, em conjunto com a própria Prefeitura Municipal, que não pode ser realizado pela falta de acesso a esses dados. A SEPLAN informou-nos que os dados sobre os registros e autorizações para a construção dos imóveis só começaram a ser digitalizados a partir de 2004, anteriormente era feito um registro manual e que eles não dispunham de um levantamento anterior a isso. Ou seja, os dados registrados manualmente ainda não haviam sido digitalizados, o que configurou falta de informação.

No entanto, durante o processo da pesquisa muitas informações foram obtidas e puderam ser organizadas, o que nos propiciou a compreensão do processo de verticalização aliada ao crescimento econômico de Cascavel.

Verificamos que a verticalização não é um fenômeno urbano peculiar de Cascavel, quando comparada a outras cidades existentes no Paraná, como Londrina e Guarapuava. No caso de Londrina, Casaril (2009) afirma que o processo de verticalização começou a partir da década de 1950, juntamente com a expansão territorial, o que difere do período em que se iniciou em Guarapuava, que foi a partir da década de 1960, segundo Silva (2002) e, nesse aspecto, a verticalização de Cascavel teve início no mesmo período.

Os números entre Guarapuava e Cascavel também são semelhantes. Entre 1960 e 1979, 40 edifícios foram construídos em Guarapuava (SILVA, (2002) e em Cascavel 48 (BORGHETTI, 2002).

Da mesma forma que em Londrina e Guarapuava, a verticalização de Cascavel começou a partir do centro, por possuir a melhor infraestrutura, além de concentrar a maior parte da população.

Cascavel fortaleceu-se a partir do crescimento econômico influenciado pela agricultura mecanizada, passando pela agroindústria até se transformar em um pólo regional de comércio e de serviços que fez proliferar, em seu solo urbano, as construções verticalizadas. Isso aconteceu de forma rápida, uma vez que em aproximadamente 60 anos de emancipação a população superou 282 mil habitantes, (IBGE, 2010). Esse crescimento rápido fez surgir a necessidade da criação de novas moradias, o que acarretou uma ocupação do solo de formas diferenciadas.

A expansão horizontal ocorreu primeiramente pelos pioneiros que deram origem a cidade, e o crescimento vertical começou a partir da década de 1960, de forma lenta, tendo se fortalecido a partir da década de 1980, com o auge da produção agrícola tecnificada e agroexportadora. É desse período o investimento em saneamento básico que fortaleceu a verticalização. Com um crescimento econômico acelerado, a cidade atraiu mais pessoas em busca de novas oportunidades, sendo esta ainda mais fortalecida a partir da década de 1990, o que levou a aceleração do processo de verticalização.

A verticalização fortaleceu-se como forma de suprir uma demanda por moradias para abastecer o crescimento populacional, mas essa ocupação vertical não ocorreu para abastecer a demanda da classe de menor poder aquisitivo, mas sim da classe que pudesse pagar o valor dessas moradias. Essa reprodução foi acompanhada dos interesses dos agentes produtores do solo urbano que controlam e manipulam a cidade, sendo que a concentração fundiária aumenta o valor do metro quadrado, deixando parte sem uso, esperando uma melhor valorização e fortalecendo a especulação imobiliária. Essa especulação imobiliária determina os valores do solo urbano, deixando claro que a área central possui um melhor valor de mercado e é onde a verticalização se reproduz de forma mais intensa.

Como adquirir uma parte do solo nessa área é mais caro, quando o fazem, os agentes promotores o verticalizam como forma de investimentos e obtenção de lucro. Os investimentos na construção desses edifícios são significativos, e a classe que vai consumir esse empreendimento pode pagar pelos serviços oferecidos pelos investidores. Pudemos verificar que a verticalização está se expandindo além da área central, e esses novos edifícios estão sendo construídos para abastecer uma classe que não possui a

mesma renda dos que adquirem seus imóveis verticalizados no centro, uma vez que esses imóveis não possuem os mesmos padrões, não disponibilizam os mesmos serviços e nem possuem a mesma quantidade de pavimentos.

Muitos desses imóveis verticais construídos fora da área central estão dentro do programa “Minha Casa Minha Vida”, que aqueceu ainda mais o mercado imobiliário por se tratar de construções com preços mais acessíveis, por isso mais fáceis de serem adquiridos. O aquecimento do mercado, no entanto, aumentou o valor da mão-de-obra, pois diminuiu a disponibilidade de trabalhadores. Percebemos, então, que nos últimos anos a verticalização em Cascavel não é exclusiva da área central ou de uma classe com maior poder aquisitivo, pois o que difere é a diferença de investimentos e serviços existentes entre os edifícios oferecidos para as diferentes classes sociais, e tanto os edifícios centrais como os que se expandem para a periferia reproduzem e valorizam o solo urbano. Como esses projetos verticais são recentes, ou alguns ainda não saíram da planta original, não mudaram a paisagem além da área central.

Também podemos afirmar que a verticalização não ocorreu por falta de solo urbano, mas como forma de especulação imobiliária e valorização de algumas áreas. Como ressaltamos, existe um número expressivo de lotes vazios que poderiam estar sendo utilizados, porém os proprietários aguardam uma melhor valorização para serem comercializados. A concentração fundiária não ocorre apenas na aérea rural, uma vez que uma parte dos lotes vazios está nas mãos de um grupo de agentes produtores do solo urbano. A saída é buscar, em outras áreas, terrenos para a verticalização e, com isso, espalhou-se para outros bairros, principalmente aqueles que ficam nas imediações da área central, como o Bairro Neva. E mais afastados dessa área estão em construção os condomínios verticais.

Ainda assim, não se justifica o uso da verticalização como forma de ocupação do solo urbano em Cascavel. O que vemos nesse ponto é que esse processo ocorreu como forma de investimentos e obtenção de lucros por parte de seus investidores, os quais vendem as imagens de seus projetos como satisfação pessoal àqueles que podem consumir o produto por eles oferecido. As propagandas realizadas e veiculadas para vender o produto, muitas vezes são feitas como forma de ilusão do que se vai adquirir e, assim, cria-se algo novo, exclusivo para chamar a atenção dos consumidores, uma vez que, as imagens (produzidas digitalmente) utilizadas para a veiculação do imóvel não

condizem com a realidade do local em que vai ser construído e, nem sempre, ao final da construção, o edifício poderá ser tão “bonito” e sofisticado.

A verticalização não dá sinais de decadência em Cascavel. Dos dados coletados e fornecidos pela SEPLAN, entre 2009 e 2010 e até março de 2011, os números dos projetos aprovados são os seguintes: com cinco andares, 374; com seis andares, 186; com sete andares, 101; com oito andares, 57; com nove andares, 26; com dez andares, 18; com onze andares, 24; com 12 andares, 6; com treze andares, 4; com 16 andares, 15. A maioria dos projetos aprovados com cinco ou seis andares está localizada nas periferias, enquanto os edifícios mais altos estão sendo construídos na área central, uma vez que atendem aos interesses de consumidores diferenciados.

