



**UNIVERSIDADE FEDERAL DA FRONTEIRA SUL
CAMPUS DE CHAPECÓ
CURSO DE GEOGRAFIA - LICENCIATURA**

GIOVANA VALENTINI

**A VERTICALIZAÇÃO URBANA EM CHAPECÓ/SC:
UMA ANÁLISE COM O USO DE GEOPROCESSAMENTO**

CHAPECÓ, SC

2015

GIOVANA VALENTINI

**A VERTICALIZAÇÃO URBANA EM CHAPECÓ/SC:
UMA ANÁLISE COM O USO DE GEOPROCESSAMENTO**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao curso de graduação em Geografia - Licenciatura da Universidade Federal da Fronteira Sul, *campus* de Chapecó, como requisito parcial para obtenção do título de Licenciada em Geografia.

Orientador: Prof. Dr. Ederson Nascimento.

CHAPECÓ

2015

DGI/DGCI - Divisão de Gestão de Conhecimento e Inovação

Valentini, Giovana

A verticalização urbana em Chapecó/SC: Uma análise com o uso de geoprocessamento/ Giovana Valentini. -- 2015.

60 f.:il.

Orientador: Ederson Nascimento.

Trabalho de conclusão de curso (graduação) - Universidade Federal da Fronteira Sul, Curso de Geografia - Licenciatura , Chapecó, SC, 2015.

1. Espaço urbano e a verticalização. 2. Dinâmica da verticalização urbana em Chapecó. I. Nascimento, Ederson, orient. II. Universidade Federal da Fronteira Sul. III. Título.

Elaborada pelo sistema de Geração Automática de Ficha de Identificação da Obra pela UFFS com os dados fornecidos pelo(a) autor(a).

GIOVANA VALENTINI


**A VERTICALIZAÇÃO URBANA EM CHAPECÓ/SC:
UMA ANÁLISE COM O USO DE GEOPROCESSAMENTO**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao curso de graduação Geografia - Licenciatura da Universidade Federal da Fronteira Sul, *campus* de Chapecó, como requisito parcial para obtenção do título de Licenciada em Geografia.

Orientador: Prof. Dr. Ederson Nascimento

Este trabalho de conclusão de curso foi defendido e aprovado pela banca em: 07/12/2015.

BANCA EXAMINADORA



Prof. Dr. Ederson Nascimento – Orientador (UFFS)



Prof. Me. Fernando Weiss Xavier (UFFS)



Profa. Dra. Juçara Spinelli (UFFS)

AGRADECIMENTOS

Inicialmente desejo agradecer a Deus por me iluminar nesta trajetória e ser meu porto seguro nos momentos de alegria e dificuldades, e também, por me munir de entusiasmo e persistência neste processo de formação acadêmica.

Agradeço à minha família, meus pais Marcia e Gervasio, pelo incentivo nesta caminhada, por nunca medirem esforços para que eu pudesse alcançar meus sonhos. Por sempre se dedicarem para garantir a conclusão de meus estudos, que levarei estes conhecimentos ao longo da minha vida. A minha irmã Jerusa, meu exemplo maior de dedicação, que sempre me ajudou e por inúmeras vezes tirou minhas dúvidas. Ao meu irmão Geverson, por sempre torcer por mim e nas horas de estudo pedir silêncio. Agradeço a compreensão de meu namorado Matheus, por respeitar meus momentos de pesquisa, fase na qual conquistamos no mesmo momento.

Ao professor orientador Ederson Nascimento, pelo incentivo e ajuda que demonstrou neste processo de construção do conhecimento. Obrigada em especial pela compreensão em nossa jornada de pesquisa, em vários momentos difíceis.

Aos colegas da UFFS, obrigada por tudo mesmo! Pelas experiências vividas e por todos os momentos de alegria que dividimos nesta graduação, até mesmo por nossas divergências e conflitos, que nos ajudaram a melhorar como seres humanos.

Aos professores... Obrigada por demonstrarem tanta preocupação pelo conhecimento, por ensinarem os assuntos conceituais ou comportamentais necessários para a vida de um professor de geografia.

Agradeço também ao acolhimento das pessoas que dedicaram seu tempo para responderem as entrevistas e questionário e sanarem minhas dúvidas.

Muito obrigada à Universidade Federal da Fronteira Sul, pela oportunidade de fazer parte desta instituição e por zelar pelo ensino público, popular e de qualidade, comprometendo-se com a formação de cidadãos críticos. Agradeço também pela oportunidade e pelo fornecimento das bolsas de auxiliar de pesquisa e de iniciação científica fornecidas pela instituição. Também agradeço à galera do GETESE (Grupo de Estudos e Pesquisas Sobre Usos do Território e Dinâmicas Socioespaciais), pela oportunidade de ter desenvolvido projetos de pesquisa e socializarmos conhecimentos bem como as amizades construídas. Finalizando, agradeço a todos que de alguma forma ajudaram, contribuíram, sugeriram, criticaram, questionaram, apoiaram, desafiaram... E me acompanharam nesta realização da minha vida. Muito obrigada!

*“O mundo é formado não apenas pelo que já existe,
mas pelo que pode efetivamente existir.”*

Milton Santos

RESUMO

A verticalização é o crescimento da produção de edifícios com vários pavimentos em áreas específicas de uma cidade. Foi um importante marco para as cidades brasileiras, porque mudou a maneira de utilização da terra na cidade, redefinindo os preços e usos do solo e alterando a estrutura socioespacial urbana. A verticalização é um fenômeno geográfico que prescinde de pesquisas, tendo em vista que é um processo que está inscrito no espaço, e em constante transformação, modificando o processo de produção e reprodução do espaço. A urbanização de Chapecó, ao ocorrer com o crescimento de seus setores agroindustrial e comercial e com a migração, leva à expansão horizontal da cidade, com o surgimento de novos loteamentos, e também vertical, com a valorização dos terrenos centrais e em importantes vias de tráfego, e o consequente interesse em fazer um uso mais concentrado e intenso destes terrenos, a partir da criação de edifícios. Este trabalho possuiu como objetivo analisar a dinâmica da verticalização urbana no município de Chapecó desde a década de 1970 até o ano de 2015, por meio da utilização de procedimentos de geoprocessamento. A metodologia utilizada baseou-se primeiramente no referencial bibliográfico, seguido da construção de uma base de dados georreferenciados (fotografias aéreas, imagens de satélite e mapas vetoriais), a construção de mapas temáticos mostrando a distribuição espacial dos edifícios em cinco momentos históricos (1979, 1988, 1996, 2011 e 2015). Também realizou-se trabalhos de campo para melhor compreensão da área de estudo, e para melhores compreensões optou-se por entrevistas e aplicações de questionário. Os resultados da pesquisa evidenciaram que a verticalização de Chapecó iniciou-se na década de 1970 na área central, e posteriormente ocorreu a densificação da ocupação verticalizada no centro, paralelamente a dispersão para áreas mais periféricas e ao longo das vias principais de deslocamento centro-bairros.

Palavras Chaves: Urbanização, Espaço urbano, verticalização, geoprocessamento.

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 – Características do imóvel no espaço urbano	19
Quadro 2 – Evolução da população urbana em Chapecó – 1970 a 2014	25
Quadro 3 – Comparativos entre os planos diretores de Chapecó – 1974 a 2014	26
Quadro 4 –Imagens aéreas utilizadas no mapeamento.....	33
Quadro 5 – Número de pavimentos e unidades de prédios em Chapecó – 2015.	43
Quadro 6 – Construtoras e imobiliárias e sua atuação no mercado.	50

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1 – Vista de Chapecó em 1940.....	23
Figura 2 – Organização urbana com a instalação dos planos diretores.....	28
Figura 3 – Área urbanizada de Chapecó em 1956.....	29
Figura 4 – Chapecó: primeiros edifícios (década de 1975).....	31
Figura 5 – Edifício Vespaziano Zandavalli.....	32
Figura 6 – QGIS - proximidades da Rua Nereu Ramos e Rua Guaporé.....	34
Figura 7 – Vista aérea da área central de Chapecó (sentido nordeste-sudoeste) em 1977.....	36
Figura 8 – Localização da área privilegiada para a construção de edifícios de alto padrão residencial.....	44
Figura 9 – Nostra Casa imobiliária com valores para aluguel no Centro.....	45
Figura 10 – Nostra Casa anúncio de apartamento para locação no Bairro Efapi.....	46
Figura 11 – A construção de novos edifícios em Chapecó nos bairros Pinheirinho; Vila real e Parque das Palmeiras.....	47
Figura 12 – Condomínios nos Bairros afastados do Centro.....	48
Figura 13 – Chapecó em 2014, vista da área central.....	49

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	10
CAPÍTULO 1 - A (RE)PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E A VERTICALIZAÇÃO: CONSIDERAÇÕES TEÓRICAS	13
1.1 CONSIDERAÇÕES SOBRE O SOLO E O USO DA TERRA URBANA.....	13
1.2 O FENÔMENO DA VERTICALIZAÇÃO URBANA	14
CAPÍTULO 2 - EVOLUÇÃO URBANA DE CHAPECÓ.....	22
2.1 SÍNTESE DA EVOLUÇÃO URBANA	22
2.2 DINÂMICA DOS USOS DA TERRA URBANA NOS PLANOS DIRETORES	25
2.3 NOTAS HISTÓRICAS SOBRE AS ORIGENS DA VERTICALIZAÇÃO NA CIDADE DE CHAPECÓ	28
3 DINÂMICA DA VERTICALIZAÇÃO URBANA EM CHAPECÓ: ANÁLISE EMPÍRICA	33
3.1 METODOLOGIA DO MAPEAMENTO DA VERTICALIZAÇÃO.....	33
3.2 CARTOGRAFIA DA VERTICALIZAÇÃO URBANA DE CHAPECÓ	35
3.3 A LÓGICA DA VERTICALIZAÇÃO HOJE EM CHAPECÓ	42
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	53
REFERÊNCIAS	55
APÊNDICE A - Roteiro das entrevistas.....	58

INTRODUÇÃO

Entender o espaço urbano é uma das atribuições da ciência geográfica. Os geógrafos procuram entender a sua geografia, formular a respeito do processo de urbanização e, conseqüentemente, contribuir para a qualidade das intervenções propostas para o urbano. Neste sentido, estudar a organização do espaço urbano e seus agentes nos leva a um entendimento mais aprofundado da urbanização e das cidades (SOUZA, 1994).

A organização espacial é fruto de agentes sociais concretos atuando sobre o espaço urbano num constante processo de reorganização espacial que se produz através da incorporação de novas áreas ao tecido da cidade. Esse espaço capitalista é simultaneamente, “[...] fragmentado, articulado, reflexo, condicionante social, cheio de símbolos e campo de lutas – é um produto social, resultado de ações acumuladas através do tempo, e engendradas por agentes que produzem e consomem espaço” (CORRÊA, 1995, p. 7).

A urbanização e a inovação tecnológica na construção civil estão transformando constantemente as paisagens urbanas, assim com a carência de solo urbanizável para amoldar-se a esta transformação. Assim, vem se expandindo a lógica da “cidade vertical”, como pode ser observado em cidades modernas como Xangai, New York, Tóquio, Los Angeles, dentre outras (MAGAROTTO; SANTOS; SILVA, 2013). Com a ampliação das zonas urbanizadas deriva ainda a intensidade construtiva e, por conseguinte, o processo de verticalização.

Este fenômeno urbano – a verticalização das cidades – é importante de se estudar, pois este tipo de construção vertical está ligado à distribuição espacial local e o resultado de constantes transformações. Mendes e Töws (2009) defendem que o processo de verticalização, desde sua constituição iniciada nos anos de 1910 no Brasil, sempre foi dinâmico e tornou-se uma das formas privilegiadas de reprodução do capital no espaço urbano, aliada a uma nova forma de habitat.

A partir disso, esta pesquisa buscou analisar a dinâmica da verticalização urbana no município de Chapecó no período de 1970 a 2015, por meio da utilização de procedimentos em geoprocessamento. Para tanto, definiu-se como objetivos específicos:

- a) Localizar as áreas com ocupação urbana verticalizada (com edifícios com quatro ou mais de quatro pavimentos) em diferentes momentos históricos;
- b) Caracterizar o marco normativo regulador da expansão urbana vertical ao longo do período analisado, e;
- c) Analisar a expansão urbana vertical no contexto da estruturação do espaço urbano chapecoense.

d) Analisar a influência dos agentes sociais na produção da verticalização.

Tendo em vista a importância da investigação da verticalização urbana para as cidades, não só em metrópoles mas também em cidades de médio porte, esta pesquisa justifica-se por contribuir com um tema pouco estudado em Chapecó, que afeta diretamente a organização do espaço social urbano do município em termos de diferenciais de densidade de ocupação urbana (verticalização, ocupação horizontalizada, áreas desocupadas retidas para valorização) e de uso, estas últimas combinando a heterogeneidade funcional das zonas residenciais e industriais, com a segregação dos grupos sociais.

O município de Chapecó possui uma estrutura econômica que fez da cidade um centro polarizador de população, atraindo camadas de médio ao alto poder aquisitivo interessadas em realizar investimentos imobiliários ou em determinadas atividades econômicas. Além disso, atrai contingentes de mão de obra migrante, provenientes em sua grande maioria de áreas rurais da própria região ou do Estado do Rio Grande do Sul, ou ainda, de outras pequenas cidades, que chegam com o intuito de melhores oportunidades de emprego e melhor qualidade de vida.

A urbanização de Chapecó, ao ocorrer com o crescimento de seus setores agroindustrial e comercial e com a migração, leva à expansão horizontal da cidade, com o surgimento de novos loteamentos, e também vertical, com a valorização dos terrenos centrais e em importantes vias de tráfego, e o consequente interesse em fazer um uso mais concentrado e intenso destes terrenos, a partir da criação de edifícios. Chapecó destaca-se pela verticalização urbana, bem como suas novas formas de utilização do solo, e seu processo de expansão urbana, tanto horizontal quanto vertical, contribuiu também para a conformação de uma estrutura espacial crescentemente desigual na cidade.

Além disso, este estudo visa contribuir com a produção do conhecimento geográfico sobre a cidade, analisando os marcos fundamentais do fenômeno da verticalização, a dinâmica espaciotemporal de sua evolução na cidade, sua espacialização e caracterização atual, bem como as principais condicionantes e consequências da ocupação urbana verticalizada para a estrutura socioespacial urbana atual. Com os resultados da pesquisa, procurou-se analisar a verticalização urbana no município com mais complexidade. Este estudo acumula reflexões engendradas desde pesquisas anteriores, no projeto de pesquisa “Geoprocessamento aplicado à análise da evolução da ocupação urbana no município de Chapecó (1960-2010)”¹, do qual participei como bolsista auxiliar de pesquisa, e posteriormente, no trabalho de iniciação científica “Dinâmica de ocupação urbana e verticalização em Chapecó (SC): uma análise

¹ Projeto de pesquisa aprovado no Edital nº 262/UFS/2012, realizado entre 2013 e 2015 e coordenado pelo Prof. Dr. Ederson Nascimento.

utilizando geoprocessamento”, por mim realizado². Assim, nesta monografia, continuou-se a pesquisa ampliando-a e aprofundando-a, procurando contribuir com o conhecimento acerca do processo de urbanização verticalizada no município. Tema que me aproximei, nas pesquisas anteriores e por isso optei em dar continuidade em uma pesquisa mais adensada e com um mapeamento mais detalhado. O mapeamento foi um desafio desde o início das pesquisas, encontrar em elemento geográfico um a um é um trabalho minucioso e que necessita de dedicação e persistência. Esses anos de pesquisas, mapeamentos e contido com a tecnologia de geoprocessamento foram uma experiência importante para minha bagagem de conhecimentos e experiências.

O trabalho está organizado na seguinte estrutura. No capítulo inicial intitulado **A (re)produção do espaço urbano e a verticalização: considerações teóricas**, apresenta-se um referencial teórico enfatizando o uso da terra, a dinâmica de ocupação do espaço urbano e o fenômeno da verticalização. Em seguida, no capítulo **Evolução urbana de Chapecó**, discute-se elementos da evolução histórico-geográfica, o papel da migração rural-urbana e da agroindustrialização, dinâmicas dos usos da terra urbana nos planos diretores, e por fim, o histórico da verticalização na cidade. Posteriormente, no capítulo **Dinâmica da verticalização urbana em Chapecó: análise empírica**, apresenta-se a metodologia utilizada no estudo, com destaque para os procedimentos de mapeamento da dinâmica da verticalização, bem como a análise dos resultados obtidos. Por fim, nas **Considerações finais**, apresenta-se, de modo sempre inconclusivo, as impressões gerais sobre a lógica e a dinâmica do fenômeno da verticalização urbana em Chapecó.

² Pesquisa aprovada no Edital nº 134/UFGS/2014, sob a orientação do professor supramencionado.

CAPÍTULO 1

A (RE)PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E A VERTICALIZAÇÃO: CONSIDERAÇÕES TEÓRICAS

Neste capítulo é apresentada uma a revisão da literatura. São feitas considerações sobre o solo e o uso da terra urbana, o fenômeno da verticalização, síntese da evolução urbana de Chapecó, dinâmicas dos usos da terra urbana nos planos diretores, e por fim, o histórico da verticalização.

1.1 CONSIDERAÇÕES SOBRE O SOLO E O USO DA TERRA URBANA

Para realizar considerações sobre o uso do solo e da terra urbana, inicialmente é necessário destacar os conceitos de renda e valor da terra, e como o espaço urbano é transformado. O espaço intraurbano gira em torno do espaço produzido, os agentes diversos moldam a produção de um espaço específico, produzido segundo seus interesses privados. Para Corrêa (1995) os agentes produtores do espaço urbano podem ser agrupados em cinco grupos: os proprietários fundiários, os proprietários dos meios de produção, o Estado, os promotores imobiliários e os grupos sociais subalternizados – alheios às regras da produção de mercado.

