

**UNIVERSIDADE FEDERAL DA FRONTEIRA SUL
CAMPUS ERECHIM
CURSO DE GEOGRAFIA BACHARELADO**

MAIARA HONETTA

**VERTICALIZAÇÃO NO BAIRRO CENTRO DE ERECHIM:
PROCESSOS, AGENTES E PLANEJAMENTO URBANO (2004-2024)**

**ERECHIM
2024**

MAIARA HONETTA

**VERTICALIZAÇÃO NO BAIRRO CENTRO DE ERECHIM:
PROCESSOS, AGENTES E PLANEJAMENTO URBANO (2004-2024)**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao
Curso de Geografia - Bacharelado da Universidade
Federal da Fronteira Sul (UFFS), como requisito
para obtenção do título de Bacharel em Geografia.

Orientadora: Prof.^a Dr.^a Juçara Spinelli

ERECHIM

2024

Bibliotecas da Universidade Federal da Fronteira Sul - UFFS

Honetta, Maiara
Verticalização no Bairro Centro de Erechim:
Processos, Agentes e Planejamento Urbano (2004-2024) /
Maiara Honetta. -- 2024.
73 f.

Orientadora: Doutora Juçara Spinelli

Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação) -
Universidade Federal da Fronteira Sul, Curso de
Bacharelado em Geografia, Erechim,RS, 2024.

1. Geografia Urbana. I. Spinelli, Juçara, orient. II.
Universidade Federal da Fronteira Sul. III. Título.



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
UNIVERSIDADE FEDERAL DA FRONTEIRA SUL
COORDENAÇÃO DO CURSO DE GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA - BACHARELADO - ERECHIM

FOLHA DE APROVAÇÃO Nº 1/2024 - CCGB - ER (10.44.05.13)

Nº do Protocolo: 23205.035158/2024-85

Erechim-RS, 05 de dezembro de 2024.

MAIARA HONETTA

VERTICALIZAÇÃO NO BAIRRO CENTRO DE ERECHIM: PROCESSOS, AGENTES E PLANEJAMENTO URBANO (2004-2024)

Trabalho de conclusão de curso de graduação apresentado como requisito para obtenção de grau de Bacharel em Geografia pela Universidade Federal da Fronteira Sul – UFFS.

Este trabalho de conclusão de curso foi defendido e aprovado pela banca no dia 28/11/2024.

BANCA EXAMINADORA:

Profa. Dra. Juçara Spinelli - UFFS

Prof. Dr. João Paulo Peres Bezerra - UFFS

Prof. Dr. Marcio Freitas Eduardo - UFFS

(Assinado digitalmente em 09/12/2024 17:08)

JOAO PAULO PERES BEZERRA
PROFESSOR DO MAGISTERIO SUPERIOR
ACAD - ER (10.44.05)
Matricula: ###778#6

(Assinado digitalmente em 09/12/2024 16:11)

JUCARA SPINELLI
PROFESSOR DO MAGISTERIO SUPERIOR
ACAD - ER (10.44.05)
Matricula: ###200#9

(Assinado digitalmente em 09/12/2024 19:44)

MARCIO FREITAS EDUARDO
PROFESSOR DO MAGISTERIO SUPERIOR
ACAD - ER (10.44.05)
Matricula: ###008#0

AGRADECIMENTOS

Gostaria de expressar minha profunda gratidão à minha orientadora, Prof.^a Dr.^a Juçara Spinelli, pelo tempo dedicado, apoio constante e paciência ao longo de todo o processo. Sua sabedoria e dedicação foram essenciais para o meu desenvolvimento acadêmico.

As minhas colegas do curso de Geografia, Maria, Elis e Patrícia, meu agradecimento por todo o apoio e amizade ao longo desses anos, que tornaram esta jornada mais leve e inspiradora.

Aos meus pais, Lenir e Dilvo, e aos meus irmãos, Lais e Guilherme, minha mais profunda gratidão. Desde sempre, vocês me fizeram acreditar na importância da educação como um caminho para a transformação e o crescimento pessoal. Seu amor, compreensão e apoio incondicional foram meu maior incentivo durante toda essa trajetória. Sou imensamente grata por sempre acreditarem em mim e me motivarem a seguir em frente, mesmo nos momentos mais desafiadores. Vocês foram meu porto seguro e minha maior fonte de força.