Observamos que o processo de verticalização, que promove a segregação urbana em muitas cidades, é muito visível em Cascavel, e essa diferença entre o número de pavimentos e a qualidade dos serviços existentes nos edifícios localizados nas áreas centrais ou periféricas muda de acordo com a classe social. Portanto, a distribuição populacional e das atividades econômicas no solo urbano, no sistema capitalista de produção, segue uma regra fundamental na qual quem possui maior poder aquisitivo, melhor se localiza na cidade, tanto no que diz respeito ao emprego, quanto em relação à oferta de equipamentos e serviços urbanos (CASARIL, 2009).

Ao concluirmos esse trabalho sobre verticalização, pudemos observar que tanto em Cascavel como em outras cidades (de acordo com os trabalhos realizados por outros pesquisadores e que fazem parte de nossas fontes de pesquisas), percebemos que esse processo ocorre por conta dos interesses dos agentes promotores do solo urbano que acompanham a ótica do interesse capitalista em adquirirem áreas mais variadas e diversificadas a fim de explorarem e dinamizarem o aumento de seus lucros.

Essa exploração que provoca a valorização de algumas áreas de uma cidade pode ser realizada do ponto de vista horizontal, com as casas, sobrados e conjuntos habitacionais. No entanto, percebemos que quando uma área é ocupada pela verticalização, a valorização é mais intensa, pois anexo a ela, uma quantidade de serviços se disponibilizam. Um conjunto de serviços dispostos apenas para algumas classes sociais.

Um exemplo de ocupação que, enquanto enriquecem alguns, segregam outros. Ela esconde atrás de seus pavimentos realidades bem diferentes das existentes entre as suas paredes. E a cidade, embutida no seu crescimento econômico e controlada por uma

pequena parcela da população faz da verticalização seu exemplo de modernidade e de poder.

REFERÊNCIAS

ADOLFO, Cláudia M. M. **O processo de verticalização da cidade de Cascavel período 1980-1990**. Maringá: UEM, 1994.

ANDRADE, Thompson A.; SERRA, Rodrigo V. **Cidades médias brasileiras**. Rio de Janeiro: IPEA, 2001.

BARCELOS, Sâmea S. de M. **A Geografia Urbana Brasileira: uma Análise Introdutória, de 1940 a 1995**. Montevideú: EGAL, 2009.

_____. **A Geografia Urbana na Revista Brasileira de Geografia (1939-1995)**. Rio de Janeiro: UFRJ, 2010.

BENEVOLO, Leonardo. **História da cidade**. São Paulo: Perspectiva, 2007.

BESSA, Kelly C. Reestruturação da rede urbana brasileira e cidades médias: o exemplo de Uberlândia (MG). **Caminhos de Geografia – revista on line**, n. 24, p. 268-288. Uberlândia, 2005. Disponível em: <<http://www.ig.ufu.br/revista/caminhos.html>>. Acesso em: 22 de abril de 2010.

BORGHETTI, A. **As ferramentas SIG e engenharia de avaliações aplicados ao planejamento urbano da cidade de Cascavel-PR**. Cascavel : UNIOESTE, 2002.

CARLOS, Ana F. A. **O espaço urbano: novos escritos sobre a cidade**. São Paulo: Edição Eletrônica/ LABUR, 2007.

_____. **A (re) produção do espaço urbano**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2008.

CASARIL, Carlos C. **A expansão físico-territorial da cidade de Londrina: 1950 – 2000**. Londrina: UEL, 2009.

CASTELLS, Manuel. **A questão urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 2009.

CORIOLO, Luzia N. M. T. **Turismo: prática social de apropriação e de dominação de territórios**. *En publicación: América Latina: cidade, campo e turismo*. Amalia Inés Geraiges de Lemos, Mónica Arroyo, María Laura Silveira. *CLACSO, Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales, San Pablo. Diciembre 2006*.

Disponível em <http://bibliotecavirtual.clacso.org.ar/ar/libros/edicion/lemos/21coriol.pdf>
Acesso em: 13 de junho de 2011.

CORRÊA, Roberto L. **O espaço urbano**. São Paulo: Editora Ática, 2005.

COSTA, Luiz F. da S. **Os promotores imobiliários no processo de verticalização das cidades de Maringá, Cianorte e Umuarama**. 2002. 195 f. Dissertação (Mestrado em

Geografia) – Centro de Ciências Humanas, Letras e Artes, Universidade Estadual de Maringá. Maringá, 2002.

DINIZ, Alexandre M.; MACEDO, Fernanda F. A mercantilização da natureza: um estudo de caso – Município de Lagoa Santa/MG. **Revista Ra'e Ga** n. 14. Curitiba, UFPR, 2007, p. 183-191.

DRUCIAK, Vinícius P., GIMÉNEZ, Humberto M. M., MENDES, César M. e TOWS, Ricardo L. O processo de verticalização do norte central paranaense: o caso de Arapongas. *In*: MENDES, César M. e TOWS, Ricardo L. (org.). **Geografia urbana e temas transversais**. Paraná: UEM, 2009, p. 17-39.

FAJARDO, Sergio. **Territorialidades corporativas no rural paranaense**. Paraná: Unicentro, 2008.

FRANZONI, Júlia Á. ; LUFT, Rosângela M. **Necessidades não planejadas e um planejamento provedor**: princípio da justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanificação orientado para uma justiça social nas cidades. *In*: Congresso Latino Americano de Direitos Humanos e Pluralismo Jurídico. Florianópolis: Anais do Congresso Latino Americano de Direitos Humanos e Pluralismo, 2008.

GIMÉNEZ, Humberto M. M. **Interpretação do espaço urbano de Maringá**: a lógica da verticalização – período de 1990 a 2005. 2007. 183 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Centro de Ciências Humanas, Letras e Artes, Universidade Estadual de Maringá. Maringá, 2007.

GIMÉNEZ, Humberto M. M. O processo de verticalização do novo centro de Maringá. *In*: MENDES, César M. e TOWS, Ricardo L. (Org.). **Geografia urbana e temas transversais**. Paraná: UEM, 2009, p. 33-57.

GOMES, Horieste. **A produção do espaço geográfico no capitalismo**. São Paulo: Contexto, 1990.

REIS FILHO, Nestor G. R. **Evolução urbana do Brasil**. São Paulo: Pioneira, 1968.

HARVEY, D. **A condição pós-moderna**. São Paulo: Loyola, 1994

_____. Espaços urbanos na “Aldeia Global”: Reflexões sobre a condição urbana no capitalismo no final do século XX. **Cadernos de Arquitetura e Urbanismo**. Minas Gerais: PUC, 1996.

HAUSER, Philip M; SCHNORE, Leo F. **Estudos de urbanização**. São Paulo: Pioneira, 1976.