Sendo assim, uma determinada parcela de terra muitas vezes é fragmentada (criação de lotes urbanos) para a valorização fundiária. Pois os agentes sociais, a partir de práticas urbanas, podem articular suas práticas espaciais de forma a controlar o processo de produção do espaço e de valorização de áreas específicas, segundo seus interesses privados (MARICATO, 2003).

São inúmeros os agentes envolvidos nestes processos. Em relação aos promotores imobiliários, segundo a definição de Corrêa (1995) são um conjunto de agentes responsáveis pela incorporação, que é a operação chave da promoção imobiliária, através de financiamento, seja da produção do imóvel, seja da venda das unidades, bem como estudos técnicos, realizados para verificar a viabilidade técnica e econômica de realização da obra, construção do imóvel e comercialização das unidades.

Para Villaça (1998, p. 72), o espaço urbano

É produzido pelo trabalho social (o espaço urbano) despendido na produção de algo socialmente útil. Logo esse trabalho produz um valor. Uma pergunta fundamental que poucos se fazem: qual é o produto desse trabalho? Há dois valores a considerar. O primeiro é o dos produtos em si – os prédios, as ruas, as infra-estruturas. O outro é o valor produzido pela aglomeração. Esse valor é dado pela localização dos edifícios, ruas e praças, pois é essa localização que os insere na aglomeração [...]. Como qualquer valor, o da localização também é dado pelo tempo de trabalho socialmente necessário para produzi-lo, ou seja, para produzir a cidade inteira da qual a localização é parte.

Frente ao exposto, quando se trata de valorização do espaço urbano, frente às diferentes possibilidades de produção e reprodução do espaço urbano, ocorre inicialmente a expansão físico-territorial por meio da conversão do uso de terras de rural para urbano, via loteamentos, conjuntos habitacionais, dentre outros tipos. Essa conversão de usos possibilita uma remuneração maior da terra. Contudo, dentre as inúmeras estratégias utilizadas para a reprodução do capital, tem se destacado a verticalização, cujo crescimento quantitativo e espacial apresenta peculiaridades que ao longo de seu processo vem alterando a paisagem urbana e o modo de viver nas cidades (TÖWS; MENDES, 2011).

As pessoas necessitam de um local para sobreviver e adquirir sua moradia, seja alugada ou própria. Com o crescimento das cidades, foi necessário ampliar as moradias nos níveis verticais, porque a forma horizontal já não comportava as demandas, a exemplo das grandes metrópoles. Essa ação modificou muitas as relações sociais, a organização do espaço urbano, bem como a movimentação de pessoas.

Neste sentido, a verticalização não vem da falta absoluta de espaço, mas sim da concorrência por terrenos e imóveis com localização vantajosa, ou seja, em áreas centrais e em importantes vias de circulação. É isso que explica a distribuição desigual dos edifícios nas cidades. Muitos edifícios nada têm a ver com habitações, abrigando apenas empresas. Em contrapartida, pode-se inferir que a dinâmica de ocupação do espaço urbano molda a organização social e a espacial de uma cidade nos seus diferentes momentos históricos (RECHE, 2008).

Botelho (2007) argumenta que a terra é um elemento de valorização do capital, assim, tanto a mercantilização por parcelamentos (conhecidos por loteamentos) ou pela sua inserção nos circuitos de circulação do capital financeiro, acabam tornando o capital mais fictício. Neste sentido, o capitalismo acaba influenciando diretamente a relação entre o espaço e a sua dinâmica de ocupação, no tocante a sua produtividade, vivência, percepção, concepção e conceituação. Os geógrafos buscam estudar estes fenômenos no intuito de verificar como ocorre a dinâmica de ocupação do espaço urbano e seus impactos para as gerações futuras, além de preocupar-se com a preservação de objetos que fizeram parte da história em um momento específico.

1.2 O FENÔMENO DA VERTICALIZAÇÃO URBANA

A verticalização urbana é um processo que vem aumentando consideravelmente nas cidades brasileiras, especialmente nas de grande e médio porte. Este fenômeno influencia as

formas de utilização da terra no espaço urbano, afetando os preços dos terrenos e os modos de utilização do solo urbano. Tais alterações transformaram e ainda modificam significativamente o meio ambiente urbanizado. No Brasil, o processo de constituição de edifícios estabeleceu-se primeiramente nas cidades de São Paulo e do Rio de Janeiro, no início do século XX, precisamente nas décadas de 1910 e 1920, em que as primeiras construções verticalizadas se concentravam no centro (SANTOS, 2011).

A verticalização pode ser conceituada como os “[...] processos de adensamento de determinadas áreas urbanas, através da construção de edifícios, incidindo, na maioria das vezes, nas regiões centrais das cidades” (SOUZA; COSTA, 1998, p. 214), assim, o solo urbano acaba multiplicando-se possibilitado pelo uso do elevador, que permite o acesso aos apartamentos dos andares superiores. Uma das principais características da verticalidade é o aproveitamento máximo e intensivo da terra urbana, ou seja, essa porção do solo é comercializada várias vezes em virtude da venda dos apartamentos.

Santos (2011), citando Souza (1989) relata que quando da construção dos primeiros edifícios no início do século XX foram levantados prédios de quatro a dez pavimentos. Eles eram destinados inicialmente para o uso comercial, particularmente para atender as demandas da divisão do trabalho e da concentração de atividades econômicas do país com o comércio de café. Tais construções assemelhavam-se aos edifícios franceses, ao tempo que comportavam um comércio no piso térreo e habitações nos pavimentos superiores. Nesta época, houve o surto da construção civil com a construção de edifícios com mais de 10 andares, com fins destinados a escritórios e apartamentos na região central da cidade de São Paulo e após Rio de Janeiro, refletindo na valorização do equipamento e do solo.

A partir da década de 1930, as edificações verticais passam a se destinar, quase que exclusivamente, ao uso residencial e, em 1940, e futuramente de edifícios a aluguéis. Já para os trabalhadores que necessitavam deste tipo de moradia, morar em proximidade aos locais de trabalho era a consequência de pagamento de aluguéis demasiadamente caros (RECHE, 2008).

De acordo com Fischer (1994, apud Santos, 2011) o processo de verticalização gerou novos modos de investimento e conseqüente especulação relativamente aos preços da propriedade privada e ao excedente de produção, ou seja, a construção física do empreendimento tornava-se um fator de ampliação das possibilidades de ganhos econômicos, dado inclusive pelo apoio do poder público em obras públicas de saneamento, arruamento, iluminação e outras benfeitorias. Os edifícios distribuem-se por meio de formas altas e, na maioria das vezes, suntuosas e concentradas.

O processo de verticalização é uma característica de expansão territorial das cidades, pois em parcelas pequenas pode-se multiplicar e desdobrar quantas vezes o número de pavimentos e andares forem precisos ao seu uso, em sua base fundiária e, conseqüentemente, viabilizar a reprodução territorial ampliada da cidade (SANTOS, 2011).

Löwen Sahr (2000) expõem que estudos que tratam sobre a verticalização das cidades brasileiras exibem características comuns em suas análises, a saber:

- a) A verticalização sempre é posta como um marco revolucionário e símbolo de progressos técnicos;
- b) Determina significativos impactos nas estruturas social e econômica das cidades, bem como alterações de valor e de uso do solo urbano;
- c) O poder público disciplina o processo via legislação urbana, a qual aparece dependente aos interesses dos grupos que produzem este referido espaço;
- d) As ações sócio-espaciais tidas na lógica da incorporação imobiliária estão presentes nos estudos de verticalização, e;
- e) Na significação dos diferentes estágios da expansão vertical busca-se conectar o processo de verticalização às escalas nacional, regional e local, influenciado pelos fenômenos econômicos e políticos ligados a formação da sociedade brasileira.

A interpretação sobre o processo de verticalização feita por Sposito (1991), refere-se à importância do uso do solo urbano para a reprodução do modo capitalista de produção. A verticalização que se desenvolve deve ser contextualizada no processo de produção social do território e nesta medida não pode ser abordada sem a consideração do próprio movimento das relações que engendram historicamente este processo. E defende que os proprietários fundiários, que monopolizam a propriedade privada da terra e decidem como usar seus terrenos, acabam fazendo com que o acesso à cidade seja restrito a certos lugares. Inclusive com a possibilidade da verticalização.

Em relação aos aspectos dos usos desse espaço verticalizado, percebemos que também há uma restrição ao público que usa, quem mora nesses edifícios e o mercado que busca atingir. Por meio do movimento da população e do valor de uso, é possível traçar um panorama das classes sociais que utilizam o espaço vertical como moradia. A análise sobre a luta de classes, como forma de busca de conforto, acessibilidade, status, entre outros fatores, conduziriam a respostas sobre o tipo de morador bem como seus gostos de consumo do empreendimento (TÔWS; MENDES, 2011).

Na mesma linha de pensamento da verticalização, e pelas implicações que tem na organização do território e na qualidade de vida urbana, na produção do espaço urbano em

nosso país, é a propriedade privada e sua valorização que estão em jogo, as incorporadoras que fazem a gestão da construção e venda dos edifícios (SOUZA, 1994).

A incorporação imobiliária pode ser entendida de duas formas. A primeira, se tratando de construção civil, é o processo em que o prédio será incorporado ao terreno. Já no significado jurídico da expressão incorporação imobiliária, entende-se que é o meio pelo qual alguém (pessoa física ou jurídica) ergue um edifício, com suas unidades autônomas, no terreno de outra pessoa. Neste caso, o proprietário do terreno, na maioria das vezes, recebe como pagamento unidades (apartamentos) do prédio construído. Assim, a empresa que administrou a construção da obra em parceria com o possuidor do terreno, e que efetua a venda das unidades é chamada de incorporadora. Também existe a construtora, responsável pela execução da obra (SILVA, 1995).

A incorporadora torna a área produtiva em curto prazo, ou seja, com os recursos financeiros captados, constrói o edifício e repassa ao consumidor final os investimentos efetuados na área (venda dos imóveis), bem como repassa para o proprietário do terreno seu percentual de participação. Com o lucro advindo desta comercialização, a incorporadora inicia um novo empreendimento, e nesse ciclo de (re)investimento do capital gera-se o lucro imobiliário. A retenção dos prédios pode ser realizada em uma situação que a empresa pretende “[...] que não haja imobilização de capital na compra da área, como é o caso da contratação de serviços e percentuais de vendas (SILVA, 1995, p. 20).”

Para concretizar o processo de verticalização no espaço urbano são os incorporadores imobiliários, que de acordo com Côrrea (1995) os incorporadores formam um conjunto de agentes que realizam parcial ou totalmente as seguintes operações: Realização da gestão do capital-dinheiro na fase de transformação da mercadoria – o imóvel. A localização, o tamanho das unidades e a qualidade do edifício a ser construído são definidos na incorporação, assim como a tomada de decisões de quem vai concretizá-lo, a propaganda e a venda das unidades; Financiamentos, a partir da captação de recursos monetários provenientes de pessoas físicas e jurídicas.

Assim, verifica-se, de acordo com o incorporador: o investimento visando a compra do terreno e a construção do imóvel; estudo técnico, que é realizado por arquitetos e engenheiros, que visa a verificação e a viabilidade técnica da obra dentro dos parâmetros técnicos definidos do código de obras do município; construção ou produção física do imóvel, que se verifica pela atuação de firmas especializadas nas mais diversas etapas do processo produtivo, bem como a força de trabalho que estará vinculada às firmas construtoras; comercialização ou transformação do capital-mercadoria em capital-dinheiro, agora acrescido de lucros. Os corretores, os

planejadores de vendas e profissionais de propaganda também são responsáveis por esta operação (CORRÊA, 1995).

O Estado pode ser concebido como um agente indutor da verticalização, através do provimento de serviços públicos em zonas específicas do espaço urbano, bem como devido ao fato de que é ele que determina as áreas em que a construção de edifícios é permitida através do zoneamento urbano, além das características técnicas e urbanísticas que devem ser observadas, como por exemplo, o código de obras, que trata do uso e ocupação do solo (SILVA, 1995).

Neste sentido o estado não é totalmente responsável pela má distribuição dos serviços urbanos, mas desempenha papel subordinado e funciona como um instrumento das estratégias adotadas por proprietários fundiários, afetando diretamente o acesso de distintos segmentos sociais a infraestrutura e serviços e promovendo espacialmente a estratificação na estrutura social (idem, p. 21).

Como observado, o proprietário fundiário poderá influenciar no processo de elaboração das normas e regulamentações da legislação de uso e ocupação do solo para que suas áreas possam sofrer valorização e serem exploradas financeiramente através da construção dos edifícios. Assim, ocorrem jogos de interesses para que seus objetivos na construção dos empreendimentos sejam alcançados. Uma vez que atendem a legislação vigente, automaticamente seus imóveis são valorizados, e disputados pela parcela da população com poder aquisitivo para a compra.

É a ação do poder público local (prefeitura) que delimita e controla esta modalidade de empreendimentos, impõem as exigências técnicas e o marco jurídico, conforme seus objetivos de desenvolvimento municipal. Tal legislação poderá sofrer a interferência das classes de maior renda, assim acabam ajustando as leis e as enquadram aos propósitos do empreendedor. Muitas vezes essa influência poderá ocorrer pela representação do agente ou quando este ocupa cargos na esfera de poder público (SILVA, 1995).

Outro ponto a considerar é que em determinadas ocasiões as incorporadoras constroem seus prédios em locais inadequados, sem a devida regularização, sendo uma obra com o preço de venda mais em conta e com financiamento a longo prazo, que acaba atraindo uma população de poder aquisitivo mais baixo. Assim, o empreendedor esquivava-se da regularização com vistas a baixar os custos, vendem os apartamentos e, portanto, o processo de regularização se dará através da pressão dos compradores em relação ao poder público municipal. Com o decorrer do tempo, graças a essa pressão popular, o estado regulariza o empreendimento e implanta todos os investimentos e infraestrutura pública para atender as suas próprias prescrições legais (SILVA, 1995).

Para Santos (2011) a produção imobiliária não pode ser pensada isoladamente e é inserida no processo de produção do espaço urbano. Assim, o crescimento vertical e horizontal das cidades constitui faces de um mesmo processo, ou seja, não ocorrem dois processos – o horizontal e o vertical – mas um único, constituído por formas distintas e articuladas de expansão. A seguir, apresenta-se o Quadro 1 com as principais características do imóvel no espaço urbano.

Quadro 1 – Características do imóvel no espaço urbano

A associação entre o imóvel e sua localização	Durabilidade	Compra e Venda
<p>A diferença do imóvel em relação a outras mercadorias é a sua produção, associada a um dado ponto do território. A produção e o consumo de um produto imobiliário associam-se à compra e uso de uma determinada localização, o que influencia no preço deste bem.</p> <p>Esta indissociabilidade do imóvel em relação à fração do território e, portanto, ao lugar que ele ocupa, tem repercussões em sociedades em que a propriedade privada da terra é uma instituição jurídica e, por isso, um direito legal e reconhecido socialmente (SPOSITO, 1991, p. 152).</p>	<p>Sposito (1991) condição de durabilidade, comparada a outras mercadorias, que o imóvel possui. O tempo que leva para ser construído e comercializado é um tempo “desperdiçado”, compensado somente no ato da venda, pois diminui na cidade o percentual de terras a serem ocupadas e, portanto, destinadas à construção de outros imóveis. Tal fato é tanto mais importante, face à concentração de mercadorias, de produção da força de trabalho e dos meios de consumo coletivos e individual, pela qual a cidade se caracteriza, quanto o é a “valorização” das suas localizações (assim como a “desvalorização” de outras).</p>	<p>Além disso, os imóveis não são mercadorias compradas com maior frequência, isto se deve ao fato de a mercadoria possuir um alto valor e uma disponibilidade de recursos financeiros, bem como o seu longo tempo de uso, seja para residências, caracterizada pela força de trabalho, seja para funções comerciais, de serviços, ou para a reprodução do capital etc.</p> <p>Os mecanismos de especulação também fazem parte de uma valorização acentuada do imóvel. O poder público, bem como os setores privados, tem papel de destaque neste processo (SPOSITO, 1991).</p>
Indispensabilidade da Mercadoria	Consumo: temporariamente absoluto, relativo ou provisório	Usos
<p>O imóvel é indispensável, tanto para a reprodução da força de trabalho quanto para a produção de diversas mercadorias e para consumo.</p> <p>O acesso à habitação é um direito básico de todo cidadão e ele se realiza por meio do imóvel.</p> <p>As ações de produzir e consumir são também indispensáveis à ocupação em um imóvel (HARVEY, 1980).</p>	<p>O acesso, por meio da compra, pode propiciar um tempo mais longo. Enquanto estiver como proprietário do imóvel, “a ele tem-se o direito único, absoluto e o monopólio de decidir sobre o seu uso, neste sentido o direito corresponde ao tempo em que se é proprietário e durante este período é absoluto” (SPOSITO, 1991, p.155).</p> <p>Pode ser relativo ou provisório no caso de pagamento de aluguel do imóvel, que realiza seu arrendamento como meio de passagem dos direitos dos donos do bem para o locatário.</p>	<p>Residencial ou industrial, industrial ou comercial, comercial e de serviços, simultânea ou sucessivamente. Em complementaridade, Harvey (1980) descreve que: se o uso for em uma casa, propicia abrigo e proteção; uma quantidade de espaço para uso exclusivo de seus ocupantes (se houver); certa privacidade; localização relativa que seja acessível ao local de trabalho, para uso dos serviços sociais; próxima ou não de fontes de poluição, de crime ou risco à vida; localização que propicia <i>status</i>; ou simplesmente um meio de valorização e especulação para aumentar a riqueza.</p>

Fonte: Adaptado de Santos (2011, p. 68).