Ao meu parceiro, Eduardo, deixo meu sincero agradecimento por seu apoio, paciência e incentivo constantes, que me deram a confiança necessária para concluir esta etapa.

Agradeço também ao Técnico do Laboratório de Topografia e Geoprocessamento, Bruno Z. Prina, pelos auxílios imprescindíveis na realização dos mapas.

Por fim, agradeço a todos que, de alguma forma, contribuíram ou estiveram presentes nesta etapa tão importante.

“A estrada é sua, e somente sua. Outros podem andar ao seu lado, mas ninguém pode andar por você.”

(Cora Coralina)

RESUMO

O estudo em questão analisou o fenômeno da verticalização em uma cidade média do Rio Grande do Sul, destacando suas transformações urbanas e os impactos no planejamento local. O objetivo geral foi compreender como o adensamento vertical no centro de Erechim se desenvolveu entre 2004 e 2024, envolvendo os agentes sociais e econômicos e suas interações com o planejamento urbano. Metodologicamente, a pesquisa utilizou revisão bibliográfica, análise documental e geoprocessamento para mapear edifícios e ofertas imobiliárias em anos específicos (2004, 2014 e 2024). Foram analisadas imagens de satélite e dados de anúncios de tipologias imobiliárias para identificar a evolução do número de prédios e a atuação de imobiliárias locais. Os resultados revelam um aumento significativo na verticalização do bairro, impulsionado por promotores imobiliários e pelo interesse econômico de valorização do solo. Observou-se que as áreas centrais passaram a atrair investimentos para edificações com quatro ou mais pavimentos, influenciando a paisagem urbana e gerando novos padrões de ocupação. As políticas de planejamento urbano, em especial as diretrizes de zoneamento e o Plano Diretor de 2019, foram elementos cruciais que moldaram o processo de verticalização, por passar a permitir um maior volume de andares e altura das edificações. Concluiu-se que a verticalização no bairro centro de Erechim promoveu tanto benefícios, como a otimização do uso do solo, das infraestruturas e maior densidade, quanto problemas sociais e novos desafios, como a segregação socioespacial pela sobrevalorização do solo e das edificações nessa área, bem como, a concentração de infraestrutura em áreas já privilegiadas. O estudo reforça a importância de um planejamento urbano mais inclusivo para mitigar desigualdades e promover um desenvolvimento mais equilibrado na cidade.

Palavras-chave: Verticalização urbana; planejamento urbano; adensamento.

ABSTRACT

The study analyzed the phenomenon of verticalization in a medium-sized city in Rio Grande do Sul, highlighting its urban transformations and impacts on local planning. The general objective was to understand how vertical densification in the center of Erechim developed between 2004 and 2024, involving social and economic agents and their interactions with urban planning. Methodologically, the research used a bibliographic review, document analysis, and geoprocessing to map buildings and real estate offers in specific years (2004, 2014, and 2024). Satellite images and data from real estate listings were analyzed to identify the evolution in the number of buildings and the activities of local real estate agencies. The results reveal a significant increase in the neighborhood's verticalization, driven by real estate developers and the economic interest in land appreciation. It was observed that central areas began to attract investments for buildings with four or more floors, influencing the urban landscape and generating new patterns of occupation. Urban planning policies, particularly zoning regulations and the 2019 Master Plan, played a crucial role in shaping the verticalization process by allowing higher building volumes and taller structures. The study concluded that verticalization in downtown Erechim brought both benefits, such as optimized land use, improved infrastructure, and increased density, as well as challenges, including socio-spatial segregation due to the overvaluation of land and buildings in this area, and the concentration of infrastructure in already privileged zones. The study highlights the need for more inclusive urban planning to address inequalities and promote balanced development in the city.