- IBGE. **Anuario estatístico do Brazil**. Directoria Geral de Estatística, v. 1-3 1908-1912. Rio de Janeiro, 1927.
- _____. **Base cartográfica**. Brasília, 2004.
- _____. **Censo demográfico 2000**. Brasília, 2000.
- _____. **Censo demográfico 2010**. Brasília, 2010.
- _____. **Estimativa populacional**. Brasília, 2009.
- IPARDES. **Caderno estatístico do Município de Cascavel 2011**. Paraná, 2011.
- LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. São Paulo: Centauro, 2010
- LEMOS Mauro B; PEREIRA, Fabiano. **Cidades médias brasileiras: características e dinâmica urbana industrial**. Pesquisa e planejamento econômico, v. 33, n. 1. Brasília: IPEA, 2003.
- MACHADO, José R.; MENDES, Cesar M. O processo de verticalização do Centro de Maringá-PR, Brasil. **Investigaciones Geográficas**. México, Universidad Nacional Autónoma de México, 2003.
- MARTINS, Priscila C. **Notas sobre geografia urbana: especulação e verticalização – em busca de definições teóricas**. Porto Alegre: AGB, 2010.
- MARX, Karl. **Formações Econômicas Pré-Capitalistas**. São Paulo: Paz e Terra, 1985.
- MELAZZO, Everaldo Santos. **Mercado imobiliário, expansão territorial e transformações intra urbanas: o caso de Presidente Prudente – SP**. 1993. 195 f. Dissertação (mestrado em Planejamento urbano) – Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional, Universidade Federal do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 1993.
- MENDES, César Miranda. **O Edifício no Jardim: Um Plano Destruído. A Verticalização de Maringá**. 1992. Tese (Doutorado em Geografia) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo. São Paulo, 1992.
- MENDES, César M.; TOWS, Ricardo L. **Geografia urbana e temas transversais**. Paraná: UEM, 2009.
- MILLARCH, *Aramis*. **A caminho do Céu, a riqueza de Cascavel**. Cascavel: Jornal O Estado do Paraná, 1986. Seção: Tablóide, p. 13.
- MINISTÉRIO DAS CIDADES. Secretaria Nacional de Habitação. Brasília, 2010. Disponível em: <http://extra.globo.com/casa/cai-deficit-habitacional-no-brasil-365193.html>. Acesso em: 23 de maio de 2011

- MORAES, Antonio C. R. **Geografia: Pequena história crítica**. São Paulo: Annablume, 2003.
- MOREIRA, Gilsélia L. **As transformações na morfologia espacial da cidade de Santos: a verticalização e a valorização imobiliária ligadas ao uso e ocupação do solo**. São Paulo: USP, 2009
- MUMFORD, L. **A cidade na história: suas origens, transformações e perspectivas**. São Paulo: Martins Fontes, 2004.
- ONU. Divisão de População do Departamento de Assuntos Econômicos e Sociais do Secretariado das Nações Unidas. **Perspectivas da população mundial: Revisão 2006 e perspectivas de urbanização mundial: Revisão 2007**. Disponível em: <http://esa.un.org/unup>. Acesso em: 27 de abril 2010.
- PATRÍCIO, Adriana S. **Arranha-céu, Visão e Imagem**: Nova York, séc. XX. Semiosfera, vol. 07. Rio de Janeiro, UFRJ, 2004. Disponível em: http://www.semiosfera.eco.ufrj.br/antiores/semiosfera07/conteudo_org_apatricio.htm. Acesso em 19 de junho de 2011.
- SAHR, Cicilian L. L. **Dimensões de análise da verticalização: exemplos da cidade média de Ponta Grossa/PR**. Ponta Grossa: Revista de História Regional, 2000.
- SANTOS, Milton. **A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2008.
- _____. **A urbanização brasileira**. São Paulo: Edusp, 2009.
- _____. **Metamorfoses do espaço habitado**. São Paulo: Hucitec, 1994.
- SILVA, Joceli M. **A verticalização de Guarapuava (PR) e suas representações sociais**. 2002. 301 f. Tese (Doutorado em Geografia) – Instituto de Geociências, Universidade Federal do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 2002.
- SINGER, Paul. **Economia política da urbanização**. São Paulo: Brasiliense/CEBRAP, 1975
- SOARES, Beatriz R. Pequenas e médias cidades: um estudo sobre as relações sócio espaciais nas áreas de Cerrado em Minas Gerais. *In*: Sposito, Maria E. B.(Org.). **Cidades médias: espaços em transição**. São Paulo: Expressão Popular, 2007, p. 461-494.
- SOARES, Beatriz R.; MELO, Nágela A. **Pequenas cidades: reflexões em torno das suas funções sócio econômicas em áreas de modernização agrícola**. São Paulo: EGAL, 2005.

SOUZA, Marcelo L. de. **ABC do desenvolvimento urbano**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2010.

SPERANÇA, Alceu. **Cascavel: a história**. Curitiba: Lagarto, 1992.

SPOSITO, Eliseu S. **A vida nas cidades**. São Paulo: Contexto, 1994.

SPOSITO, Maria Encarnação B. **O chão arranha o céu: a lógica da reprodução monopolista da cidade**. 1991. 389 f. Tese (Doutorado em Geografia) - Departamento de Geografia, Universidade de São. São Paulo, 1991,

_____. **Capitalismo e urbanização**. São Paulo: Contexto, 1988.

_____. Cidades médias: reestruturação das cidades e reestruturação urbana. *In*: Sposito, Maria E. B.(org.). **Cidades médias: espaços em transição**. São Paulo: Expressão Popular, 2007, p. 233-253

Anexos

LEI DE ZONEAMENTO E USO DO SOLO URBANO/1996

DO DISTRITO SEDE

MUNICÍPIO DE CASCAVEL

LEI Nº 2.589/96

SÚMULA : Dispõe sobre o ZONEAMENTO E USO DO SOLO DO DISTRITO SEDE DO MUNICÍPIO DE CASCAVEL.

A Câmara Municipal de Cascavel, Estado do Paraná, aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte lei:

CAPÍTULO I

ZONEAMENTO E USO DO SOLO

Art. 1º - Zoneamento, para fins desta lei, é a divisão da área urbana do Distrito Sede do Município de Cascavel em zonas de usos diferentes, visando ordenar o crescimento da cidade e proteger os interesses da coletividade, assegurando condições mínimas de habitabilidade e uso racional do solo.

Art. 2º - Os principais fins de interesse público que o zoneamento visa atingir são os seguintes:

I - Criar melhor condição de ambiente urbano no que se refere às relações entre as diversas atividades.

II - Estruturar e ordenar a ocupação, garantindo uma densidade populacional equilibrada e adequada à oferta de infra-estrutura e equipamento comunitário.

III - Incentivar o adensamento das áreas ocupadas.

IV - Compatibilizar o uso e ocupação do solo com o sistema viário, de transporte coletivo e com os eixos funcionais de bairros.

V - Orientar o uso do solo em benefício do bem comum considerado prevalecente sobre os interesses individuais.

VI - Evitar o uso abusivo do solo assim como regular o seu desuso, com o fim de evitar danos materiais, desconfortos e insegurança a população.

Art. 3º - Uso do solo, para efeito desta lei, é o relacionamento das diversas atividades para uma determinada zona, na forma que dispuser o respectivo regulamento.

Art. 4º - O Zoneamento regular-se-á pela presente lei da qual fazem parte integrante os anexos:

I - Planta do Zoneamento e Uso do Solo Urbano. A Zona Especial da Planta de Zoneamento, identificada no Anexo I da presente Lei passa a ter a seguinte redação: Zona de Serviço-2 - na área compreendida na Avenida Brasil esquina com a Rua Jacarezinho.