As características citadas no quadro acima expressam o potencial de apenas um ponto de vista do espaço urbano, a da construção do imóvel a ela associada, e restringe a apropriação da cidade pelos diferentes grupos socioeconômicos. Sendo assim, destacamos alguns itens, listados a seguir com base em, que podem ser considerados diferenciais para a constituição do imóvel, segundo Santos (2011) – com base em Harvey (1980) e Sposito (1991):

- a) A circulação do imóvel e, portanto, o seu consumo, se dá em pontos fixos do espaço urbano e, dependendo da sua localização, o imóvel possui um preço diferenciado, visto pelas condições de infraestrutura, acesso a serviços, condições de transporte e as demais atividades cotidianas.
- b) O imóvel é uma mercadoria indispensável a quaisquer cidadãos, pois todos precisam de habitação.
- c) Sua compra ou venda é realizada num tempo diferente de outras mercadorias, visto que necessita de um grande dispêndio de capital (dinheiro) para sua realização.
- d) A utilização do imóvel pode dar-se para atividades industriais, comerciais e residenciais. No caso residencial, serve como abrigo/proteção/individualidade.
- e) A comparar com outras mercadorias, o imóvel tem maior durabilidade e todo o dispêndio da força de trabalho nele acumulado, assim como para o tempo de sua concretização, será revelado no ato da comercialização, ou seja, na sua venda, e;
- f) A aquisição ou o direito de uso do imóvel para moradia acontece, em geral, por formas legais de compra ou por meio de pagamento de aluguéis.

Nos dias de hoje, em razão dos baixos índices da Taxa de Ocupação (TO) o Coeficiente de Aproveitamento³ (CA) com base nas restrições do uso do solo, para aproveitar-se o terreno verticaliza-se o máximo, deixando área livre para o lazer; portanto, em um terreno de grandes extensões, pode-se construir edifícios mais altos para que o empreendimento gere lucro em razão do número de unidades de apartamentos (SOUZA; COSTA, 1998).

A TO é definida como a relação percentual entre a projeção da edificação e a área do terreno, portanto, ela representa a porcentagem do terreno sobre o qual existe edificação. Já a CA é um número que “[...] multiplicado pela área do lote, indica a quantidade máxima de metros quadrados que podem ser construídos em um lote, somando-se as áreas de todos os pavimentos” (URBANIDADES, 2015, s./p.). No caso dos edifícios, cabe ao incorporador a tarefa de potencializar a realização do negócio, através do ato de obter um terreno, de dividi-lo em frações e de criar um espaço para a realização das edificações verticais, fazendo com que a aprovação

³ Número, definido pelo plano diretor do município, que multiplicado pela área do lote, institui a quantidade máxima de metros quadrados possíveis de serem construídos neste lote, somando-se a área de todos os pavimentos.

da planta do mesmo na Prefeitura Municipal e no Cartório de Registro de Imóveis seja efetivada (SOUZA, 1994).

Mendes (1993, p. 38) explica que “A produção de edifícios, tal como se dá em nossos dias, é reveladora de uma estratégia de capital, que no caso brasileiro, é alimentada pela questão habitacional.” Portanto, pelo fato dos edifícios em sua maioria serem habitações, automaticamente tornam-se consumo, específico da realidade de cada cidade. Para a construção e concretização dos empreendimentos imobiliários, são necessárias desde a aquisição dos direitos do uso do solo, a contratação de empresas construtoras e de financeiras, além de comercializadores finais dos imóveis. Assim, o capital incorporador atua como “aquele que se valoriza (e se expande) ao tentar assumir o controle do processo pelo qual rendas fundiárias são criadas e apropriadas. No entanto, para sua viabilização nestes termos, o capital incorporador deve assumir esse processo de forma contraditória.” No espaço urbano capitalista observa-se o processo de verticalização, em termos de: economia de espaço, segurança, *status*, custos e estratégia do mercado imobiliário.

Desde o início das primeiras construções verticais no Brasil, no século XX, destacam-se as metrópoles de São Paulo e do Rio de Janeiro, porque a habitação vertical multifamiliar sofreu transformações, desde os materiais construtivos básicos para erguer essas edificações, até os aspectos subjetivos ligados às representações sociais dos que moravam e constituíam suas vidas nesses imóveis (SANTOS, 2011). Com o avanço da urbanização e do crescimento das populações urbanas no país, a dinâmica da valorização da terra urbana levou ao desenvolvimento da verticalização em outras metrópoles e também em cidades de médio porte do interior do país, como é o caso de Chapecó, situada no Oeste Catarinense.

Os processos de urbanização e de verticalização na referida cidade passam a ser focos de análise a partir do próximo capítulo.

CAPÍTULO 2

EVOLUÇÃO URBANA DE CHAPECÓ

Neste capítulo são apresentadas as principais bases histórico-geográficas da urbanização no município de Chapecó, destacando-se a migração rural-urbana, a agroindustrialização, a dinâmica dos usos da terra urbana nos planos diretores, e por fim, um histórico da ocupação urbana verticalizada.

2.1 SÍNTESE DA EVOLUÇÃO URBANA

A região Oeste de Santa Catarina foi a última região a ser colonizada no estado. Em seus primórdios, nas décadas de 1910 a 1930, a extração da madeira foi a primeira atividade econômica a impulsionar o deslocamento populacional para esta localidade. A ocupação do território ocidental catarinense se iniciou no Vale do Rio do Peixe, após no do Rio Irani, do Rio Chapecó e por fim no Extremo-Oeste, até a fronteira com a Argentina. Os primeiros habitantes do território em análise foram os caboclos e os indígenas, que em seguida foram sendo substituídos por imigrantes vindos do Rio Grande do Sul, muitos deles descendentes de alemães, italianos e poloneses, pertencentes a segunda ou terceira gerações de migrantes europeus (ALVES; MATTEI, 2006, p. 6).

Uma característica da colonização da região Oeste de Santa Catarina refere-se à forma que suas terras foram colonizadas, seguindo um modelo mini fundiário de estrutura agrária. Na localidade a produção agropecuária era diversificada. Cultivava-se produtos básicos como milho, arroz e feijão, e a criação de animais para serviço e para o consumo, como suínos e aves. Tal estrutura agrária mini fundista cresceu e tornou-se o centro dinâmico da economia da região, possibilitando a implantação das agroindústrias (década seguinte, 1980), que desenvolveram-se graças baseadas no sistema de integração agroindustrial (ALVES; MATTEI, 2006).

Antes de possuir o nome de Chapecó, em 1931 a cidade atendia pelo nome de Vila Passo dos Índios, pode-se ver nas fotos o traçado viário largo e retilíneo que existe até hoje. Já correspondia a área urbana do município, apenas pouco ocupado. Neste ano da institucionalização do atual núcleo urbano definiu pelo traçado urbano xadrez, correspondente ao atual centro urbano, e a densificação da ocupação se dava do marco central da cidade (atual praça Coronel Bertaso) em direção à periferia, com maior concentração ao longo da avenida principal (Avenida Getúlio Vargas). A seguir apresenta-se a figura 1, mostrando a baixa ocupação nesta época, fenômeno que posteriormente começou a mudar.

Figura 1 – Vista de Chapecó em 1940



Fonte: Zolet e Silvestrin (2006, p. 28).

O município de Chapecó, até meados de 1950, era baseado na economia sustentada pela comercialização de produtos agrícolas e pela extração e beneficiamento de madeira, havendo na área urbana, além de pequenos estabelecimentos comerciais para atendimento da população local, diversas serrarias, as quais consistiam numa das principais fontes de oferta de trabalho à população (ALBA, 2002).

A partir da década de 1950, a economia do município passa a sofrer mudanças, com o surgimento e ampliação de frigoríficos, contribuindo para atrair um volume maior de população para a área urbana, além de firmar as bases da industrialização que viria a se processar anos mais tarde. A consolidação do setor agroindustrial na cidade deu-se ao longo das duas décadas seguintes, impulsionando definitivamente o crescimento horizontal da cidade e levando a alterações em sua estrutura socioespacial interna. Entre 1967 e 1975, instalaram-se na cidade grandes unidades processadoras de carnes e cereais (RECHE, 2008). No início da década de 1970 o setor agroindustrial ganha força na cidade de Chapecó com a implantação de mais uma filial da Sadia Alimentos (1973), da criação da Agroindústria Aurora (Cooperativa Central Oeste Catarinense, 1973) e da Ceval Alimentos (antiga Extrafino, 1971), todas instaladas em Chapecó (RECHE, 2008). Empresas de produção de grande porte e de resultados de grandes investimentos de empresários do município (no caso da Aurora) ou eram expansões de empresas já bastante fortes (no caso da Sadia).

É a partir dessa década, com a concentração dessas empresas no município, que Chapecó consolida sua condição de polo regional, uma vez que com o crescimento do setor agroindustrial, de firmas de apoio à produção no setor, bem como de atividades comerciais e de serviços, além de entidades educacionais um grande contingente populacional também se desloca para a cidade em busca de melhores oportunidades de emprego e vida. De 1970 a 1980, segundo o IBGE, o município sofre as maiores taxas de urbanização de sua história, (RECHE, 2008).

Com o contínuo desenvolvimento das agroindústrias, deu-se também a ampliação do comércio, a instalação e desenvolvimento de empresas prestadoras de serviços e da implantação de instituições de pesquisa e de formação de mão de obra. As intervenções urbanísticas foram tomando conta da cidade e a criação de novos bairros, abertura de novas ruas e investimentos em iluminação pública e em pavimentação viária, sobretudo em áreas próximas ao centro. Estas alterações no aspecto econômico da cidade reforçavam ainda mais sua centralidade no Oeste catarinense, tornando-a mais atrativa a segmentos populacionais em busca de oportunidades para realização de investimentos, bem como, e sobretudo, a camadas de menor renda em busca de opções de trabalho e melhores condições de vida (RECHE, 2008).

Com o crescimento da cidade e, conseqüentemente, com as alterações de leis, para a utilização e incorporação de novas áreas para fins urbanos, sejam eles para os estabelecimentos industriais, de prestação de serviços e, em menor número, de atividades comerciais, e, principalmente para usos residenciais, aumentou-se a área urbana. Há um aprofundamento das desigualdades sociais e espaciais nesse período por conta do aumento da migração de população de baixa renda e do padrão periférico da expansão urbana horizontal. Segundo Reche (2008), dados do ano 2000 comprovam tal fenômeno.

[...] as áreas residenciais de mais alta renda (com rendimento mensal de mais de 10 salários mínimos) localizam-se nas zonas centrais da cidade, onde se concentram também os maiores investimentos e as maiores infra-estruturas urbanas; enquanto que nas periferias da cidade, áreas mais recentemente ocupadas (principalmente nas décadas de 70 e 80) localizam-se as áreas residenciais de mais baixa renda (menos de 3 salários mínimos mensais), o que demonstra a estrutura urbana desigual em que a cidade se organiza. (RECHE, 2008 p. 67).

Um exemplo disso é o bairro Efapi (oeste da cidade), o mais populoso da cidade (população atual de cerca de 70 mil habitantes) e cuja ocupação e expansão foi fortemente guiada pela concentração de empresas do segmento agroindustrial nesta zona da cidade. O bairro apresenta problemas sociais, como infraestrutura, moradias irregulares e de acessibilidade. Esta área foi ocupada durante a década de 1970 por uma população migrante de baixa renda que se viu obrigada, na época, a se instalar próximas às indústrias em loteamentos

periféricos geralmente ilegais, sem infraestrutura adequada, haja vista à inexistência de transporte público na época, além do alto valor dos terrenos urbanos no centro da cidade.

O Quadro 2 apresenta a evolução urbana em Chapecó no período de 1970 a 2014. Para o período de 2014 ainda não estão disponíveis informações que separem a população urbana e a rural, apenas a estimativa total de habitantes.

Quadro 2 – Evolução da população urbana em Chapecó – 1970 a 2014

ANO	POPULAÇÃO TOTAL	POPULAÇÃO URBANA	
		Absoluta	Percentual
1970	49.865	20.275	40,7
1990	123.050	96.751	78,6
2000	146.967	134.592	91,6
2010	183.530	168.159	91,6
2014	A população estimada pelo IBGE para o conjunto do município (áreas urbanas e rurais) era de 202.009 habitantes.		

Fonte: Nascimento (2015).

Organização: Ederson Nascimento e Giovana Valentini (2015).

Esse aumento da população demandou a ampliação do número de moradias, cuja produção se deu em várias áreas da cidade. Enquanto as periferias passaram a abrigar cada vez mais os segmentos de baixa renda, as áreas centrais, que receberam investimentos do poder público em infraestrutura e embelezamento, concentraram sempre as moradias voltadas às camadas de média e alta renda, muitas das quais na forma de edifícios.

2.2 DINÂMICA DOS USOS DA TERRA URBANA NOS PLANOS DIRETORES

A rápida urbanização e industrialização faz com que seja elaborado e aprovado, em 1974, o Primeiro Plano Diretor do município, coordenado, na época, pelo governo federal através do SERFHAU (Serviço Federal de Habitação e Urbanismo). Esse plano foi elaborado de acordo com a metodologia e diretrizes definidas pelo SERFHAU, por uma equipe técnica externa ao município coordenada pelo arquiteto Demétrio Ribeiro. Essa lei, em 1980, após seis anos de sua aprovação, foi revogada em função de uma nova Lei de Zoneamento elaborada por equipe interna do município. Diferentemente da primeira, essa Lei não constava de um Plano de desenvolvimento da cidade através da definição de diretrizes de desenvolvimento econômico, social e administrativo, mas constituía-se de uma lei que determinava, através de parâmetros urbanísticos precisos, o uso e a ocupação do solo urbano, através da divisão da cidade em zonas, ou seja, tratava apenas de questões físico-territoriais (RECHE, 2008).

O histórico dos planos diretores da cidade se divide em quatro – 1974, 1990, 2004 (revisado em 2006) e 2014, que está em vigor. As próprias alterações do perímetro urbano e da

Lei de Loteamento em 1977, realizadas pelo governo local, já privilegiavam o setor agroindustrial, pois permitiam a formação de uma reserva de trabalhadores a baixo custo próximo às agroindústrias (RECHE, 2008, p. 106).

O Quadro 3 apresenta um resumo dos principais pontos que contribuíram para a verticalização na cidade de Chapecó, conforme o período em análise deste estudo.

Quadro 3 – Comparativos entre os planos diretores e as alterações das leis de Chapecó – 1974 a 2014

Ano Plano Diretor/ Lei	Principais Regulamentações – VERTICALIZAÇÃO
Plano Diretor 1974	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Apenas na região central da cidade era possível a construção de edifícios. E na primeira zona residencial mais próxima ao centro (Zona Residencial 1 – ZR1). ➤ A área central (Zona Central – ZC e Zona Mista - ZM.) permitia um índice de aproveitamento (IA)=3; a primeira zona residencial mais próxima no centro (ZR1) permitia IA=1,5; e a Zona Residencial 2 (ZR2) permitia IA=0,75; e Zona Industrial. ➤ Em todas as áreas, quando se tratava de habitação, o índice de aproveitamento era 0,75 com a obrigação de manter 40% do terreno livre (exceção à ZC e ZM). ➤ No mesmo terreno pode ser construído mais de um prédio. ➤ Deverão ter afastamento de uma das laterais de no mínimo 5 metros, e entre eles no mínimo 5 metros. ➤ As diretrizes econômicas do Plano Diretor de 1974 ocupavam 30% do documento e davam prioridade ao desenvolvimento industrial do município, principalmente agroindustrial.
Lei 1977	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Para fins urbanos, considera-se a subdivisão de área em lotes destinados à edificação de qualquer natureza, desde que se realize de acordo com os projetos urbanísticos regularmente aprovados pelo poder competente. ➤ Toda a área loteada deverá se enquadrar em uma das zonas seguintes, nela passando a aplicar-se a Lei de Zoneamento: <ul style="list-style-type: none"> ➤ a) Zona Residencial 1; ➤ b) Zona Residencial 2; ➤ c) Zona Residencial 3; ➤ d) Zona Industrial 1; ➤ e) Zona Industrial 2 ➤ Art. 31 - Os lotes deverão obedecer as seguintes testadas e áreas mínimas, conforme a destinação e zonas em que estiverem compreendidas: a) Lotes para fins residenciais: <ul style="list-style-type: none"> ➤ 1. Zona Residencial 1. RZ1: testada mínima de doze metros (12m) e trezentos e sessenta metros (360m²) quadrados. ➤ 2. Zona Residencial 2 e 3 - ZR2 e ZR3: testada mínima de dez metros (10m) e área de trezentos metros quadrados (300m²). ➤ b) Lotes para fins industriais: Zona Industrial 1 e 2: <ul style="list-style-type: none"> ➤ ZI1 e ZI2: testada mínima de vinte metros (20m) e área mínima de um mil metro quadrado (1.000m²).
1990	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Área urbana oficial maior para o município, de cerca de 115,8 km². ➤ Somente será admitido o parcelamento do solo urbano para fins urbanos em zonas urbanas de expansão urbana e de expansão industrial. ➤ O Executivo Municipal pode limitar a aprovação de parcelamento de terra, para evitar excessivo número de lotes e conseqüente aumento de investimentos utilizados em obras de infraestrutura e custeio dos serviços, bem como o surgimento de situações que caracterizem degradação ambiental. ➤ Para o cálculo do Índice de Aproveitamento, a distância entre pisos é fixada no máximo em 3,60 m, com excesso do pavimento térreo que poderá ter altura máxima de 7,20 m. Quando ocorrerem entre os pisos altura maior que as referidas, a soma dos excessos será considerada proporcionalmente como pavimento adicional para fins de cálculo do Índice de Aproveitamento. ➤ Taxa de Ocupação: sacadas e balcões com até 1,20 de profundidade, engastados em até dois lados e inferiores a 5% (cinco por cento) da área do pavimento onde se situarem.