Keywords: Urban verticalization; urban planning; densification.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1 - Identificação dos Edifícios nas proximidades da Av. Maurício Cardoso e da Rua Argentina, centro de Erechim	16
Figura 2 - Imagem de um edifício localizado na Rua Argentina	17
Figura 3 - Vista Parcial de Boa Vista do Erechim, Comissão de Terras e Colégio São José (ao fundo)	30
Figura 4 - Vista Parcial da Cidade de Erechim no ano de 1968.....	33
Figura 5 - Erechim em 1927, vê-se a Avenida Maurício Cardoso, esquina com a Avenida Nelson Elhers	35
Figura 6 - Incêndio em Erechim em 09/11/1931, entre as ruas J. B. Cabral e Maurício Cardoso.....	36
Figura 7 - Notícia do jornal do dia 23/06/1933 quando ocorreu um incêndio	37
Figura 8 - Prédio da Prefeitura Municipal de Erechim na década de 30	38
Figura 9 - Igreja Matriz São José em 1938	38
Figura 10 - Praça da Bandeira em 1953	40
Figura 11 - Construção do Condomínio Erechim na década de 1950.....	41
Figura 12 - Mapa de Zoneamento Urbano de Erechim	45
Figura 13 - Mapa de Bairros da Cidade de Erechim Fonte: Elaborado por Honetta (2024), a partir de IBGE (2022).	46
Figura 14 - Notícia da aprovação do novo o plano diretor de Erechim.....	48
Figura 15 - Notícia do empreendimento imobiliário mais alto de Erechim.....	49
Figura 16 - Erechim: Localização Geográfica Fonte: Elaborado por Honetta (2024), a partir de IBGE (2022).	50
Figura 17 - Mancha urbana do Bairro Centro de Erechim	51
Figura 18 - Localização dos prédios em 2004	52
Figura 19 - Localização dos prédios em 2014	53
Figura 20 - Localização dos prédios em 2024	54
Figura 21 - Adensamento urbano com edificações verticais na área central de Erechim (2004-2024).....	55
Figura 22 - Rua São Paulo e Rua Bahia esquina com a Avenida Sete de Setembro em 2004	56
Figura 23 - Rua São Paulo e Rua Bahia esquina com a Avenida Sete de Setembro em 2014 Fonte: Google Earth, 13 de mar. de 2014.	56

Figura 24 - Rua São Paulo e Rua Bahia esquina com a Avenida Sete de Setembro em 2024	57
--	----

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - Características das Unidades Urbanas no Bairro Centro de Erechim:.....	47
Quadro 2 - Ofertas imobiliárias por tipologia no Bairro Centro (2005, 2010, 2015 e 2020)	58
Quadro 3 - Imobiliárias anunciantes em Erechim e no Bairro Centro (2005, 2010, 2015 e 2020)	59

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 - Ofertas imobiliárias por tipologia do Bairro Centro (2005-2010-2025-2020)	59
Gráfico 2 - Imobiliárias anunciantes do Bairro Centro (2005-2010-2025-2020)	61

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

AE - Áreas Especiais

AI - Áreas Industriais

CA - Coeficiente de Aproveitamento

ESRI - Environmental Systems Research Institute

GIS - Geographic Information Systems

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

PDDUAS - Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental Sustentável de Erechim

REGIC - Região de Influência das Cidades

TO - Taxa de Ocupação

UFFS - Universidade Federal da Fronteira Sul

UI - Unidades Industriais

UL - Unidades Lineares

UM - Unidades Mistas

UR - Unidades Residenciais

US - Unidades de Serviço

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	11
2	NOTAS METODOLÓGICAS	14
2.1	REVISÃO BIBLIOGRÁFICA	14
2.2	ANÁLISE DOCUMENTAL.....	14
2.3	MAPEAMENTO E GEOPROCESSAMENTO	15
2.4	ANÁLISE DAS OFERTAS E IMOBILIÁRIAS ANUNCIANTES.....	17
3	TRANSFORMAÇÕES URBANAS E VERTICALIZAÇÃO: FUNDAMENTOS TEÓRICOS	19
3.1	DINÂMICAS URBANAS E TRANSFORMAÇÕES SOCIOESPACIAIS	19
3.2	A VERTICALIZAÇÃO NOS CENTROS URBANOS.....	22
3.3	CIDADES MÉDIAS: VERTICALIZAÇÃO E CENTRALIDADE.....	26
4	ERECHIM, PROCESSO DE URBANIZAÇÃO, ADENSAMENTO E CRESCIMENTO URBANO	29
4.1	SÍNTESE DA EVOLUÇÃO URBANA.....	29
4.2	O BAIRRO CENTRO: URBANIZAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO	34
4.3	DINÂMICA ATUAL DA CIDADE E O PLANEJAMENTO URBANO	42
5	VERTICALIZAÇÃO RECENTE EM ERECHIM, RS: UMA ANÁLISE A PARTIR DO GEOPROCESSAMENTO (2000-2024) E DOS DADOS DAS OFERTAS IMOBILIÁRIAS (2005, 2010, 2015 E 2020)	50
6	CONSIDERAÇÕES FINAIS	63
	REFERÊNCIAS	65