Urbano.

II - Tabelas I e II do Zoneamento de Uso do Solo

III - Planta com Faixas de Drenagem.

Art. 5º. - Os loteamentos e arruamentos em qualquer nível ou escala, as edificações, obras e serviços públicos ou particulares, de iniciativa ou a cargo de quaisquer empresas ou entidades, mesmo as de direito público, ficam sujeitos aos critérios e diretrizes estabelecidos nesta lei, dependendo de prévia licença da Administração Municipal.

Art. 6º. - A Área Urbana do Distrito Sede do Município de Cascavel, fica dividida nas seguintes zonas:

- I - Alta Densidade 1
- II - Alta Densidade 2
- III - Média Densidade 1
- IV - Média Densidade 2
- V - Baixa Densidade 1
- VI - Baixa Densidade 2
- VII - Residencial
- VIII - Serviço 3
- IX - Serviço 2
- X - Serviço 1
- XI - Fundo de Vale
- XII - Área Verde
- XIII - Especial

Art. 7º. - As Zonas Especiais e as Áreas Verdes serão disciplinadas como segue:

I - As Áreas Verdes serão disciplinadas por lei, tanto no que diz respeito ao uso do solo quanto aos parâmetros de coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, altura máxima e recuos. Enquanto não houver lei específica tais atribuições serão exercidas pela Comissão de Zoneamento do Município.

II - As Zonas Especiais serão disciplinadas pela Comissão de Zoneamento do Município.

III - vetado

IV - Fica reconhecida como Área de Preservação Permanente todo o remanescente florestal existente ao lado do Parque Municipal Paulo Gorski, proibindo-se a derrubada daquele remanescente.

Art. 8º - O uso do solo, coeficiente de utilização e as taxas de ocupação e impermeabilização dos terrenos, a altura máxima e os recuos das edificações, segundo as respectivas zonas, constam nas tabelas I e II do Zoneamento e Uso do Solo.

Art. 9º. - As edificações nos lotes deverão ocupar áreas e espaço segundo os seguintes fatores condicionantes:

I - Coeficiente de Aproveitamento do Lote, definido pela relação entre a soma da área de todos os pavimentos da construção e a área total do lote.

II - Taxa de Ocupação do Lote, definida pela relação entre a área da projeção das edificações e a área do lote.

III - Recuos Frontais, Laterais e de Fundos, definidos pela distância da edificação a cada uma das divisas do lote, medindo-se o recuo frontal a partir do alinhamento existente ou projetado.

IV - Taxa de Impermeabilização, é o percentual expresso pela relação entre a área ocupada pelas edificações, estacionamentos, acessos, calçadas, quadras impermeáveis, piscinas e a área do lote, inclusive no subsolo.

Art. 10 - Quando o lote for de esquina e/ou tiver mais de uma testada para logradouro público, o recuo frontal, quando obrigatório, obedecerá o disposto na tabela II desta lei. O lote é considerado como com duas frentes, sendo que as demais divisas neste caso serão consideradas laterais do lote.

Art. 11 - As dimensões mínimas dos lotes ficarão condicionadas às respectivas localizações, segundo a zona em que estejam situados, cujos padrões estão localizados nas tabelas anexas.

Art. 12 - Será mantido o uso das atuais edificações, desde que licenciadas, vedando-se as ampliações que contrariem as disposições estabelecidas nesta lei e seus respectivos regulamentos.

I - Serão respeitados os Alvarás de Construção já expedidos desde que a construção esteja em andamento ou venha a se iniciar dentro de 60 (sessenta) dias, contados da vigência desta lei.

II - Admitir-se-á a transferência ou substituição de alvará de localização de estabelecimento já em funcionamento, desde que o imóvel a ser ocupado possua projeto aprovado, Alvará de Construção expedido para aquele fim e Certificado de Conclusão de Obra.

III - Os Alvarás de Funcionamento Comercial, de Prestação de Serviços ou Industrial serão concedidos em caráter experimental ou, no máximo, a título precário.

Art. 13 - A Administração, através do órgão municipal de planejamento poderá determinar medidas corretivas a serem tomadas pelos interessados, em relação a usos já localizados, que se revelem inconvenientes às diretrizes da estrutura urbana.

PARÁGRAFO ÚNICO - Os Alvarás de Funcionamento poderão ser cassados a qualquer título, embasado em parecer técnico, desde que o uso demonstre ser inconveniente, sem direito a nenhuma espécie de indenização por parte do Município.

Art. 14 - A Comissão de Zoneamento do Município ficará sob a presidência do Secretário Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, e será integrada pelos seguintes membros:

- | | | |
|------|-----------|--|
| I | 01 (um) | representante do Corpo de Bombeiros |
| II | 01 (um) | representante do órgão municipal do meio-ambiente |
| III | 01 (um) | representante da Associação Comercial e Indust. de Cascavel |
| IV | 01 (um) | representante da União Cascavelense das Assoc. de Moradores |
| V | 01 (um) | técnico do órgão municipal de planejamento |
| VI | 01 (um) | representante do órgão de meio-ambiente do estado |
| VII | 03 (três) | vereadores indicados pelo plenário da Câmara Municipal |
| VIII | 02 (um) | representantes da Assoc. de Engenheiros e Arquitetos de Cascavel |

§ 1º - Os assuntos discutidos pela Comissão de Zoneamento serão registrados em ata e os pareceres serão estabelecidos pela maioria simples de seus membros, devendo todo e qualquer parecer ou decisão ser comunicado ao Poder Legislativo.

§ 2º - Os integrantes da Comissão de Zoneamento não poderão ser remunerados por esta função específica.

Art. 15 - Compete à Comissão de Zoneamento:

I - Manifestar-se em pedidos de Alvarás relativos a usos, ou nos casos omissos a esta lei, inclusive em questões urbanísticas.

II - Exercer as atribuições previstas no Art.º 7 desta lei, relativas a Zonas Especiais e Áreas Verdes.

III - Manifestar-se nos pedidos cujos usos sejam permissíveis, de acordo com a tabela I do Uso do Solo, em anexo.

Art. 16 - A permissão para localização de qualquer atividade considerada perigosa, incômoda ou nociva, dependerá além das especificações exigidas em cada caso:

I - Da aprovação pela Prefeitura Municipal, representada pelo órgão municipal de planejamento.

II - De projetos detalhados das instalações para depuração dos resíduos ou efluentes líquidos e gasosos.

III - Dos equipamentos de prevenção e segurança, conforme cada caso, devendo estar acompanhado de parecer técnico do órgão responsável a nível estadual e federal.

CAPÍTULO II DA CLASSIFICAÇÃO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 17 - Ficam classificados, definidos e relacionados os usos e ocupação do solo, para implantação do Zoneamento na área urbana do Distrito Sede do Município de Cascavel.

§ 1º - Quanto às atividades

I - Habitações:

1 - Unifamiliares: - Construções destinadas a servir de moradia a uma só família.

2 - Coletivas: - Construções destinadas a servir de moradia a mais de uma família.

3 - Mistas: - Construções em que hajam áreas destinadas a moradias e áreas destinadas a outras atividades.