	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Na Zona Residencial 3 (ZR3), Zona Residencial 5 (ZR5) e Zona Comercial 5 (ZC5), os lotes terão área mínima de 450,00 m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados), a testada mínima de 15,00 m. Na Zona de Proteção Ambiental e de Lazer (ZPL) e na Zona de Uso Especial (ZUE) os lotes terão área mínima de 4.000 m², testada mínima de 40 m, e nas demais zonas os lotes terão área mínima de 360,00 m² e testada mínima de 12,00 m.
Plano Diretor 2006	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Reconhecimento da existência da cidade informal e direcionamento de políticas que promovam a qualificação físico-ambiental dos assentamentos e a inclusão social da população ao território legal do Município. ➤ A Macroárea Urbana de Transição – MUT – é formada pelas regiões contíguas à MUC. ➤ A macroárea urbana de reestruturação 1- MUR1 compreende a área urbanizada implantada sobre a bacia de captação do lajeado São José, sendo caracterizada pela existência de atividades econômicas implantadas principalmente ao longo da Av. Leopoldo Sander e arredores, e pela degradação ambiental decorrente do uso inadequado do solo urbano e da precariedade dos assentamentos habitacionais nas proximidades do lajeado. ➤ O Poder Executivo Municipal poderá outorgar onerosamente o exercício do direito de construir, para fins de edificação em áreas delimitadas neste PDDTC onde o coeficiente básico possa ser ultrapassado, conforme disposições dos artigos 28, 29, 30 e 31 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, e de acordo com os critérios e procedimentos definidos neste PDDTC, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário. ➤ Os estoques de direito de construir adicional e os coeficientes de aproveitamento máximo dos lotes também serão determinados nas Leis de operações urbanas e de projetos especiais, com validade mínima de dois anos.
Lei 2010	<ul style="list-style-type: none"> ➤ As áreas urbanas ficaram divididas conforme as intensidades de ocupação dominante, nas seguintes zonas: Zona Comercial 1 à Zona Comercial 5; Zona Residencial 1 à Zona Residencial 6. ➤ Na ZC 1 as edificações para usos permitidos a taxa de ocupação será de 90% (TO – 90%). Índice de aproveitamento será de 1,8. ➤ Para a torre de ocupação será de 60% e o índice de aproveitamento será de 8,4. ➤ Na ZR3, ZR5 e ZC5 terão área mínima de 450m² e testada mínima de 15m.
Plano Diretor 2014	<ul style="list-style-type: none"> ➤ A Macroárea da Orla dos Rios - MOR, é formada por setores territoriais organizados ao longo das margens dos rios Uruguai e Irani e alguns de seus afluentes, onde o uso do solo prioriza a preservação ambiental e o desenvolvimento de atividades agrofamiliares e de turismo rural. ➤ Nas Áreas Especiais de Interesse Social instituídas para fins de produção habitacional, o Município poderá autorizar o exercício gratuito do direito de construir adicional, como forma de incentivo para a construção de HIS por agentes públicos e privados, respeitando o Coeficiente de Aproveitamento máximo e os estoques de direito de construir adicional, vigentes nas respectivas unidades territoriais, desde que autorizado pelo Com Cidade de Chapecó.

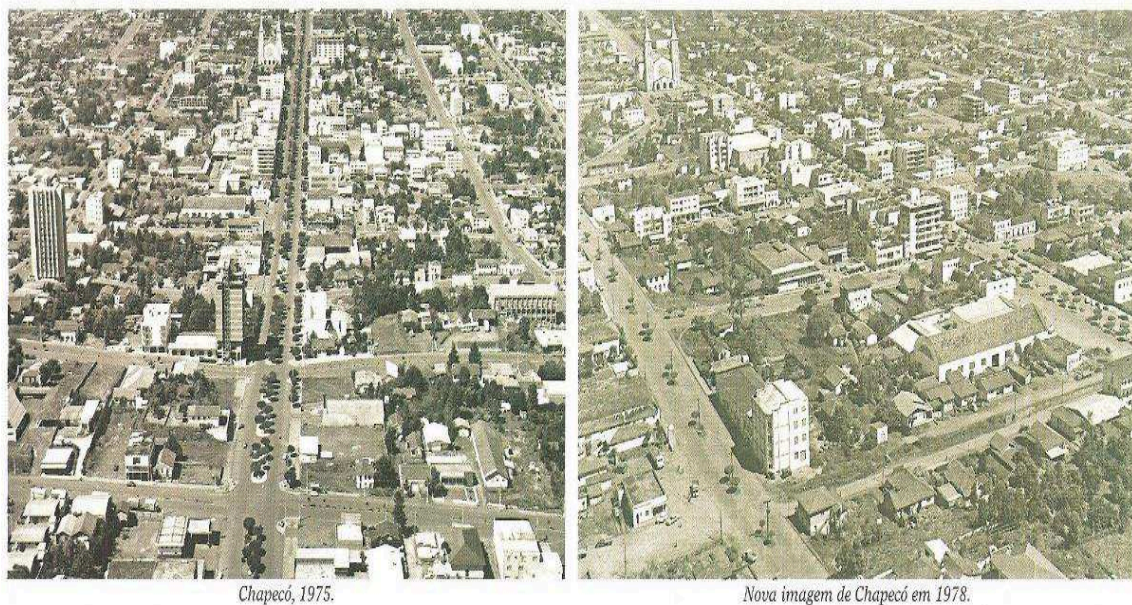
Fonte: Planos Diretores (1974 a 2014).
Organização: Ederson Nascimento e Giovana Valentini (2015).

O Plano Diretor de 1974 foi elaborado no intuito de controlar o rápido crescimento da cidade. Previa um sistema de áreas públicas para a área urbana (1,5 a 2 hectares), onde se localizariam praças, escola, centro comunitário, centros de bairro, distribuídos nos bairros periféricos. Tais áreas estariam interligadas por parques lineares que seriam criados nas margens dos rios e córregos do município. Além disso, o Plano contava com a criação de um grande parque esportivo localizado a noroeste e uma área liberada pela transferência do aeroporto Municipal (sudoeste do município) ampla e longe de regiões urbanizadas. Ademais,

tinha-se a nova Estação Rodoviária, localizada no acesso norte da cidade, ponto estratégico da malha urbana (RECHE, 2008).

Durante o período de 1975 a 1977, aprovou-se da Lei de Zoneamento: Lei nº 126 de 24 de junho de 1977, onde ampliou-se o índice de aproveitamento das áreas centrais da cidade (ZC e ZM) para 60% (proporção de 3 para 5), o que se refletiu na densificação e surgimento de diversos edifícios verticais na área central de Chapecó. A justificativa utilizada pelo governo municipal para modificar a lei, foi a necessidade de ajustar às exigências da urbanização, tendo em vista que a população do município acendia a uma taxa de 11% a.a. (RECHE, 2008). Abaixo podemos observar na figura 2 a organização das quadras.

Figura 2 – Organização urbana com a instalação dos planos diretores.



Fonte: Zolet e Silvestrin (2006, p. 74).

Podemos observar na figura as ruas largas e com um traçado xadrez, a localização da igreja Matriz no alto da cidade. Diferente da figura 1. A urbanização e as construções da cidade já é visível na imagem.

2.3 NOTAS HISTÓRICAS SOBRE AS ORIGENS DA VERTICALIZAÇÃO NA CIDADE DE CHAPECÓ

A verticalização é notória em Chapecó, é atualmente visível na paisagem ao se andar pela cidade. A verticalização como processo urbano, conforme mencionado anteriormente, modifica o valor dos terrenos, a circulação de pessoas, a demanda e uso diferencial de infraestrutura e serviços em diferentes regiões da cidade, influencia diretamente na própria

segregação das classes da cidade. A cidade de Chapecó apresenta as características por sua dinâmica de urbanização, especialmente nos últimos quarenta anos.

Porém na década de 1960, o cenário do município era outro. Nesta época estava iniciando seu processo mais vigoroso de expansão horizontal, e sua ocupação ainda era eminentemente horizontalizada, com edificações baixas. Na figura 3 a seguir podemos observar que não havia nenhum edifício alto.

Figura 3 – Área urbanizada de Chapecó em 1956.



Fonte: Zolet e Silvestrin (2006, p. 29).

Logo afastaram-se do centro as agroindústrias e instalou-se uma maior concentração de comércios nesta porção da cidade. O setor extrativista decaiu e as agroindústrias fortaleceram a economia local. Em 1974, o Primeiro Plano Diretor do município foi aprovado e as Leis foram direcionando a organização da cidade e já privilegiavam o setor agroindustrial. Reche (2008) apresenta que a Lei de Zoneamento elaborada por equipe interna do município definiu as diretrizes de desenvolvimento econômico, social e administrativo do município:

Observamos também em 1975 o aparecimento de alguns edifícios. Se destaca nesta época a construção do Edifício Vespaziano Zandavalli, possuindo 18 andares, fruto de uma

parceria com construtoras do litoral CEISA⁴ sendo o primeiro edifício com elevador. Até hoje existente na cidade.

“Os edifícios altos, pelas suas monumentalidades, tornaram-se uma das principais formas arquitetônicas que marcaram a paisagem urbana da sociedade contemporânea de muitos países” (RAMIRES, 1997, p. 35). Portanto, os arranha-céus são entendidos como a expressão do progresso e símbolos do capitalismo, porque simbolicamente eles desafiam a dimensão técnica da engenharia, além de manifestarem uma nova lógica de ocupação do espaço urbano, sua altura remete a uma forma de domínio pela fascinação do alto, ou seja, a arquitetura é uma forma de propaganda da identidade dos habitantes de uma determinada localidade. As propagandas da época já deixavam evidente este feito da paisagem urbana local.

Já era tempo de aparecer um lugar como este... A tradicional família Vespasiano e a Ceisa uma das maiores incorporadoras do país se uniram para incorporar e construir um lugar à altura do desenvolvimento de Chapecó. Afinal, nesta cidade de 100 mil habitantes – a mais progressista do oeste um dos principais celeiros do estado – já era tempo de aparecer um lugar, que fosse mais do que apenas um lugar para morar. [...] Edifício Vespaziano Zandavalli [...] Um lugar para você morar com classe, conforto e segurança. [...] Um lugar para você viver em grande estilo. Um verdadeiro clube fechado [...]. Um lugar para você ficar bem perto de tudo [...] bem no centro. (Jornal Folha d'Oeste, edição 653, 26/11/1977, p. 9).

Os momentos em que os maiores prédios passam a ser construídos foram a partir do ano de 1975. Passaram a se concentrarem em áreas específicas da cidade, notadamente no centro e entorno. Pois muito dos prédios de quatro pavimentos vem a reboque dos outros, cuja construção foi incentivada pelas mudanças de lei nos anos 1970.

A verticalização se processou com mais vigor na cidade a partir da década de 1980. Embora alguns edifícios já tivessem sido construídos como mencionado anteriormente, estes menores e abrigavam indústrias e lojas. Com o passar dos anos, Chapecó foi alvo de novos investimentos, e com a vinda de grandes equipamentos industriais, as construtoras começaram a expandir seus negócios na cidade. Podemos observar na figura 4 as primeiras grandes edificações na cidade.

⁴ Informação obtida em levantamentos realizados no âmbito do projeto de extensão “Memória histórico-geográfica do Planalto e Oeste de Santa Catarina: imagens e oralidades”, realizado no curso de Geografia da UFFS sob a coordenação do Prof. Dr. Marlon Brandt.

Figura 4 – Chapecó: primeiros edifícios (1975).



Fonte: Zolet (2006, p. 73).

O primeiro edifício residencial com elevador (18 pavimentos) construído na cidade chama-se Vespaziano Zandavalli, localizado na Avenida Nereu Ramos Centro de Chapecó. A Figura a seguir (figura 5) mostra um anúncio de jornal da época com a imagem do edifício.

A construção do primeiro edifício na cidade, ficou sob responsabilidade da empresa denominada CEISA na década de 1970. A cidade ainda não possuía construtoras, assim a família Zanadavalli juntamente com uma parceria com a empresa construíram o edifício. Lógica da época onde a família trocou o terreno com a construtora. A família recebeu em troca a cobertura da obra, salas comerciais e apartamentos. Esta lógica ainda existe no mercado Chapecoense.

Figura 5 – Edifício Vespasiano Zandavalli.

Edifício Vespasiano Zandavalli:
a segurança de um
excelente apartamento com todas
as vantagens de uma casa.




O Edifício Vespasiano Zandavalli é a melhor opção para você morar bem, em Chapécó, São 18 pavimentos de conforto, bem no centro da cidade, Avenida Nereu Ramos esquina Quintino Boicatuva.

O Edifício Vespasiano Zandavalli possui apenas 28 apartamentos de 194m², com suite, 2 quartos, salões de estar e jantar, copa, cozinha, área de serviço e dependências completas de empregada. Tudo com acabamento padrão Ceisa, que dispensa comentários.

Com características de um clube fechado o Edifício Vespasiano Zandavalli oferece todas as vantagens de uma casa. Você vai desfrutar de recantos exclusivos para lazer, com ótimas piscinas, belos jardins, prática churrasqueira, bonito playground, amplo salão de festas e garagens.

Toda a comercialização do Edifício Vespasiano Zandavalli está sob a responsabilidade da Soprana Empreendimentos Imobiliários, uma empresa que a mais de trinta anos vem oferecendo bons negócios no Oeste do Estado.

Construção:
CEISA

Vendas:
Soprana
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Benjamin Constant, 1423
Praça Soprana - Chapécó - SP.
FONE: PABX (0497) 221655

Fonte: Jornal Folha d'Oeste, edição 653, 26/11/1977.

Os marketings dos edifícios (e demais elementos urbanos) já ocorriam nos anos 70 e 80. Desde esta época a propaganda já domava conta dos jornais da época. Hoje ainda é possível observar esta modalidade com as tecnologias atuais. Induzindo muitas vezes a compra do imóvel por idealiza-lo.

CAPÍTULO 3

DINÂMICA DA VERTICALIZAÇÃO URBANA EM CHAPECÓ:

ANÁLISE EMPÍRICA

A seguir apresenta-se a metodologia, os resultados encontrados na pesquisa, a análise da verticalização, contendo os mapas produzidos, bem como reflexões sobre a lógica da verticalização contemporânea na cidade de Chapecó.

3.1 METODOLOGIA DO MAPEAMENTO DA VERTICALIZAÇÃO

Com o intuito de ampliar a compreensão espaço-temporal do processo de verticalização urbana em Chapecó, realizou-se o mapeamento da evolução dos edifícios na cidade, utilizando-se de instrumentais e procedimentos de geoprocessamento. Para tanto, empreendeu-se o seguinte encaminhamento metodológico.

Primeiramente, realizou-se o levantamento de imagens aéreas (fotografias aéreas e imagens de satélite) em escalas cartográficas de detalhe para a visualização dos edifícios (Quadro 4). Em seguida, foi feita a construção de uma base de dados georreferenciados, contendo mapas digitais básicos em formato shapefile (formato vetorial. shp), elaborada a partir de adaptações da base cartográfica em formato CAD, da Prefeitura de Chapecó⁵. E também o uso de temas cartográficos digitais de interesse para a área de estudo, utilizando o software de geoprocessamento Quantum GIS®, de uso gratuito. No quadro 4 abaixo está organizado o material utilizado.

Quadro 4 – Imagens aéreas utilizadas no mapeamento

Ano	Material cartográfico	Fonte
1979	Fotografias aéreas escala aproximada 1:15.000	Prefeitura de Chapecó
1988	Fotografias aéreas escala aproximada 1:10.000	Prefeitura de Chapecó
1996	Fotografias aéreas escala aproximada 1:5.000	Prefeitura de Chapecó
2011	Ortofoto aérea digital escala aproximada 1:5.000	Prefeitura de Chapecó
2015	Imagem de Satélite Spot	Google Maps – QGIS Open Layer Plugin

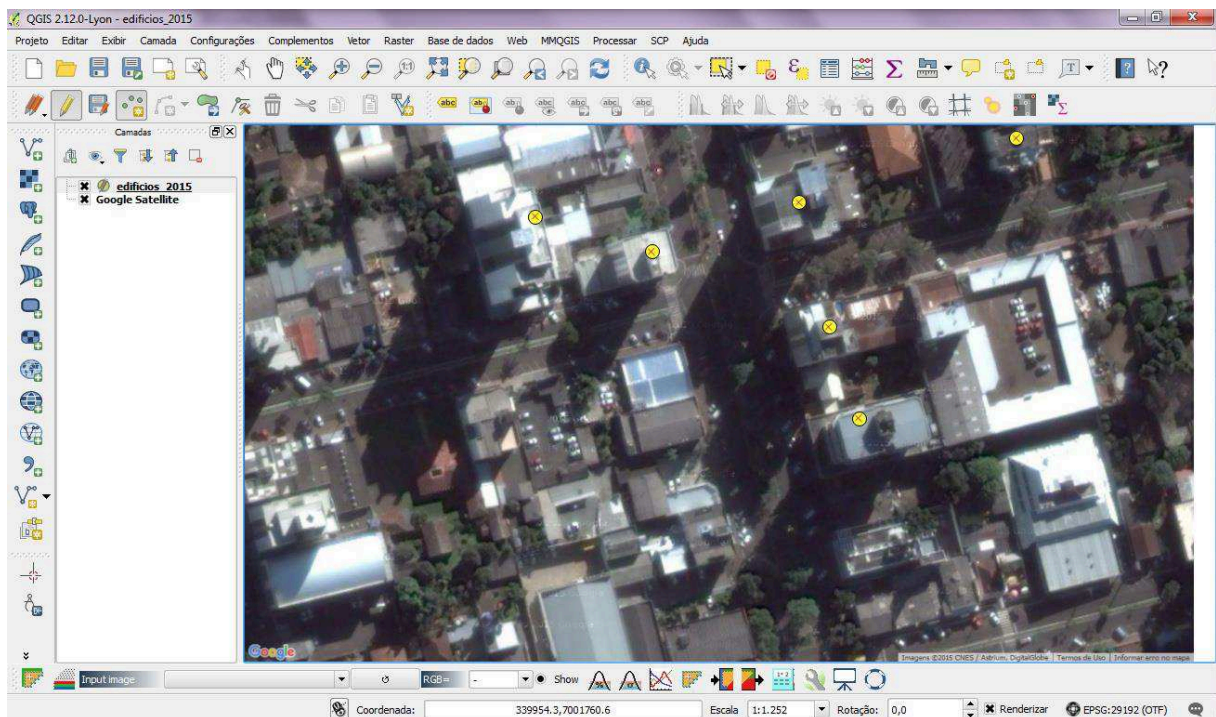
Fonte: Elaborado pela autora (2015).

O critério utilizado para identificação dos edifícios foi mapear as edificações com quatro ou mais pavimentos a partir do nível do solo visíveis nas imagens aéreas. Este feito por reconhecimento visual direto (forma, tamanho e projeção da sombra) para os edifícios com

⁵ A referida base de dados georreferenciados foi elaborada no âmbito do projeto de pesquisa “Geoprocessamento aplicado à análise da evolução da ocupação urbana no município de Chapecó (1960-2010)”, já mencionado.

grande altura, ou através do cálculo da altura da edificação, utilizando-se a técnica de determinação de alturas a partir de pares estereoscópicos de fotografias aéreas e posterior transferência para a base georreferenciada. O procedimento de identificação dos prédios nas fotos aéreas se procedeu através da identificação dos edifícios, seja pela sombra ou pela ferramenta, conforme a Figura 6 ilustrada no QGIS, mostrando como o processo de identificação de prédios foi realizado. A área mostrada é do centro da cidade, nas proximidades da Rua Nereu Ramos e Rua Guaporé.

Figura 6 – QGIS – Identificação dos edifícios nas proximidades da Rua Nereu Ramos e Rua Guaporé, Centro de Chapecó.



Organização: Ederson Nascimento e Giovana Valentini (2015)

Também optou-se por entrevista (quando possível) e aplicação de questionário (em apêndice) com algumas das imobiliárias e construtoras de Chapecó. Para melhor entendimento e conhecimento sobre as construções ou comercialização dos produtos imobiliários. Foram feitas apenas duas entrevistas com: Construtora e Imobiliária Santa Maria e Imobiliária Jader Imóveis. E aplicação de questionário: Imobiliária construtora Nostra Casa e imobiliária Markize Ltda. A escolha das empresas entrevistadas se ordenou por serem a Nostra Casa a maior da cidade e região, na sequência a empresa Santa Maria Imóveis, empresa de grande porte. A Jader Imóveis pela proximidade e conhecimentos sobre a cidade e pôr fim a Markize Ltda, por escolha pessoal.

Estes foram os critérios utilizados para a elaboração dos dados apresentados na sequência. A verticalização, bem como outros elementos urbanos ou geográficos, precisa de pesquisas constantemente, tendo em vista que é um processo que está inscrito no espaço, e em constantemente transformação, modificado o processo de produção e reprodução do espaço, por ser muito dinâmico.

3.2 CARTOGRAFIA DA VERTICALIZAÇÃO URBANA DE CHAPECÓ

A seguir apresenta-se a evolução socioespacial da cidade com base nas mudanças de legislação dos Planos Diretores, associada a espacialização dos edifícios.

No plano diretor da colonizadora do município, a Empresa Bertaso, datado de 1931, o traçado xadrez do arruamento urbano não levava em consideração o relevo, bem como os recursos naturais. Foi neste conceito urbano que começam as construções de outros estilos de casas e edifícios, de forma previamente planejada para acompanhar o foco: planejamento e progresso. Nesta época já ocorria o descaso com o meio ambiente (ZENI, 2007).

Zeni (2007) argumenta que o plano de 1931 foi a base que moldou o pensamento do plano diretor de 1974, ambos possuíam sua política urbana com inspirações claras na Europa (França e Inglaterra), porque nestas localidades combinava-se o Planejamento Territorial com os Planos Diretores. Para tanto, no planejamento territorial abordavam-se questões sobre o espaço e as políticas governamentais, regionalização, planejamento regional e descentralização. Já nos planos diretores iniciaram os sistemas e formas de planejamento, cadastro, da administração e gestão dos tributos.

O Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial de Chapecó - PDDTC (2004) integra o planejamento municipal da cidade, no intuito de normatizar e regular o uso do solo. No Título IV – Código do Parcelamento do Solo Urbano, Capítulo I – Disposições Preliminares: trata da disciplina dos projetos de loteamentos, desmembramentos e unificações de terrenos em Chapecó, cabendo ao município a execução, licenças e fiscalização do cumprimento desta lei.

Há discussões entre autores que tratam do urbano sobre a real eficácia das leis de zoneamento. Feldman (2005) estuda com propriedade o tema. A autora argumenta que estratégias de diferenciação de territórios estão presentes na legislação. Assim, coloca-se em pauta até que ponto as leis de zoneamento são aplicáveis no espaço urbano, visto que, nos gabinetes de desenho e de mapeamento dos gestores ou técnicos ligados à administração há, evidentemente, propostas de separação em distintas classes sociais, em diferentes grupos econômicos e em padrões e densidades construtivas totalmente diferenciadas.

A legislação, deveria ter o papel de equalizar o espaço, ou seja, organizar o espaço urbano com equidade social e esse controle deveria ter o papel de combater a especulação, a fragmentação social do tecido urbano e, evidentemente, a segregação. Enfim, nas palavras de Rolnik (1997), tratando de um novo pacto territorial, os planejadores imaginaram “ser possível construir uma nova regra do jogo” (ROLNIK,

1997, p.209). Uma regra que partisse da cidade real e não de um modelo abstrato e ideal (TÖWS; MENDES, 2008, p. 17).

Em Chapecó nos anos 70 passou a existir o primeiro Plano de Desenvolvimento Urbano do Município, ele foi regularizado pela Lei nº 068/74, assim, começou uma marcante urbanização que se desencadeou em virtude da instalação das agroindústrias que ampliaram a quantidade de empregos na região. Frente ao exposto, pode-se inferir que foi na noção de ampliação da rentabilidade econômica da terra urbana que ocorreu a expansão urbana do município de Chapecó, moldando significativamente o modo de vida da comunidade local (ZENI, 2007).

O início do processo de verticalização em Chapecó foi na década de 1970, quando mudanças nas leis de zoneamento passam a viabilizar a construção de edifícios na porção central (Figura 7). De acordo com Reche (2008), em 1977, o índice de aproveitamento dos terrenos na Zona Comercial passou de três (número estabelecido três anos antes) para cinco, com taxa de ocupação de 60 %, o que ocasionou a construção dos primeiros prédios (a exemplo do edifício Vespasiano Zandavalli, mencionado anteriormente), em meados do decênio, e sua posterior propagação com aumento no número médio de pavimentos (NASCIMENTO, 2015). Na figura apresentada abaixo observamos as construções com 4 ou mais de 4 pavimentos.

Figura 7 – Vista aérea da área central de Chapecó (sentido nordeste-sudoeste) em 1977



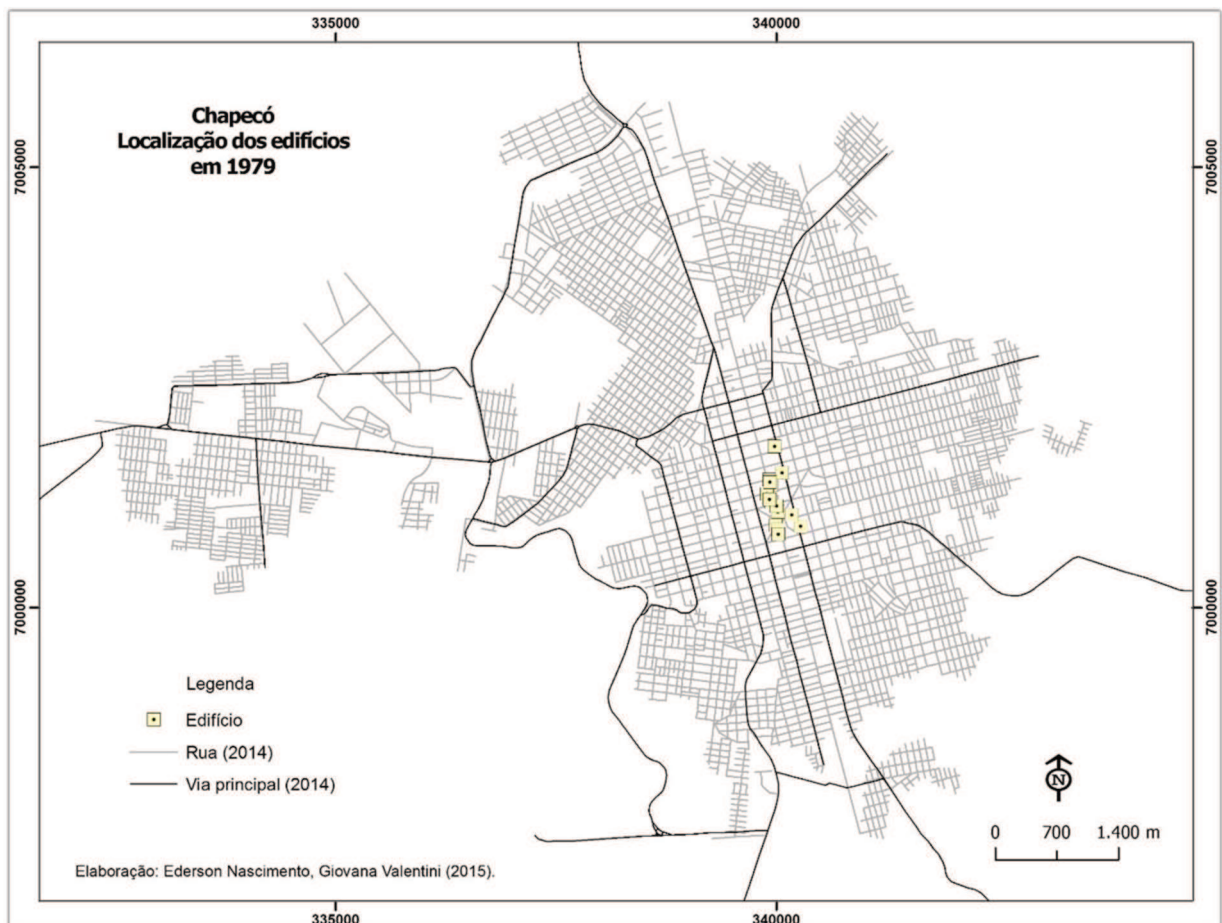
Fonte: Zolet e Silvestrin (2006, p.140).

Reche (2008) enfatiza que no Plano Urbano de Chapecó de 1974, ocorriam grandes transformações urbanas, tendo em vista o acelerado aumento populacional. O Plano de 1974

mencionava o traçado urbano original e utilizava-o para constituir o ordenamento de uso e de ocupação do solo. Tal legislação fomentou regras para o uso e ocupação do solo urbano do município. Quando o Plano de 1974 foi constituído, a cidade correspondia a uma área de 14,5 km², assim foram estabelecidas as normas para a ocupação e uso do solo, ainda quais as condições para a implantação do sistema viário, o transporte e a organização de loteamentos que formariam a cidade (RECHE, 2008).

No mapa a seguir (Mapa 1), foram espacializadas no centro da cidade os primeiros edifícios no centro. Nesta época já haviam várias edificações com quatro ou mais pavimentos. Em 1988, nove anos após, a espacialização dos edifícios começou a aparecer em bairros próximos ao centro da cidade (Mapa 2).

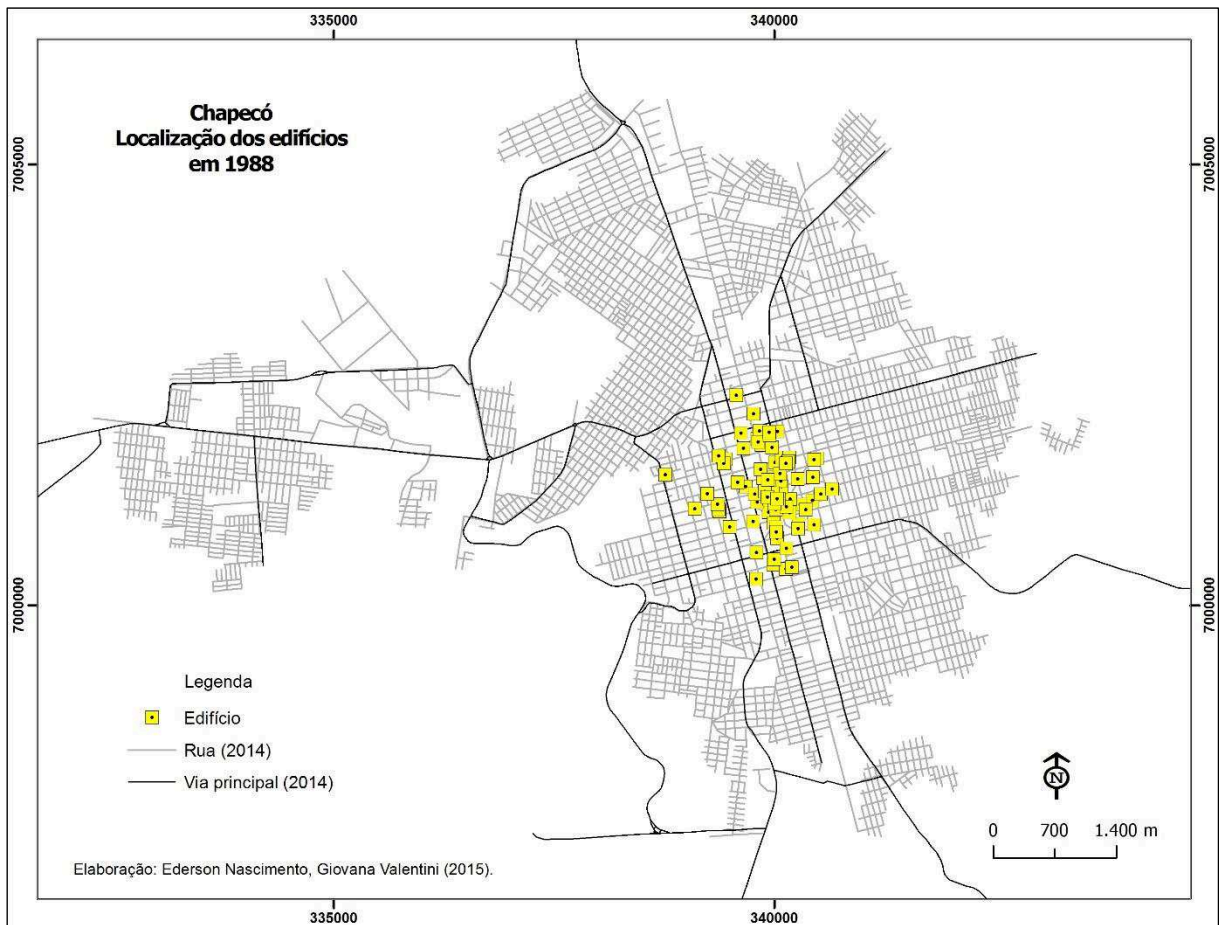
Mapa 1 – Localização dos edifícios na área urbana de Chapecó em 1979



Fonte: interpretação de fotografias áreas de 1979.
Organização: Ederson Nascimento e Giovana Valentini (2015).

A construção de edifícios aumentou na área central da cidade nos anos 1980 por conta das alterações de leis de zoneamento em 1980 e 1983, que permitiu a construção de edificações maiores, além dos investimentos em infraestrutura feitos pelo poder público na área central, que valorizou mais essa área da cidade.

Mapa 2 – Localização dos edifícios na área urbana de Chapecó em 1988



Fonte: interpretação de fotografias áreas de 1988.
Organização: Ederson Nascimento e Giovana Valentini (2015).