II - Comércio e Serviços: Atividades pela qual fica definida uma relação de troca, visando lucro e estabelecendo-se a circulação de mercadorias, como comércio, e atividade remunerada ou não, pela qual fica caracterizado o préstimo de mão de obra ou assistência de ordem intelectual ou espiritual.

Sub-classificação Hierárquica do Comércio:

1 - Vicinal - Atividades de pequeno porte disseminadas em áreas residenciais, de utilização imediata e cotidiana, como um prolongamento da habitação:

- revistarias
- endereços comerciais
- mercearias
- comércio de carnes
- quitandas
- panificadoras
- farmácias
- creches
- locadoras de vídeo
- referências fiscais
- pré-escola
- atividades profissionais não incômodas, exercidas individualmente na própria residência

2 - De Bairro - Atividades de médio porte de utilização intermitente e mediata, destinada a atender determinado bairro ou zona, tais como:

Grupo A

- esc. prof. liberais de serviços
- sapatarias
- salas costura
- salão de beleza
- confeitarias
- tabacarias
- joalherias
- papelarias
- boutiques
- loterias
- comércio de flores
- esc. prestação de serviços
- chaveiros
- barbearias
- saunas
- bombonnières
- bijuterias
- livrarias

- antiquários
- ateliês
- galerias de arte

Grupo B

- | | |
|-------------------------------|---------------------------------|
| -cons. médicos | -consultórios odontológicos |
| -cons. veterinários | -laboratório análises clínicas |
| -lab. radiológicos | -laboratórios fotográficos |
| -ambulatorios | -postos de assistência |
| -agências bancárias | -agências de jornal |
| -agências de turismo | -postos de telefonia |
| -correios e telégrafos | -manufaturas e artesanato |
| -oficinas eletrodomésticos | -lojas de utensílios domésticos |
| -lojas calçados e roupas | -estabelecimentos de ensino |
| -sede de entidades religiosas | -casas de culto |
| -lavanderias | -vendas eletrodomésticos |
| -vendas de móveis | -mercados e supermercados |
| -boates | -academias de ginástica |
| -restaurantes | -clubes e soc. recreativas |
| -cafés | -panificadoras |
| -lanchonetes | -pastelarias |
| -peixarias | comércio eletro-eletrônicos |

Grupo C

- | | |
|---------------------------|--------------------------------|
| -tipografias | -clicherias |
| -malharias | -vendas material de construção |
| -vendas veículos e acess. | -oficinas mecânicas |
| -borracharias | -depósitos pequeno porte |

3 - Setoriais - Atividades de grande porte, destinadas a atender a população em geral, tais como:

- | | |
|------------------------|-------------------------|
| -inst. bancárias | -teatros |
| -hotéis | -grandes lojas |
| -centros jornalismo | -supermercados |
| -entidades financeiras | -auditórios |
| -apart-hotéis | -centros comerciais |
| -cinemas | -museus |
| -grandes escritórios | -clubes |
| -restaurantes | -atividades recreativas |

4 - Gerais - Atividades destinadas a população em geral, as quais por seu porte e natureza, exigem confinamento em áreas próprias:

- | | |
|---------------------|--|
| -impressoras | -marmorarias |
| -com. atacadista | -montagem esq. alumínio |
| -editoras | -serralherias |
| -armazéns gerais | -marcenarias |
| -gráficas | -silos |
| -entrepostos | -grandes oficinas de lataria e pintura |
| -transportadoras | -cooperativas |
| -shopping centers | -com. produtos agropecuários |
| -com. equip. pesado | |
| -hipermercados | |
| -cerâmicas | |

5 - Específicos - Atividades peculiares cuja adequação a vizinhança depende de uma série de fatores a serem analisados pela Comissão de Zoneamento:

Grupo A

- | | |
|------------------------------|------------------------|
| -casas de espetáculos | -postos de combustível |
| -estabelecimentos de ensino | -lava-rápido |
| -hospitais | -postos de serviço |
| -casas de saúde | -campos desportivos |
| -clínicas | -parques de diversões |
| -estacionamentos de veículos | -circos |
| -edifícios-garagem | |

Grupo B

- | | |
|-------------------------|------------------------------------|
| -camping | -postos de lavagem |
| -albergues | -armazenamento e dist. inflamáveis |
| -motéis | |
| -posto de abastecimento | |

III - Indústrias: Atividade pela qual resulta a produção de bens pela transformação de insumos. As categorias de uso industrial compreendem:

1 - Uso de indústrias não incômodas: - São as que podem adequar-se aos mesmos padrões de usos não industriais, no que diz respeito às características

de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído de vibração e de poluição ambiental.

2 - Uso de indústrias diversificadas: - Indústrias que implicam na fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído de vibração e de poluição ambiental.

3 - Uso de indústrias especiais: - Estabelecimentos industriais cujo funcionamento possa causar prejuízos à saúde, à segurança, ao bem-estar público e à integridade da flora e da fauna regional, obedecida legislação específica.

§ 2º. - Quanto à natureza

I - Perigosos - Usos que possam dar origem a explosões, incêndios, trepidações, produção de gases, poeiras, exalações e detritos danosos à saúde ou que, eventualmente, possam por em perigo pessoas ou propriedades circunvizinhas.

II - Incômodos: - Usos que possam produzir ruídos, trepidações, gases, poeiras, exalações ou conturbações no tráfego, que venham a incomodar a vizinhança.

III - Nocivos: - Usos que impliquem na manipulação de ingredientes, matérias primas ou processos que prejudiquem a saúde ou cujos resíduos líquidos ou gasosos possam poluir a atmosfera ou os cursos d'água.

IV - Inofensivos: - Usos que não causam danos de nenhuma espécie.

§ 3º - Quanto ao grau de adequação à Zona ou ao Setor:

I - Recomendados - Adequados à zona.

II - Permissíveis: - Proibitivos, com grau de adequação à zona, a critério da Comissão de Zoneamento.

III - Tolerados: - Admitidos em zonas onde são permitidos outros usos que lhes são prejudiciais ou incômodos.

IV - Proibidos: - Inadequados à zona.

§ 4º - Quanto à Escala:

I - Em se tratando de estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços:

1 - Pequeno Porte - Construção com área não superior a 200,00 m².

2 - Médio Porte - Construção com área não superior a 500,00 m².

3 - Grande Porte - Construção com área superior a 500,00 m².

II - Em se tratando de estabelecimentos industriais:

1 - Pequeno Porte - Construções e pátios de serviço ocupando área até 5.000,00 m².

2 - Médio Porte - Construções e pátios de serviço ocupando área até 20.000,00 m².

3 - Grande Porte - Construções e pátios de serviço ocupando área maior que 20.000,00 m².

CAPÍTULO III CORREDORES DE COMÉRCIO E SERVIÇO

Art. 18 - Visando a compatibilização do uso do solo com o sistema viário, de transporte coletivo com os eixos funcionais dos bairros, estimula-se os corredores de comércio e serviço.

Art. 19 - Os corredores de comércio e serviço estão identificados na planta de zoneamento e uso do solo urbano (anexo I, desta lei), e subdividem-se em dois grupos:

I - Corredores como Zona de Serviço 3: Vias assim identificadas no mapa em anexo, internas às BR 277 e 467.