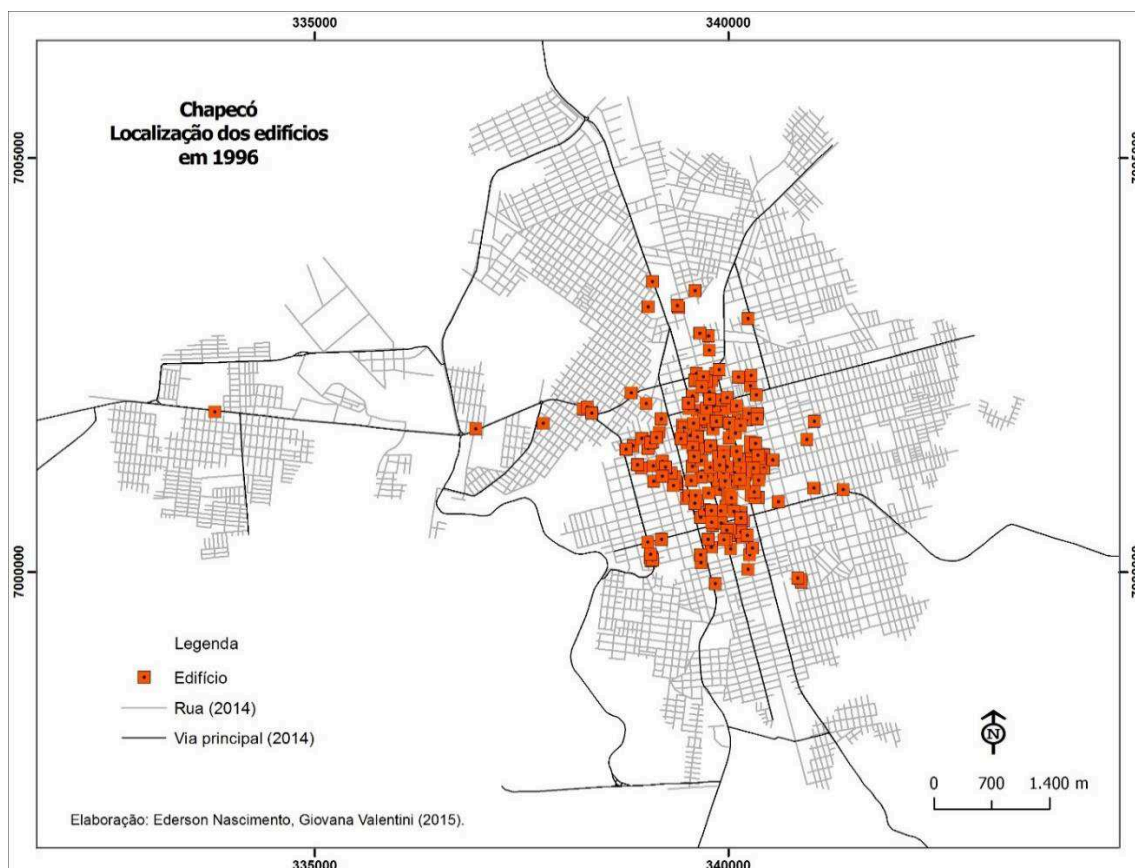
O zoneamento urbano do plano diretor de 1990 (Lei Complementar número 04 de 31/05/1990) expandiu os índices de aproveitamento na zona central, autorizando nas Zonas Comerciais 1 e 2 a construção de edifícios com o máximo de 17 e 13 pavimentos respectivamente, além de autorizar a verticalização em bairros do entorno do centro, com edificações de cinco pavimentos (CHAPECÓ, 1990; NASCIMENTO, 2015).

Por conseguinte, o Plano Diretor foi alterado pela Lei nº 3.661, de 01/12/1995, o documento objetivou o desenvolvimento da comunidade nos aspectos físicos e administrativos. Já em Janeiro de 2004, foi instituído o atual Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial de Chapecó- PDDTC através lei complementar nº 202, neste momento houve a participação da comunidade chapecoense, através de audiências públicas (ZENI, 2007).

Em 1996 espalhou-se por toda a cidade a verticalização, inclusive no bairro mais afastado do centro, o Efapi. Conforme observado no mapa 3 abaixo.

Após a revisão do plano diretor de 2004, o novo zoneamento aprovado abriu esta possibilidade de construir edifícios em direção às periferias (em 2007) e também em vários outros bairros e para os corredores ao longo das vias estruturais nas porções distantes da área central. Esta foi a alteração que faltava para a multiplicação dos edifícios na cidade. A construção e comercialização das unidades é favorecida pela dinâmica rápida do mercado imobiliário local. Além dos edifícios, cresce também o número de edificações com até quatro pavimentos, muitos com usos mistos salas comerciais nos pavimentos inferiores com moradias acima usualmente situados em vias de tráfego mais intenso (NASCIMENTO, 2015).

Mapa 3 – Localização dos edifícios em 1996

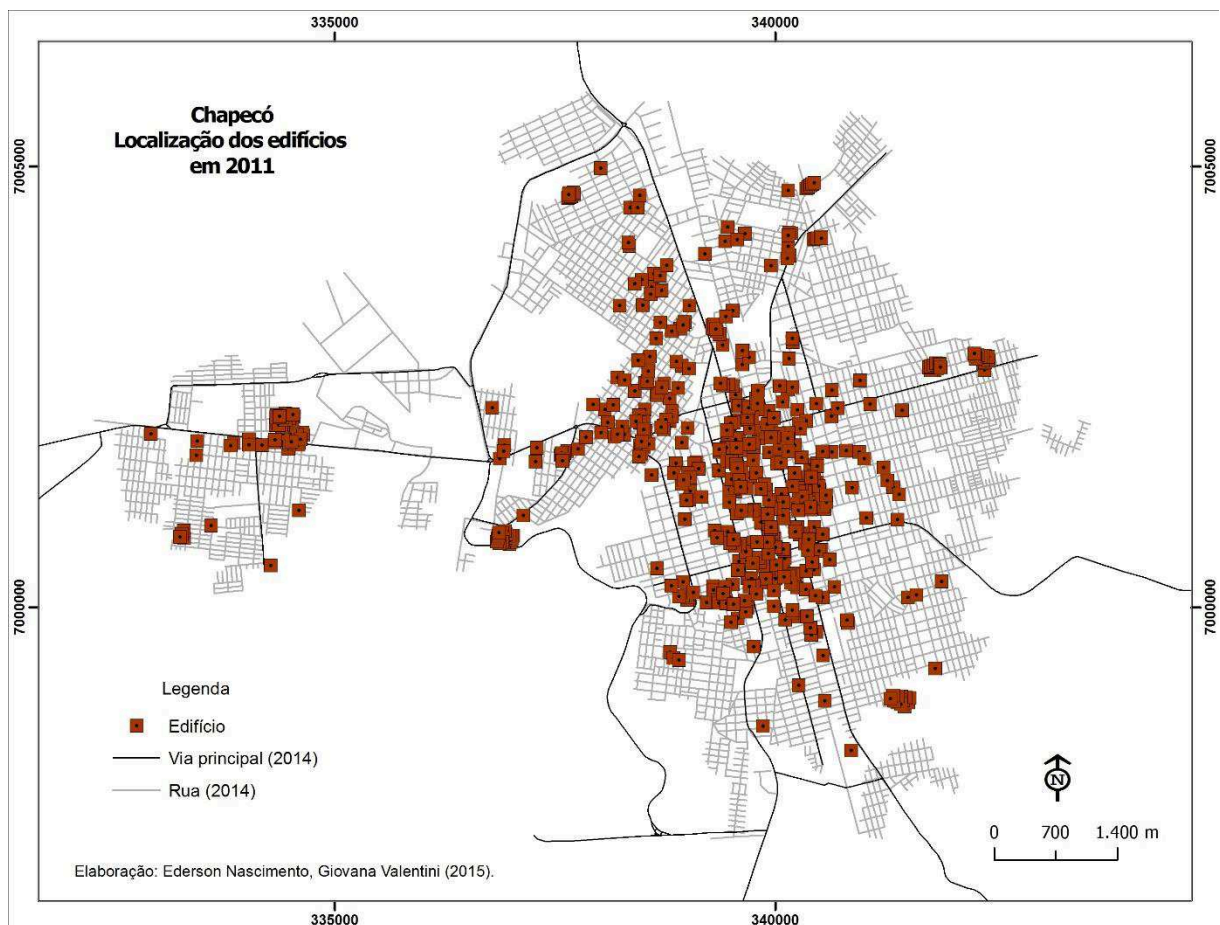


Fonte: interpretação de fotografias áreas de 1996.
Organização: Ederson Nascimento e Giovana Valentini (2015).

Em 2011 os edifícios já tomavam conta do centro da cidade e bairros vizinhos, conforme podemos ver no mapa 4. Identifica-se nas áreas mais distantes do centro inúmeros edifícios e aparecem também os conjuntos de prédios afastados do centro, e próximo as vias principais da cidade. O surgimento de conjunto de prédios em áreas periféricas, também é fator verificado no mapa 4, onde a sobreposição de pontos evidencia estes conjuntos de edifícios. A verticalização emergente no Efapi, é observada no referido mapa, próximo a instituição de ensino Unochapecó. Área que atrai inúmeros estudantes de outras regiões próxima a Chapecó, que precisam de moradia. E também nas proximidades na Rua Senador Atilio Fontana, nesta via, movimenta-se um número expressivo de pessoas, deslocando-se para outras áreas da cidade.

Em 2011, ocorre a intensificação da verticalização em inúmeros bairros, fator verificado no Mapa 4, inclusive os periféricos. Isso ocorreu associado as mudanças na legislação e o aumento populacional e a demanda por moradias.

Mapa 4 – Localização dos edifícios em 2011

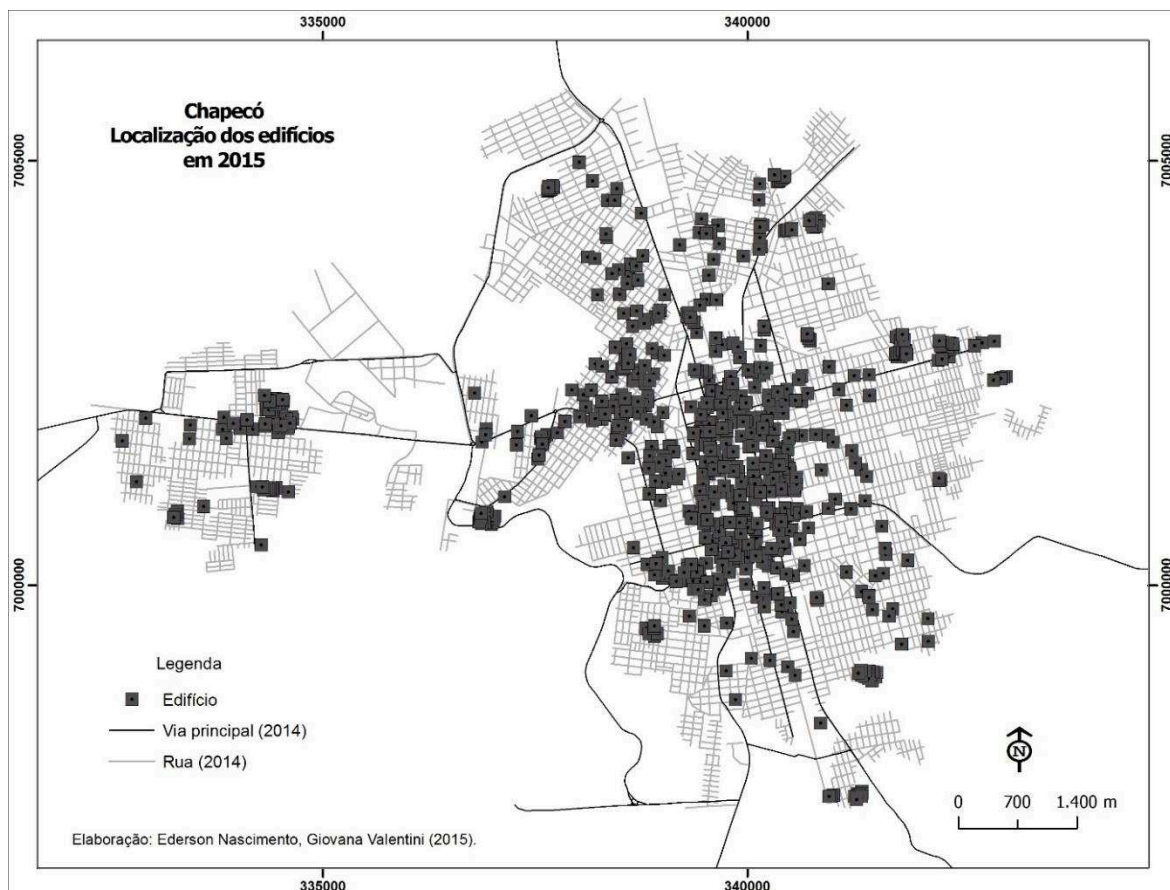


Fonte: interpretação de fotografias áreas de 2011.
Organização: Ederson Nascimento e Giovana Valentini (2015).

De 2011 até os dias atuais só intensificou-se a verticalização, ocorreu uma forte densidade de edifícios altos área central da cidade, edifícios mistos (edifícios com uso residencial e comercial) e também edifícios exclusivos para o comércio. Os edifícios residências e em localizações privilegiadas, faz com que os apartamentos tornam-se mais caros.

Explícito no mapa 5, onde a mancha sobreposta de edifícios é mais densa, que a uma forte concentração edifícios neste local.

Mapa 5 – Localização dos edifícios em 2015



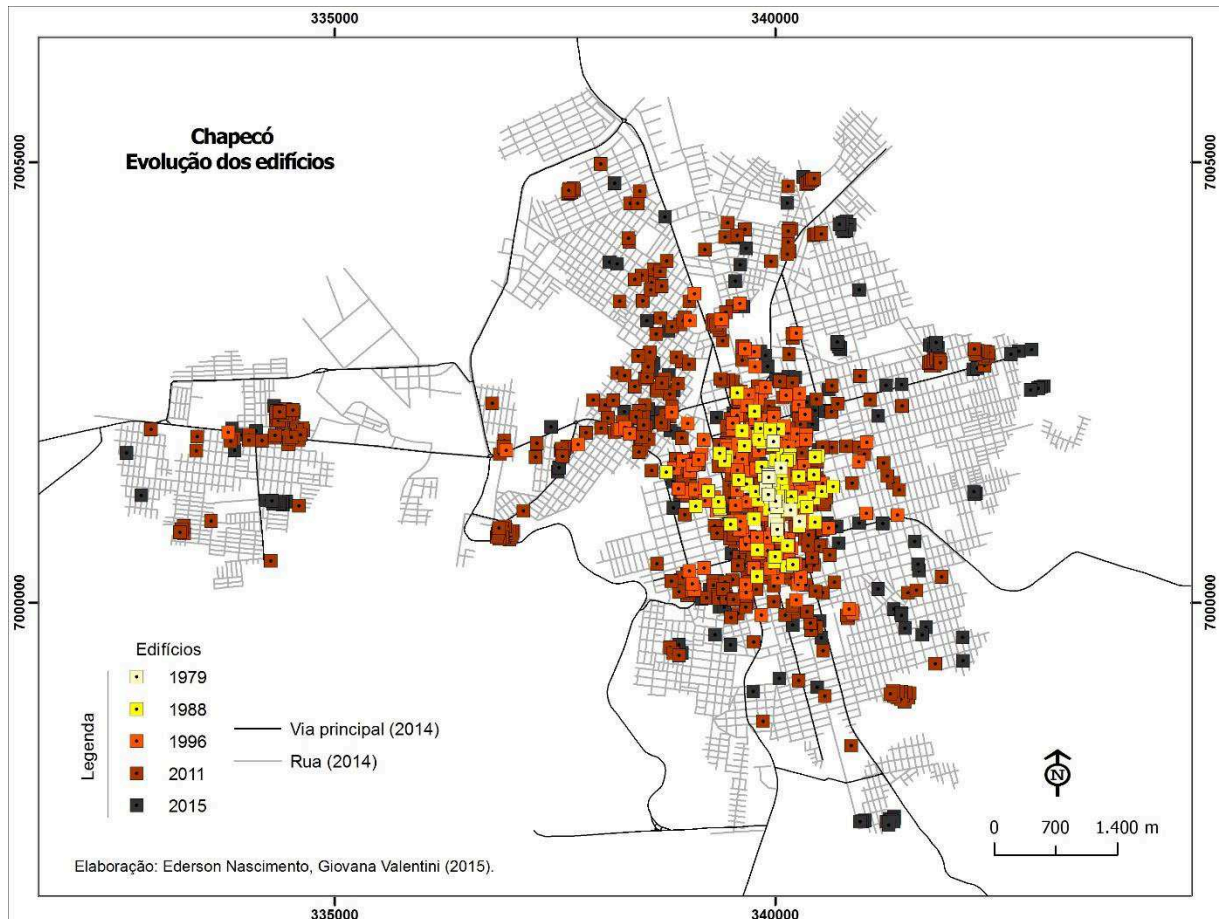
Fonte: interpretação de fotografias áreas de 2015.
Organização: Ederson Nascimento e Giovana Valentini (2015).

Abaixo e por fim, no Mapa 6, encontra-se a sobreposição de todos os anos da espacialização dos edifícios, mostrando a evolução espaço-temporal do fenômeno na cidade.

Com o resultado final da sobreposição da espacialização da verticalização nos anos 1979; 1988, 1996, 2011 e 2015, verifica-se que ocorreram inúmeras mudanças na legislação urbana de Chapecó. A densificação da ocupação verticalizada no centro, fica notória nesta sobreposição, paralelamente a dispersão para áreas mais periféricas e ao longo das vias principais de deslocamento centro-bairros.

Em bairros operários criados pela vinda das agroindústrias, não verifica-se intensificação da construção de edifícios. Continuam sem altos índices de verticalização.

Mapa 6 – Evolução da espacialização dos edifícios no espaço urbano (1979-2015).



Fonte: interpretação de fotografias aéreas de 1979 a 2015.
Organização: Ederson Nascimento e Giovana Valentini (2015).

Através do mapa da verticalização de 2015, verifica-se a construção de inúmeros prédios em lugares afastados do centro da cidade, a exemplo na região próximo ao bairro Seminário, Pinheirinho, Vila Real entre outros bairros periféricos. Os valores dos terrenos são menores, e o valor dos imóveis são menores do que a área central e suas proximidades. Contemplando um público específico.

3.3 A LÓGICA DA VERTICALIZAÇÃO HOJE EM CHAPECÓ

Há muitas vantagens na construção de edifícios como opção de escolha de moradias e comércios. Essa forma de habitação resulta na produção e consumo do espaço urbano, alterando as dinâmicas social do mesmo. Neste sentido, a organização espacial da cidade, que se apresenta

segregada pelos interesses especulativos e pela verticalização dos imóveis, origina o adensamento imobiliário diferencial, fator verificado na cidade de Chapecó.

Uma tendência cada vez mais observada é a construção de condomínios fechados de prédios em áreas afastadas do centro, com áreas verdes. No Parque das Palmeiras e Engenho Brau, no Efapi, há a construção de inúmeros para fins residências, para camadas de renda média a baixa.

Ramires (1997) explica que os aspectos culturais e simbólicos podem interferir e influenciar na produção e consumo dos espaços verticalizados. Ao ponto que as moradias deixaram de ser entendidas como abrigo, mas sim como mercadoria, é a partir desse consumo que as pessoas buscam expressar o seu ilusório conteúdo de classe. Neste sentido, as moradias são expressões da ideologia do mundo consumista, onde ela é moldada segundo os padrões de acabamentos e mobiliário, para atender as necessidades de status individualista de seus moradores.

Hoje há uma forte concentração de edifícios de alto padrão no centro da cidade, e também nos bairros próximos, como São Cristóvão, e em localidades de grandes fluxos de pessoas, às margens de vias estruturais de tráfego. Muitas construções de novos edifícios são visíveis na cidade, em locais estratégicos e que contemplam um público específico.

No quadro 5 abaixo consta o número de pavimentos e a quantidade em números de edifícios em Chapecó em setembro de 2015.

Quadro 5 – Número de pavimentos e unidades de prédios em Chapecó – 2015

Número de Pavimentos	Total de edifícios
4	275
5	160
6	55
7	38
8	41
9	32
10	22
11	23
12	15
13	19
14	18
15	05
16	03
17	03
18	02
19	02
TOTAL	713

Fonte: Prefeitura de Chapecó (2015).

Os edifícios em maior quantidade são os de 4 pavimentos (275) e posteriormente na sequência os com maiores números de pavimentos em menores quantidades. Por exemplo com 15 pavimentos possui apenas 5 unidades.

Os valores dos aluguéis, e também para compra de apartamentos dos edifícios variam muito de acordo com a localidade e padrão do imóvel. Fator condicionante para selecionar quem vai ser o ocupante destes edifícios. Valores que variam de quitinete a apartamento de alto padrão. No Bairro Efapi, por exemplo, não encontramos nenhum edifício de alto padrão.

A localização dos edifícios, no caso de Chapecó, se for na área mais nobre da cidade, (encontro entre a porção setentrional do bairro Centro e o lado oeste do bairro Maria Goretti), fator constatado pelos depoimentos da imobiliária Jader Imóveis. ³ torna-se cada vez mais valorizada, pois além de estar próxima dos principais centros de ensino e escolas de idiomas, supermercados, da Arena Condá, do Centro de Eventos e a poucos minutos do Hospital Regional e da Unimed Chapecó. Os edifícios de alto padrão adotados pelas empresas tais como o tipo de empreendimento e a característica de ocupação do local. Possuem além de uma metragem maior, área de lazer, piscina playground, salão de festas, quadras poliesportivas etc. A figura 8 a seguir mostra a localização da área privilegiada para a construção de edifícios de alto padrão residencial.

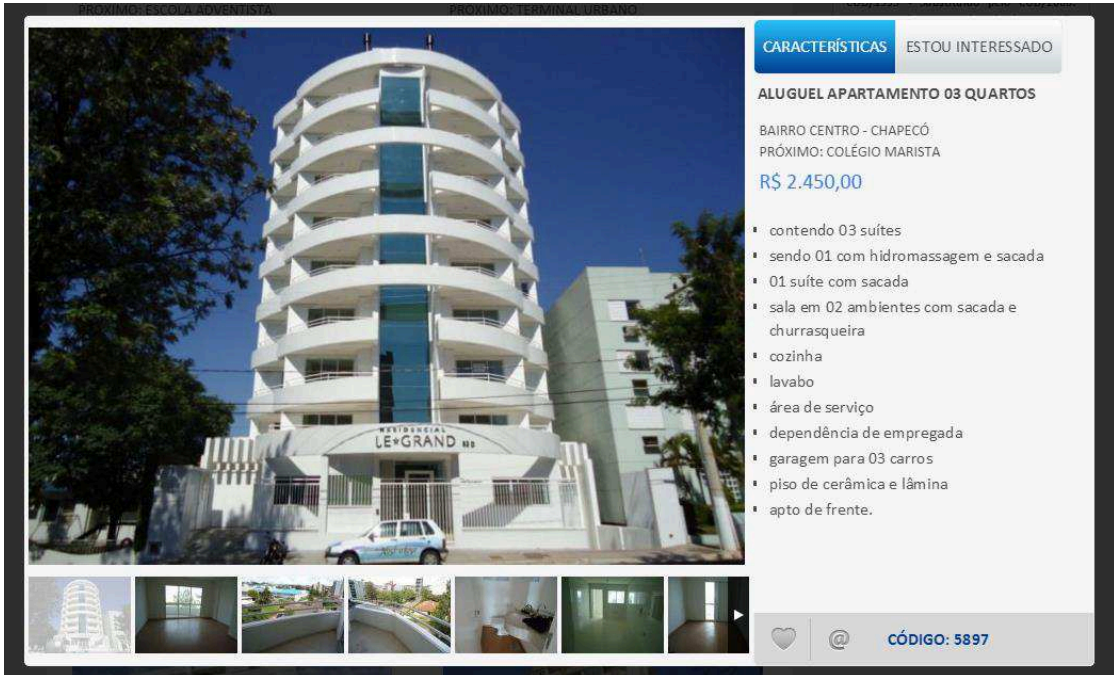
Figura 8 – Localização da área privilegiada para a construção de edifícios de alto padrão residencial



Fonte: Google Earth (QGIS - Openlayers Plugin) (2015).

Uma comparação realizada em relação aos preços para locar um imóvel no centro da cidade de Chapecó e uma locação de imóvel na área do bairro Efapi evidencia a questão da localização e padrão do imóvel. O centro admite uma diversidade maior de empreendimentos, que vão desde edifícios antigos, logo com menor preço para locação (desvalorizados pelo tempo de uso) até edifícios de alto padrão. Um exemplo se verifica nas imagens 9 e 10 comparando os valores de locação destes imóveis.

Figura 9 – Nostra Casa imobiliária com valores para aluguel no Centro



PRÓXIMO: COLÉGIO MARISTA

PRÓXIMO: TERMINAL URBANO

CARACTERÍSTICAS ESTOU INTERESSADO

ALUGUEL APARTAMENTO 03 QUARTOS

BAIRRO CENTRO - CHAPECÓ
PRÓXIMO: COLÉGIO MARISTA

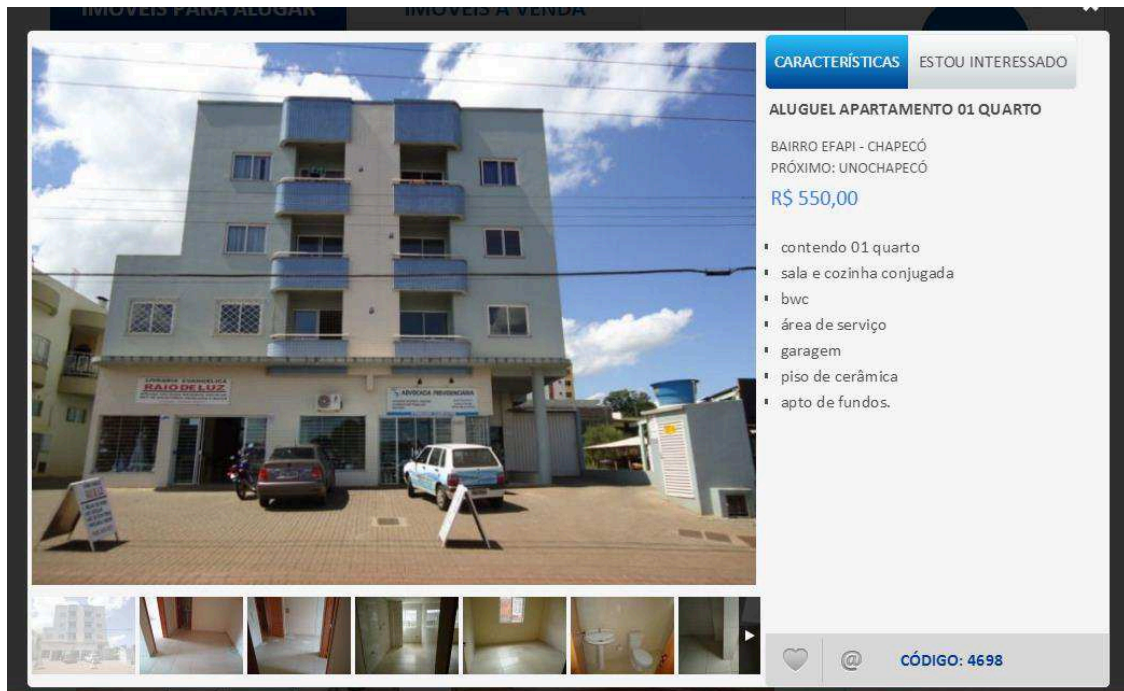
R\$ 2.450,00

- contendo 03 suítes
- sendo 01 com hidromassagem e sacada
- 01 suíte com sacada
- sala em 02 ambientes com sacada e churrasqueira
- cozinha
- lavabo
- área de serviço
- dependência de empregada
- garagem para 03 carros
- piso de cerâmica e lâmina
- apto de frente.

CÓDIGO: 5897

Fonte: Nostra Casa (2015).

Figura 10 – Nostra Casa anúncio de apartamento para locação no Bairro Efapi



Fonte: Nostra Casa (2015).

A quantidade de prédios em construção e a variada distribuição espacial dos mesmos também evidenciam a pujança da verticalização atual em Chapecó. Na sequência de fotos exibida a seguir (reunidas na Figura 11) observamos este cenário. Na primeira foto observamos um edifício em construção no Bairro Vila Real, forma espacial esta que nos anos anteriores só se identificava no centro da cidade. A segunda foto mostra outro edifício em construção, este localizado no sentido da Avenida Senador Atílio Fontana, no Centro da cidade. Na imagem 3, visualizamos outro edifício em construção, este localizado no bairro São Cristóvão. Hoje há inúmeros edifícios em construção a qual intensificou-se a verticalização.

Atualmente há várias construções nestes locais, o uso misto destes edifícios vai até o bairro Efapi. Nas fotos 4 e 5 (Figura 11) visualiza-se a construção de dois grandes edifícios no Centro da cidade, ambos próximos a Igreja matriz. Já a foto 6, mostra o edifício em construção próximo ao shopping da cidade, no prolongamento da Avenida Fernando Machado, bairro Líder. E trata-se de um lugar estratégico pois a Shopping Pátio Chapecó se tornou um local de referência na cidade.

Figura 11 – A construção de novos edifícios em Chapecó nos bairros Pinheirinho; Vila real e São Cristóvão e Parque das Palmeiras



Fonte: Acervo particular da autora (2015).

O agrupamento de edificações verticais é uma metodologia de moradias que teve origem nos anos 1990, ele é um caso pontual em relação aos prédios isolados, mas também cooperam para a verticalização da cidade. Ao oposto dos prédios isolados (concentram-se nas zonas onde o preço do solo é elevado) essa forma densa de construções surge da necessidade de se oferecer moradias populares de massa o mais barato possível.

Conforme a Figura 12, a imagem 1 mostra um condomínio no Bairro Pinheirinho; A imagem 2 um condomínio no Bairro Vila Real; Imagem 3, condomínio no bairro Pinheirinho, localizado mais afastado do centro da cidade, e; a imagem 4, apresenta um residencial no Bairro Parque das Palmeiras, também outro conjunto habitacional afastado do centro. Há uma grande procura para construção de condomínios afastados do centro, devido o valor do terreno. Essas áreas afastadas possuem menores preços, atraindo empresas e construtoras em locais estratégicos. Nos mapas produzidos no ano de 1988 (Mapa 2) evidencia-se que nestes locais citados não possuíam edifícios com mais de quatro pavimentos até, pelo menos, aquele momento. Mostrados na figura 12 abaixo.

Figura 12 – Condomínios nos Bairros afastados do Centro



Fonte: Valentini (2015).

Nota-se uma mudança na compreensão do processo de verticalização, que de início apresentava-se de forma mais concentrada, no centro das cidades e as regiões mais valorizadas, advindo recentemente a um procedimento de descentralização-concentrada, ocorrendo o adensamento pontual das periferias através de conjuntos verticais das classes com baixo poder aquisitivo (LÖWEN SAHR, 2000). Na figura 13 visualizamos o cenário de 2014 da verticalização de Chapecó. A grande concentração de edifícios altos no centro e nas proximidades se destaca.

Figura 13 – Chapecó em 2014, vista da área central



Fonte: Cidade em fotos (2015).

Na imagem acima fica evidente a concentração dos edifícios no centro da cidade, e se olharmos para a parte superior da imagem, em segundo plano, podemos observar a divisão da cidade, entre o centro e os bairros na porção norte da cidade. Não há grandes edifícios nestes locais, e sim casas pequenas e muito próximas.

Conforme o Site Cidade em fotos, Chapecó é uma das cidades com maior proporção de prédios de Santa Catarina, com quase 16% de sua população morando em apartamentos, segundo o IBGE. Observamos na imagem em contraponto com os mapas de edifícios de Chapecó em 2011 e 2015, a forte concentração dos edifícios no centro da cidade. Observamos também, que o uso destes edifícios é misto, comercial e residencial. Quem tem acesso às moradias nessa área é principalmente a população de médio a grande poder aquisitivo (NASCIMENTO, 2015). Há também populações de classe média na área central, sobretudo residindo de aluguel. Pela lógica de estruturação socioespacial da cidade, logo existe a exclusão social e moradias irregulares na periferia da cidade.

Dentro os principais agentes sociais que produzem a verticalização urbana em Chapecó, estão algumas empresas imobiliárias e incorporadores. A incorporadora é a empresa empreendedora, que articula o negócio imobiliário (empresa que constrói, negocia com imóveis ou administra seu aluguel), já a construtora é a empresa responsável pela execução física do edifício ou seja a construtora é contratada pela incorporadora para a execução da obra.

Em parte delas, realizamos entrevistas a partir de formulário de questões semiestruturado (Vide Apêndice 1), a fim de identificar mais alguns elementos para compreendermos as estratégias que conduzem a produção verticalizada do espaço urbano chapecoense. A seguir apresenta-se um quadro (quadro 6) que resume as empresas entrevistadas, sua concepção sobre a legislação urbana de Chapecó (se facilita ou não a criação de novos edifícios e em quais locais da cidade) e, por fim, a origem dos recursos financeiros investidos. A saber Nostra Casa e a Santa Maria são as únicas empresa Imobiliária e construtora.

Quadro 6 – Construtoras e imobiliárias e sua atuação no mercado

Empresa	Tempo de mercado	Visão sobre a legislação	Origem dos capitais investidos
Nostra Casa (Imobiliária e construtora)	35 anos	Na concepção do respondente, a legislação urbana de Chapecó, facilita a criação de novos edifícios, principalmente após o poder público dedicar empenho para concluir o Plano Diretor, verticalizando mais a área central.	Principalmente os empresários que se originam de Chapecó, e cidades vizinhas, que têm investido nesse ramo nos últimos 10 anos.
Imobiliária Santa Maria Imobiliária e construtora)	21 anos	Facilita a criação de novos edifícios na cidade na região macro urbana e centro.	40% dos recursos financeiros vem de pessoas de fora da região, cerca de 100 km, normalmente microempresários.
Imobiliária Markize Ltda (Imobiliária)	10 anos	A legislação urbana de Chapecó é complexa para a criação de novos edifícios. E completa: “a legislação municipal possui normas e leis bem definidas, que devem ser seguidas pontualmente, quando da criação de loteamentos ou edifícios. O que pode-se dizer que é um processo burocrático bastante complexo e que definitivamente a demora é o maior problema. Nesse contexto, é viável colocar que não é fácil a abertura de novos loteamentos, devido a burocracia.”	Normalmente são empresários de Chapecó e alguns de regiões próximas. No caso da imobiliária, a origem do capital investido é basicamente o lucro gerado pela venda de terrenos em loteamentos já concluídos. Para a compra dos terrenos ou imóveis em geral o capital é proveniente da agricultura, de empresas e de financiamento bancário. Para a compra dos terrenos ou imóveis em geral, o capital é proveniente da agricultura, de empresas e de financiamento bancário.
Jader imóveis (Imobiliária)	20 anos	Facilita a construção de edifícios. Pois norteia uma disciplina contemplando o espaço aéreo.	Os capitais investidos na produção de edifícios se processam de duas formas: os empresários local e das cidades vizinhas, 70% e 30%, investidores de condomínios onde a empresa junta capital do mercado para construtoras e incorporadoras.

Fonte: Elaborado pela autora (2015).

Todas as empresas consultadas são tradicionais e conhecem as particularidades do mercado em que atuam. Como expresso no quadro acima, os entrevistados possuem a mesma

linha de pensamento em relação à legislação urbana municipal: apesar de burocrática, é necessária para disciplinar o uso do solo urbano. Estes foram unânimes a informar que na área central da cidade a construção de edifícios foi facilitada, pois a legislação mudou e pode-se construir mais andares nos edifícios nos últimos anos (especialmente a partir de 2007).

Sobre a origem dos capitais financeiros investidos na produção de edifícios, os respondentes informaram que os recursos advêm dos empresários de Chapecó e da região. O respondente da imobiliária e construtora Nostra Casa argumentou que os “empresários que estão investindo em edifícios na cidade acreditam no potencial de crescimento de Chapecó”.

Quando inquiridos sobre os critérios utilizados pelos clientes para a compra de um apartamento, verificou-se a partir dos relatos que os principais critérios avaliados são: a localização, área do lote, segurança, valor do imóvel, forma de pagamento, presença de elevador, posição solar, infraestrutura, investimento para os filhos, retorno financeiro para locação e valorização. A compra dos imóveis é motivada para a moradia, bem como para investimentos. As oportunidades percebidas no mercado chapecoense informadas pelos entrevistados relacionam-se ao centro da cidade e aos bairros próximos. Um citado foi o São Cristóvão. Já a limitação é a resistência das pessoas em adquirir imóveis pelo valor elevado.