II - Corredores como Zona de Serviço 2: Vias assim identificadas no mapa em anexo, externas às BR 277 e 467.

Art. 20 - Ficam beneficiados com a criação dos corredores de serviços os imóveis lindeiros às vias que compõem os corredores (conforme planta de zoneamento - anexo I, desta lei).

Art. 21 - Nos corredores de comércio e serviços, envolvidos por zona de baixa densidade 2, a altura máxima permitida será de 4 (quatro) pavimentos.

CAPÍTULO IV INCENTIVO PARA A IMPLANTAÇÃO DE PROGRAMAS URBANÍSTICOS

Art. 22 - O Município de Cascavel concederá incentivos construtivos, visando a implantação de programas urbanísticos.

Art. 23 - Consideram-se programas urbanísticos, por ordem de prioridade:

I - Os que controlem a ocupação, preservem e recuperem os fundos de vale, tornando-os públicos.

II - Os que atendam às necessidades do cidadão quanto as funções de convívio com a natureza, lazer e circulação.

Art. 24 - O incentivo de que trata o Artigo 22, é a concessão de um aumento no potencial construtivo, assim entendido como um aumento no coeficiente de aproveitamento máximo e/ou na altura máxima da edificação, conforme discriminado no Artigo 27.

Parágrafo Único: O imóvel urbano a ser transferido para o Município deverá valer conforme discriminação abaixo:

I - Quando utilizado aumento de potencial construtivo somente para coeficiente de aproveitamento, 20% (vinte por cento) do valor de mercado do metro quadrado do terreno sobre o qual estará a edificação beneficiada, multiplicado pelo total da área construída como aumento de potencial.

II - Quando utilizado aumento de potencial construtivo somente na altura máxima, 10% (dez por cento) do valor de mercado do metro quadrado do terreno sobre o qual estará a edificação beneficiada, multiplicado pelo total da área construída como aumento de potencial.

III - Quando utilizado aumento de potencial construtivo para coeficiente de aproveitamento e altura máxima, para uma mesma edificação, o imóvel urbano a ser transferido para o Município deverá corresponder à soma do disposto nos itens I e II deste parágrafo.

Art. 25 - Fica criada a Comissão de Política Urbana, a ser constituída por ato do Prefeito Municipal, a qual deverá:

I - Apresentar alternativas de imóveis urbanos a serem transferidos ao Município, que atendam ao disposto no Artigo 23.

II - Fiscalizar a concessão dos potenciais construtivos, instituídos nesta Lei.

Art. 26 - Para obtenção do aumento de potencial construtivo, o interessado transferirá ao Município, imóveis urbanos que atendam ao item I do Artigo 25.

§ 1º - As avaliações dos imóveis motivo de obtenção dos aumentos de potenciais construtivos e a dos imóveis a serem transferidos para o Município serão elaboradas pela Comissão de Avaliação de Imóveis do Município de Cascavel.

§ 2º - Fica facultada a transferência em equipamentos, desde que atendam a todas as condições abaixo:

I - Controlem a ocupação, preservem e recuperem os fundos de vale.

II - A proposta seja aceita pelo Município.

III - A proposta tenha anuência da Comissão de Política Urbana.

IV - Seu valor não atinja o valor mínimo de mercado de uma unidade imobiliária, conforme definido no item I do Artigo 25.

Art. 27 - O aumento de potencial construtivo será concedido pelo Município nas seguintes Zonas:

I - Zona de alta densidade 1 - que passará a admitir coeficiente de aproveitamento de até 06 (seis), e altura máxima de até 20 (vinte) pavimentos.

II - Zona de alta densidade 2 - que passará a admitir coeficiente de aproveitamento de até 06 (seis), e altura máxima de até 18 (dezoito) pavimentos.

III - Zona de média densidade 1 - que passará a admitir coeficiente de aproveitamento de até 04 (quatro), e altura máxima de até 14 (quatorze) pavimentos.

IV - Zona de média densidade 2 - que passará a admitir coeficiente de aproveitamento de até 03 (três), sem incentivo para aumento de altura.

V - Zona de serviço 3 - que passará a admitir coeficiente de aproveitamento até 04 (quatro), e altura máxima de até 10 (dez) pavimentos.

VI - Zona de serviço 2 - que passará a admitir coeficiente de aproveitamento até 03 (três), e altura máxima de até 10 (dez) pavimentos.

Art. 28 - Os aumentos de potencial construtivo poderão ser utilizados, no que couberem, nos corredores de comércio e serviço, com exceção dos corredores de comércio e serviço envolvidos por Zona de baixa densidade 2 e Zona de serviço 1. Nessas duas situações de exceção, não poderá ser concedido aumento.

Art. 29 - A utilização do potencial construtivo terá validade de 01 (um) ano, contados de sua concessão, sob pena de perda do mesmo.

§ 1º - A critério da Comissão de Política Urbana, poderá ser prorrogado este prazo por mais um ano, desde que devidamente justificada a prorrogação.

CAPÍTULO V

FUNDOS DE VALE

Art. 30 - Para efeito da proteção necessária aos recursos hídricos do Município, ficam definidos:

I - Faixa de Drenagem, são faixas de terreno compreendendo os cursos d'água ou fundos de vale dimensionadas de forma a garantir o perfeito escoamento das águas pluviais das bacias hidrográficas, obedecendo os seguintes requisitos:

1 - Apresentar uma largura mínima de forma a acomodar satisfatoriamente um canal aberto (valeta), cuja seção transversal seja capaz de escoar as águas pluviais da bacia hidrográfica à montante do ponto considerado.

2 - Para determinação da seção de vazão, deverá a bacia hidrográfica ser interpretada como totalmente urbanizada e ocupada.

3 - Os elementos necessários aos cálculos de dimensionamento hidráulico, tais como intensidade de chuvas, coeficiente de escoamento "run-of", tempo de concentração, coeficiente de distribuição de chuvas, tempo de recorrência, etc., serão definidos por órgãos técnicos competentes, levando sempre em consideração as condições mais críticas.

4 - Para efeito de pré-dimensionamento, na estimativa das seções transversais das faixas de drenagem, deverá ser obedecida a tabela seguinte:

ÁREA CONTRIBUINTE DA BACIA (ha)	FAIXA DE DRENAGEM (metros)
0 a 25	04
25 a 50	06
50 a 75	10
75 a 100	15
100 a 200	20
200 a 350	25
350 a 500	30
500 a 700	35
700 a 1000	40
1000 a 1300	50
1300 a 1500	60
1500 a 1700	70
1700 a 2000	80
2000 a 5000	100
5000 a 10000	150
10000 a 20000	200
20000 a mais	250

II - Áreas de Proteção de Fundos de Vale, são áreas localizadas nas imediações ou no fundo de vale, sujeitas a inundações e/ou erosão, ou que possam acarretar transtornos à coletividade por uso inadequado. Estas áreas, determinadas pelo órgão municipal de meio-ambiente, devem ser preservadas de acordo com suas características, obedecendo a legislação vigente e nas seguintes condições:

1 - As áreas de proteção dos fundos de vale em novos projetos de loteamento serão doadas ao município, sem serem computadas no cálculo das áreas mínimas a serem doadas, conforme legislação pertinente.

2 - Só poderão ser realizados canalizações, desvios das margens e obras de arte sobre os cursos d'água, com a prévia licença dos órgãos ambientais, que deverão exigir projetos que sejam submetidos à aprovação. Tais projetos apresentarão soluções para execução das obras julgadas convenientes, sendo assegurado fácil escoamento das águas. A execução das obras necessárias é de responsabilidade do interessado.

3 - No que concerne ao uso do solo, as áreas de proteção de fundos de vale deverão sempre atender, prioritariamente, aos parques lineares, envolvendo atividades destinadas à prática de recreação, esporte, lazer, e proteção ambiental.

III - Áreas de Preservação Permanente, dividem-se em:

1 - Áreas ao Longo dos Rios ou Qualquer Curso D'água - A preservação será medida horizontalmente desde seu nível mais alto em faixa marginal, denominada de proteção ciliar, cuja largura mínima deverá obedecer a seguinte tabela:

FAIXA MARGINAL COM LARGURA MÍNIMA DE PRESERVAÇÃO DE CADA LADO DO RIO	LARGURA DO RIO (metros)
30 m	0 a 10
50 m	10 a 50
100 m	50 a 200
200 m	200 a 600
500 m	acima de 600

2 - Áreas ao redor de Lagoas, Lagos ou Reservatórios de Água Natural ou Artificial - A preservação será medida horizontalmente, em faixa marginal cuja largura mínima será de 50 m, a partir do nível mais alto.

3 - Áreas Onde se Encontram as Nascentes Temporárias ou Permanentes, Inclusive Olhos D'Água e Veredas a preservação será medida horizontalmente com faixa mínima de 50 m a partir de sua margem, de forma que as nascentes sejam protegidas.

§ 1º - As tabelas de Faixa de Drenagem estão graficamente representadas em planta (Anexo III).

Art. 31 - Dependendo da categoria dos cursos D'água ou córrego, ou mesmo em função da topografia, o órgão municipal de meio-ambiente poderá admitir ou mesmo exigir aterros, movimentos de terra, respeitadas as faixas mínimas de drenagem e faixa de preservação permanente ou a solução técnica proposta e aprovada.

Art. 32 - Todos os proprietários de imóvel ficam obrigados a executar as obras necessárias ao pronto escoamento das águas pluviais caídas sobre a superfície livre do terreno, não sendo permitida, em hipótese alguma, a sua drenagem na rede coletora de esgotos.

Art. 33 - vetado

Gabinete do Prefeito Municipal
Cascavel, de de 1996

Fidelcino Tolentino
Prefeito Municipal

ANEXO I

QUADRO II - USO DO SOLO

ZONA	(1) COEF. DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO	TAXA DE IMPERMEABILIZAÇÃO	(1) ALTURA MÁXIMA	RECUOS (2)		LOTE MÍNIMO	
					FRONTAL	LAT. FUNDOS	DIMENSÃO	ÁREA
ALTA DENSIDADE 1	5	TERREO: 100 % DEMAIS:CF. COD. OBRAS	100 %	18	-	Obedecendo limites do Código de	12	360,00
ALTA DENSIDADE 2	5	80 %	90 %	16	-	Obras, de Segurança e de qualquer	12	360,00
MÉDIA DENSIDADE 1	3	70 %	90 %	12	-	outra exigência pertinente e sob res-	12	360,00
MÉDIA DENSIDADE 2	2	60 %	80 %	8	-	ponsabilidade dos autores do projeto	12	360,00
SERVIÇO 1	2	50 %	90 %	4	(4)		20	800,00
SERVIÇO 2	2	75 %	90 %	8 (3)	-		15	400,00
SERVIÇO 3	3	80 %	90 %	8	-		12	360,00
RESIDENCIAL	1	50 %	80 %	2	5 (6)		12	360,00

BAIXA DENSIDADE 1	2	60 %	80 %	4	3	12	360,00
BAIXA DENSIDADE 2	1	50 %	80 %	2	3	12	360,00
FUNDOS DE VALE (5)	1	40 %	60 %	2	5 (7)	15	600,00
AREA VERDE ESPECIAL	DISCIPLINADA POR LEI						
	DISCIPLINADA PELA COMISSÃO DE ZONEAMENTO OU POR LEI						

OBSERVAÇÕES:(1) - Possibilidade de utilização de incentivo para a implantação de programas de interesse urbanísticos.

(2) - Na eventualidade de interesse do Município em abertura de vias, mesmo que futuro, serão fornecidos recuos mínimos a serem obedecidos.

(3) - Nos corredores de comércio e serviços, envolvidos por zonas de serviço 1 ou baixa densidade 2, a altura máxima será de 4 pavimentos.

(4) - Para terrenos lindeiros à rodovias federais e ferrovias, o recuo frontal mínimo será de 15,00 metros, medidos a partir da faixa de dominio.

(5) - Obedecendo ao disposto no anexo III e em toda a legislação ambiental municipal, federal e estadual pertinente.

(6) - Lotes de esquina poderão ter recuo mínimo de 5,00 metros em uma das frentes e de 3,00 metros na outra.(7) - Lotes de esquina deverão ter recuo frontal de 5,00 metros em ambas as frentes.

TABELA I - USO DO SOLO

ZONA	USO RECOMENDADO	USO TOLERADO	USO PERMISSÍVEL	USO PROIBIDO
ALTA DENSIDADE 1 e 2	<ul style="list-style-type: none"> - Habitação coletiva, exceto térreo (2) - Comércio e Serviços de Bairro A e B - Comércio e Serviços Vicinais - Comércio e Serviços Setoriais (1,2,3) 	<ul style="list-style-type: none"> - Habitação Unifamiliar - Habitação Coletiva no Térreo 	<ul style="list-style-type: none"> - Comércio de Bairro C (8) - Específico A (8) 	<ul style="list-style-type: none"> - Todos os perigosos, incômodos ou nocivos
MEDIA DENSIDADE 1 e 2	<ul style="list-style-type: none"> - Habitação unifamiliar - Habitação coletiva - Comércio e Serviços Vicinais - Comércio e Serviços de Bairro A e B - Comércio e Serviços Setoriais (1,2,3) 		<ul style="list-style-type: none"> - Comércio de Bairro C - Específico A 	<ul style="list-style-type: none"> - Todos os perigosos, incômodos ou nocivos
SERVIÇO 1	<ul style="list-style-type: none"> - Comércio e Serviços de Bairro C - Comércio e Serviços Gerais - Específico B - Indústrias não incômodas e diversificadas (4,5) 	<ul style="list-style-type: none"> - Habitação Unifamiliar - Habitação Coletiva - Comércio e Serviços Vicinais - Comércio e Serviços de Bairro A e B - Comércio Setoriais (2,3) 	<ul style="list-style-type: none"> - Indústrias de Grande Porte 	<ul style="list-style-type: none"> - Industrias perigosas, incômodas ou nocivas
SERVIÇO 2	<ul style="list-style-type: none"> - Comércio e Serviços de Bairro B e C - Comércio e Serviços 	<ul style="list-style-type: none"> - Habitação Unifamiliar - Habitação Coletiva - Comércio e Serviços 	<ul style="list-style-type: none"> - Específico A - Comércio e Serviços Gerais 	<ul style="list-style-type: none"> - Todos os perigosos, incômodos ou nocivos