Frente à média de pavimentos construídos e apartamentos por edifícios são construídos pela Nostra Casa uma média de edifícios com 15 pavimentos com 60 unidades por edifício; pela Santa Maria, são construídos menos de 30 apartamentos variando de dois a quatro apartamento por andar; segundo a Imobiliária Markize, nos loteamentos depende da área de terra definida, podendo ter de 200 a 300 lotes em média; e a Jader Imóveis informou que em média os edifícios chapecoenses possuem 8 andares e 32 apartamentos.

As principais dificuldades enfrentadas para se aprovar a construção de uma obra, foram: exigência dos poderes públicos, promotoria, corpo de bombeiros, questões de acessibilidade, praças próximas, riachos, impacto na vizinhança, documentos exigidos pelo órgão municipal, e conseguir adequar-se as normas legislativas.

Dentre as mudanças na legislação urbana dos últimos 10 anos, perguntou-se às empresas como elas tem influenciado/potencializado a produção de novos edifícios. Para as empresas as mudanças aconteceram nos critérios adotados para a fiscalização. Esta tem sido mais rigorosa e isso potencializou a produção de novos edifícios, além disso, pode-se construir próximo aos bairros e ruas principais.

As linhas de créditos utilizadas são da Caixa Econômica Federal (programa Minha Casa Minha Vida), sendo este o principal banco que facilita a aquisição de apartamentos entre R\$

150 mil a 300 mil. Uma das empresas trabalha apenas com linhas de financiamento próprias, não utilizando financiamento bancário.

Quando perguntados se os investimentos dos últimos 10 e 15 anos, a economia brasileira e, particularmente, a de Chapecó, favoreceram ou não os investimentos na produção e comercialização de apartamentos, os respondentes explicaram que a economia de Chapecó é diversificada, possuía a produção de alimentos, transporte, entre outros, possui um aeroporto, universidades, e tais características trouxeram investimentos de fora e fizeram com que a cidade se desenvolvesse em relação ao mercado imobiliário.

Os respondentes informaram que as perspectivas para o mercado de condomínios verticais residenciais fechados em Chapecó são boas, e vislumbram novos investimentos para o futuro. Já as principais áreas atrativas para a construção de novos prédios ainda estão na zona central da cidade. Sobre o conhecimento do primeiro edifício de Chapecó informaram que foram edificadas por pessoas físicas, e com o decorrer do tempo a área se voltou para as empresas especializadas, tendo em vista a necessidade de altos recursos financeiros.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O processo de verticalização é uma característica da expansão territorial das cidades. Em parcelas pequenas de terras, pode-se multiplicar o potencial construtivo e desdobrar quantas vezes o número de pavimentos e andares for preciso ao(s) seu(s) uso(s), em sua base fundiária e, conseqüentemente, viabilizar a reprodução territorial ampliada da cidade.

O capitalismo acaba influenciando diretamente a relação entre o espaço e a sua dinâmica de ocupação. É isso que explica a distribuição desigual dos edifícios nas cidades. Em contrapartida, pode-se inferir que a dinâmica de ocupação do espaço urbano molda a organização social e a espacial de uma cidade nos seus diferentes momentos históricos.

A verticalização não vem da falta absoluta de espaço, mas sim da concorrência por terrenos e imóveis com localização vantajosa. As áreas centrais são mais procuradas e também as importantes vias de circulação. Explica assim a distribuição desigual dos edifícios nas cidades. Muitos edifícios nada têm a ver com habitações, abrigando apenas empresas.

Chapecó é uma das cidades com maior proporção de prédios de Santa Catarina, contendo mais que 700 edifícios com quatro ou mais pavimentos. Percebe-se a modificação da cidade com o passar dos anos e as mudanças das leis, sejam elas em detrimento dos interesses dominantes atuaram na cidade, que a moldaram e modificaram a paisagem vista.

Sendo assim, uma determinada parcela de terra muitas vezes é fragmentada (criação de lotes urbanos) para a valorização fundiária. Pois os agentes sociais, a partir de práticas urbanas, podem articular suas práticas espaciais de forma a controlar o processo de produção do espaço e de valorização de áreas específicas, segundo seus interesses privados (MARICATO, 2003).

As alterações nas leis privilegiaram os interesses de quem possui maior poder aquisitivo. É importante destacar que com as últimas alterações na legislação, a altura dos edifícios é indefinida, desde que o terreno seja grande o suficiente e com ruas largas para não gerar transtornos tais como congestionamento de veículos, pelo alto índice de movimentação de pessoas. Quem possui maior poder aquisitivo consegue comprar terrenos grandes no centro, em áreas valorizadas, aliado a esta compra consegue construir edifícios altos e de alto padrão. Assim vende-se várias vezes esta porção do solo adquirida, através da venda dos imóveis e podem valorizar cada vez mais o produto final, tendo em vista o baixo índice de construtoras na cidade.

As análises em diferentes anos, desde 1979 até os dias atuais, mostra como a verticalização de Chapecó se estendeu, e também cabe analisar que a persistência em verticalizar o centro sempre foi prioridade.

A grande concentração da verticalização no centro da cidade e nos Bairros São Cristóvão, Maria Goretti, Efapi (sobretudo em torno da Unochapecó), foi um acontecimento que começou a surgir na cidade nos anos 1970 e se intensificou nos anos 1980 com o aumento populacional e oferta de serviços, e aliado a este fenômeno ocorreu a valorização da terra em seu entorno. E os interesses logo se aproximaram para gerar lucros a partir da comercialização destes edifícios. Sendo que estes, foram direcionados para classes sociais com maior poder aquisitivo, sendo que esse direcionamento se dá pelo mecanismo de mercado, (ou seja, quem puder pagar, consegue adquirir) aumentando os preços do centro através de leis e impostos, e criando loteamentos mais baratos nas periferias da cidade para pessoas com menor poder aquisitivo.

A comparação realizada em relação aos preços para alugar um imóvel no centro da cidade de Chapecó e uma locação de imóvel na área do bairro Efapi, evidenciou que a questão da localização e padrão do imóvel é decisiva. Os imóveis de alto padrão estão presentes apenas nas áreas mais nobres da cidade e não encontra-se em bairros periféricos.

Através da junção de elementos geográficos e o uso do geoprocessamento (importante aliado para levantamento de dados) pode-se analisar de forma mais detalhada um determinado fenômeno. Nesta pesquisa os mapas resultantes evidenciam a espacialização dos edifícios em Chapecó, em diferentes anos, em uma cartografia nova, contribuindo assim para futuras análises da cidade.

Como observado a verticalização é um tema de muita importância, porque ele nos permite entender a lógica de verticalização das cidades, além disso, auxilia na reprodução do espaço urbano, e interfere diretamente na estrutura social de uma localidade. Novos estudos podem vir a ser desenvolvidos a partir deste, pode-se realizar um comparativo entre outras cidades com Chapecó, ou até mesmo um estudo sobre a verticalização e seus impactos na sociedade chapecoense.

REFERÊNCIAS

- ALBA, Rosa S. **Espaço urbano**: os agentes da produção em Chapecó. Chapecó: Argos, 2002.
- ALVES, Pedro Assumpção; MATTEI, Lauro Francisco. Migrações no oeste catarinense: história e elementos explicativos. **XV Encontro Nacional de Estudos Populacionais**, ABEP, realizado em Caxambú- MG – Brasil, de 18 a 22 de setembro de 2006. Disponível em: <http://www.abep.nepo.unicamp.br/encontro2006/docspdf/ABEP2006_598.pdf>. Acesso em: 14 out. 2015.
- BELLEI SALVADOR. Disponível em: <<Http://www.belleisalvador.com.br/empresa.html>>. Acesso em: 23 jul. 2015.
- BOTELHO, Adriano. **O urbano em fragmentos**: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário. São Paulo: Annablume, Fapesp, 2007.
- CARVALHO NETTO, Isaac da Costa. **A verticalização na cidade de São José dos Campos – SP, sob a ótica do adensamento**: um estudo de caso. Dissertação de Mestrado, Universidade de Taubaté, 2012. Disponível em: <http://bdtd.ibict.br/vufind/Record/ITAU_a4379884b3169ae8280e47a5e317fbae>. Acesso em: 25 set. 2015.
- CHAPECÓ. Lei complementar nº 4 de 31 de maio de 1990. Estabelece normas e diretrizes básicas referentes ao planejamento, ordenamento territorial, controle, uso, parcelamento, ocupação do solo urbano e dá outras providências. Disponível na internet em: <http://cm-chapeco.jusbrasil.com.br/legislacao/992165/lei-complementar-4-90>. Acesso em: 22/11/2015.
- CIDADES EM FOTOS. Fotos de Chapecó. Disponível em: <<http://cidadesemfotos.blogspot.com.br/2014/06/fotos-de-chapeco-sc.html>>. Acesso em: 23 jul. 2015.
- CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1995.
- GERALDI, Juliana; FERREIRA, Darlene Aparecida de Oliveira. **A produção e o consumo da habitação verticalizada em São Carlos – SP**. Geo UERJ - Ano 11, v.3, n.20, 2º semestre de 2009. p. 88-107. Disponível em: <<http://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/geouerj/article/viewFile/1430/1208>>. Acesso em: 25 set. 2015.
- HARVEY, David. **A justiça social e a cidade**. São Paulo: Hucitec, 1980.
- JORNAL FOLHA D'OESTE (edição 653, 26/11/1977, p. 9). Disponível: CEOM – Centro de Memória do Oeste de Santa Catarina.
- LÖWEN SAHR, Cicilian Luiza. Dimensões de análise da verticalização: exemplos da cidade média de Ponta Grossa/PR. **Revista de História Regional – RHR**, Universidade Estadual de Ponta Grossa, 2000. Disponível em: <<http://www.revistas2.uepg.br/index.php/rhr/index>>. Acesso em: 25 set. 2015.
- MAGAROTTO, Mateus Georgenes; SANTOS, Teresa; SILVA, Carlos Pereira. Análise do impacto da verticalização em áreas urbanas. **IX Congresso da Geografia Portuguesa**. Universidade de Évora, 2013. Disponível em: <http://www.researchgate.net/publication/259923728_IX_CGP_Magarotto_et_al_Analise_do_impacto_da_verticalizao_em_reas_urbanas>. Acesso em: 25 set. 2015.
- MARICATO, Ermínia. MetrÓpole, legislação e desigualdade. **Estudos avançados**, v. 17, n. 48, p. 151-167. 2003.

- MENDES, Cesar Miranda. A indústria do solo, capital e a verticalização. **Geosul**, n. 16, p. 37-45, 1993.
- MENDES, Cesar Miranda. A verticalização, um dos reflexos do processo da metrópole em formação: Maringá, PR. **Boletim de Geografia**, v. 10, n. 1, 1992. Disponível em: <<http://www.periodicos.uem.br/ojs/index.php/BolGeogr/article/view/12892/7359>>. Acesso em: 25 set. 2015.
- MENDES, Cesar M.; TÖWS, Ricardo L. (Orgs.). **Geografia urbana e temas transversais**. Maringá: EDUEM, 2009.
- NASCIMENTO, Ederson. Chapecó: evolução urbana e desigualdades socioespaciais. In: BRANDT; Marlon; NASCIMENTO, Ederson (Orgs.). **Oeste de Santa Catarina: território, ambiente e paisagem**. São Carlos: Pedro & João, 2015, p. 97-154 (no prelo).
- NOSTRA CASA. Disponível em: <https://www.nostracasa.com.br/nc/imobiliaria/locacao>. Acesso em: 08 nov. 2015.
- RAMIRES, Julio C. de L. O processo de verticalização das cidades brasileiras. **Boletim de Geografia**, Maringá: UEM-PGE. V.16, nº 1, p.97-105, 1998.
- RECHE, Daniela. **Leis e planos urbanos na produção da cidade: O caso de Chapecó, SC**. Florianópolis, 2008. Dissertação de mestrado.
- SANTOS, Cintia Perreira dos, **Processo de verticalização em Londrina: Novas formas de produção e consumo de imóveis residenciais - 2000 a 2010**. Presidente Prudente 2011. Disponível em: <http://www2.fct.unesp.br/pos/geo/dis_teses/11/ms/cintia.pdf>. Acesso em: 17 jul. 2015.
- SILVA, Joseli M. **Valorização fundiária e expansão urbana recente de Guarapuava – PR**. Florianópolis, 1995, p. 181. Dissertação (Mestrado em Geografia), Centro de Filosofia e Ciências Humanas, UFSC.
- SOUZA, Adriane Aparecida Moreira de; COSTA, Sandra Maria Fonseca da. O uso de fotografias aéreas para a análise do processo de verticalização na cidade de São José dos Campos – SP. **Anais do IV Simpósio Brasileiro de Sensoriamento Remoto**, Santos, Brasil, 11 a 18 de setembro de 1998, INPE, p. 213-222. Disponível em: <http://mar.tecnico.unicamp.br/col/sid.inpe.br/deise/1999/02.09.10.59/doc/4_40p.pdf>. Acesso em: 15 nov. 2015.
- SOUZA, Maria Adélia de. **A identidade da metrópole: a verticalização em São Paulo**. São Paulo, Hucitec, 1994.
- SPOSITO, Maria E. B. **O Chão arranha o céu: a lógica da (re) produção monopolista da cidade**. São Paulo, 1991, 384 f. Tese (Doutorado em Geografia), FFCHL, USP.
- TÖWS, Ricardo Luiz; MENDES, Cesar Miranda. **O estudo da verticalização urbana como objeto da geografia: enfoques e perspectivas metodológicas**. In: SIMPÓSIO DE ESTUDOS URBANOS: DESENVOLVIMENTO REGIONAL E DINÂMICA AMBIENTAL, 1, Campo Mourão. **Anais...** Campo Mourão, 2011. Disponível em: <http://www.mauroparolin.pro.br/seurb/Trabalhos/EIXO_6_PENSAMENTO_GEOGRAFICO_URBANO_5_ARTIGOS/TOWS32.pdf>. Acesso em: 15 jul. 2015.
- TUMASZ JUNIOR, Paulo; SILVA, Márcia da. A “forma urbana” em Guarapuava-PR: desaceleração da verticalização como estratégia do capital e do estado? **Anais do XIX Encontro Anual de Iniciação Científica – EAIC**, 28 a 30 de outubro de 2010, UNICENTRO, Guarapuava –PR. Disponível em: <<http://anais.unicentro.br/xixeaic/pdf/1331.pdf>>. Acesso em: 25 set. 2015.

URBANIDADES. **Urbanismo, Planejamento Urbano e Planos Diretores**. Disponível em: <<http://urbanidades.arq.br/2007/12/taxa-de-ocupacao-e-coeficiente-de-aproveitamento/>>. Acesso em: 25 out. 2015.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel, 1998.

VIVA REAL. Encontre casas à venda. Disponível em: <http://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-chapeco-com-garagem-167m2-venda-RS340000-id-49927085/?utm_source=mitula&utm_medium=vertical&utm_content=sim-imizeis&utm_campaign>. Acesso em: 27 jul. 2015.

ZENI, Vera L. F. **Desenvolvimento de cenários visando a mitigação de impactos ambientais em rios urbanizados**: o caso do rio Passo dos Índios – Chapecó – SC. (Dissertação Mestrado) – Universidade Comunitária Regional de Chapecó – UNOCHAPECÓ, Chapecó, 2007. Disponível em: <<http://livros01.livrosgratis.com.br/cp123746.pdf>>. Acesso em: 01 jun. 2015.

ZOLET, Victorino B.; SILVESTREIN, Alvírio. **Victorino Zolet: 50 anos fotografando Chapecó**. Chapecó. Ed. do Autor, 2006.

APÊNDICE A

Roteiro das entrevistas

“Grupo de Pesquisas Sobre Uso do Território e Dinâmicas Socioespaciais – GETESE”

ROTEIRO DE ENTREVISTA: CONSTRUTORAS/IMOBILIÁRIAS

Pesquisadora: Giovana Valentini

Orientador: Prof. Dr. Ederson Nascimento

1. Nome da Empresa | Anos de atuação no Mercado
2. A legislação urbana de Chapecó facilita ou não a criação de novos edifícios? Se sim, em quais áreas da cidade? Se não, porque?
3. Qual/quais as principais origens dos capitais investidos na produção de edifícios? De onde (local/cidade) são os principais empresários que têm investido nesse ramo nos últimos 10 anos? E para a compra dos imóveis, de onde vêm os capitais?
4. Quais os principais critérios que os compradores procuram em um apartamento?
5. Em média quantos pavimentos e apartamentos por edifícios são construídos?
6. Quais as maiores dificuldades para se aprovar a construção de uma obra?
7. Possuem obras interditadas/paradas, porquê?
8. Como as mudanças na legislação urbana nos últimos 10 anos tem influenciado/potencializado a produção de novos edifícios?
9. Há linhas de crédito para a construção de edifícios? De quais bancos? Para quais valores?
10. O programa “Minha Casa Minha Vida” incentivou a produção de novos edifícios de apartamentos? Por que?
11. Nos últimos 10/15 anos, a economia brasileira e, particularmente, a de Chapecó, favoreceu ou não os investimentos na produção e comercialização de apartamentos? Por que?
12. Qual o principal fim de quem compra apartamentos: morar nele ou investir? Quais as oportunidades percebidas no mercado chapecoense, e as limitações?
13. Quais as perspectivas para o mercado de condomínios verticais residenciais fechados em Chapecó? Por que?
14. Quais as principais áreas atrativas (atualmente e no futuro próximo) para a construção de novos prédios? Por que?

15. Possui conhecimento sobre as primeiras construções de prédios em Chapecó? Quando foi? Foram empresas construtoras ou pessoas físicas que construíram?