	Setoriais (1,2,3) - Transportadoras Pequeno Porte - Indústrias não Incomodas (3,4)	Vicinais - Comércio e Serviços de Bairro A		
SERVIÇO 3	- Habitação Coletiva (2) - Comércio e Serviços Vicinais - Comércio e Serviços de Bairro A, B e C	- Habitação Unifamiliar - Habitação Coletiva - Comércio e Serviços Setoriais (2)	- Específico A (2) - Comércio e Serviços Gerais	- Todos os perigosos, incômodos ou nocivos
RESIDENCIAL	- Habitação Unifamiliar - Comércio e Serviços Vicinais			- Todos os perigosos, incômodos ou nocivos
FUNDOS DE VALE (5)	- Parques Lineares	- Habitação Unifamiliar - Habitação Coletiva - Edifícios Públicos	- Comércio e Serviços Vicinais (7)	- Todos os perigosos, incômodos ou nocivos
BAIXA DENSIDADE 1 E 2	- Habitação Unifamiliar - Comércio e Serviços Vicinais - Comércio e Serviços de Bairro A - Habitação coletiva (2)		- Conjunto habitacional obedecida a legislação específica com Serviços de Bairro B - Específico A	- Todos os perigosos, incômodos ou nocivos
AREA VERDE	DISCIPLINADA POR LEI			
ESPECIAL	DISCIPLINADA PELA COMISSÃO DE ZONEAMENTO OU POR LEI			

OBSERVAÇÕES:(1) - Exceto Hipermercado.

(2) - Atendidas as exigências de estacionamento.

(3) - Obrigatória a existência de pátio de manobra e/ou carga e descarga compatível com a atividade.

(4) - A implantação deverá ser analisada pelo Órgão municipal de planejamento.

(5) - Nenhuma edificação poderá localizar-se a distância menor que a prevista no anexo III.

(6) - As construções em madeira na Zona de alta Densidade e Av. Brasil (inclusive lotes de esquina nesta), serão analisadas pela Comissão de Zoneamento.

(7) - Clubes e Sociedade Recreativa.(8) - Exceto em estabelecimentos com acesso pelo Calçadão.

LEI Nº2.912/99

SÚMULA: ALTERA DISPOSITIVOS DA LEI

**MUNICIPAL Nº2.598/96 QUE
DISPÕE SOBRE O ZONEAMENTO E
USO DO SOLO.**

**A CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAVEL, ESTADO
DO PARANÁ APROVOU, E EU, PREFEITO MUNICIPAL, SANCIONO
A SEGUINTE LEI:**

Art.1º - A Zona de Baixa Densidade 2, definida pela tabela I – USO DO SOLO, da Lei Municipal 2.598/96, compreendida entre as rodovias PR 486 e BR 467, a partir da divisa das Chácaras nº227 e 228, no sentido Noroeste, inclusive a faixa no lado direito da PR 486, até o final do perímetro urbano, fica alterada para Zona de Serviço I.

Parágrafo único – Considera-se, para efeitos desta Lei, a respeito do disposto no “caput” deste artigo, a faixa de terras constante do mapa anexo, o qual passa a fazer parte integrante deste Lei.

Art.2º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

**Gabinete do Prefeito Municipal de
Cascavel, no 1º dia do mês de Março de 1999.**

SALAZAR BARREIROS
Prefeito Municipal

ROZELI BRESSIANI
Secretária Interina de Administração

Publicado no Jornal O Paraná em Pág. 27

Apêndices

Apêndice A:

ENTREVISTA 1

Engenheiro Civil Marcus Barassal Nunes³⁷

Data: 14/01/2011

1 - Que período podemos considerar que a verticalização de Cascavel começou?

2 - Quais edifícios merecem destaque na verticalização de Cascavel E que representam uma mudança nesse processo?

3 - Quais eram as principais construtoras e como agiam no mercado e quem comercializava essas construções?

4 - Atualmente, como se encontra o mercado da construção civil de edifícios da cidade e quem os constroem (principais construtoras)?

5 - Alguma informação adicional que poderia ajudar no trabalho no que se refere a construção civil dos edifícios em Cascavel?

³⁷Engenheiro civil que está na cidade desde 1980 vindo de São Paulo

Apêndice B:

ENTREVISTA 2

Luis Antonio Langer

Vice Presidente do Sindicato da Habitação e Condomínios do Paraná em Cascavel

Data: 21/01/2011

1-Quantas imobiliárias estão associadas e como se encontra o mercado imobiliário tanto para venda como para locação em Cascavel?

2-Qual é o valor de mercado tanto para terrenos vazios como para construções nas regiões de Cascavel? Quais são as áreas de maior e menor valor?

3-As construções verticais causaram mudanças no mercado imobiliário? Como?

4-Qual é o perfil dos consumidores dos imóveis verticalizados em Cascavel?

5-Quem são os financiadores das obras? Como isso favorece o mercado imobiliário?

6-Sobre as construtoras: quem comercializa as unidades verticalizadas e quais podem se destacar?

7-Alguma outra informação para esse estudo, a ser considerada?

Apêndice C:

ENTREVISTA 3

Profa. Dra. Mariângela Alice Pieruccini Souza
Departamento de Economia da UNIOESTE de Cascavel

Data: 13/06/2011

1 - Que elementos podem ser apontados sobre o crescimento econômico de Cascavel?

2 - Quais são as fases/períodos do crescimento econômico de Cascavel e quais atividades se desenvolveram da década de 1960 até os dias atuais?

3 - Por que Cascavel se transformou em uma cidade de serviços? Pode apontar o período que ocorreu?

4 - O crescimento econômico de Cascavel favorece o desenvolvimento da verticalização?

5 - Como se encontra a valorização dos imóveis em Cascavel?

6 - Alguma outra informação sobre esse estudo a ser considerada?

Apêndice D:

ENTREVISTA 4

Engenheiro José Fernando Dillenburg
Diretor do Sindicato da construção civil de Cascavel

Data: 20/06/2011

1 – Quais são números da construção civil nos últimos 20 anos? Esse dado refere-se, a saber, o quanto Cascavel cresceu nesse período, ou pelo menos um dado aproximado?

2 - Qual é número de associados: construtoras e afins?

3 - Quais são os problemas encontrados pela construção civil em Cascavel?

4 - Quem são os grandes fornecedores de materiais? Existe algum problema no fornecimento?

5 - Quem são os grandes financiadores (de onde se obtêm os recursos) das construções?

6 - Quem comercializa (vende) essas construções verticalizadas?

7 - Atualmente, como se encontra o mercado da construção civil de edifícios da cidade e quem os constroem (principais construtoras)?

8 - Alguma informação adicional que poderia ajudar no trabalho no que se refere à construção civil dos edifícios em Cascavel?