1 INTRODUÇÃO

A ciência geográfica busca entender o funcionamento das áreas urbanas. Ao estudar os processos de urbanização, geógrafos fornecem subsídios importantes para intervenções mais eficazes nas cidades. Assim, a análise da organização espacial e dos agentes responsáveis por essas transformações é essencial para compreender o desenvolvimento das cidades e os fenômenos que as moldam (Souza, 1994).

A configuração do ambiente urbano é resultado da ação de diversos agentes sociais que, de maneira constante, o modificam e reorganizam, incorporando novas áreas. No contexto capitalista, esse ambiente apresenta-se como "fragmentado, interligado, reflexo e condicionante social, cheio de significados e disputas – um produto social gerado por ações acumuladas ao longo do tempo" (Corrêa, 1995, p. 7).

O processo de urbanização, juntamente com os avanços tecnológicos na construção civil, tem promovido contínuas mudanças nas paisagens das cidades. Especialmente nas áreas centrais, o adensamento ocorre com o aumento das edificações de maior altura. No Brasil, o crescimento vertical tem se intensificado em cidades de médio e grande porte, influenciando o uso e a valorização do solo. Esse fenômeno, que resulta na ocupação mais densa de determinadas áreas por edifícios, modifica significativamente o ambiente urbano, maximizando os ganhos econômicos dos incorporadores (Mendes, 1993).

Os agentes que contribuem para a produção do ambiente urbano desempenham um papel central na forma como as cidades são estruturadas. Capel (1974) e Corrêa (1989) destacam a importância desses agentes socioespaciais na formação desigual das cidades. Segundo Capel (1974), os principais agentes são: proprietários dos meios de produção (grandes empresas industriais e de serviços), proprietários de terras, promotores imobiliários e o Estado em suas várias esferas. Corrêa (1989) acrescenta a inclusão de grupos sociais excluídos como agentes relevantes. Ambos afirmam que a atuação desses grupos cria um ambiente urbano fragmentado e articulado, refletindo as dinâmicas sociais e influenciando a organização das cidades.

As dinâmicas de desenvolvimento urbano sob o sistema capitalista estão diretamente relacionadas à busca de reprodução do capital, onde a valorização de terrenos e áreas construídas é influenciada por mercados como o financeiro, imobiliário e industrial. Nesse contexto, a valorização das áreas urbanas se dá pela

sua capacidade de impulsionar o crescimento econômico em relação a outras (Corrêa, 1989).

Essa pesquisa, portanto, teve como objetivo geral estudar o crescimento vertical no Bairro Centro de Erechim, observando o adensamento das construções e as diretrizes do planejamento urbano entre os anos 2000 e 2024. Foram definidos como objetivos específicos:

- Revisar os fundamentos teóricos sobre dinâmicas urbanas, crescimento vertical e cidades médias;
- Analisar a evolução urbana de Erechim, com foco no processo de urbanização do bairro Centro e no planejamento urbano atual;
- Mapear a expansão das áreas com edificações verticais (com quatro ou mais pavimentos) nos anos 2004, 2014 e 2024 e identificar as áreas de maior adensamento no bairro Centro.

A relevância do estudo se justifica por abordar um tema pouco explorado em Erechim, especialmente considerando que não há registros na biblioteca da Universidade Federal da Fronteira Sul (UFFS) – Campus Erechim – de trabalhos que tratem especificamente do crescimento vertical na cidade. Este fenômeno impacta diretamente a organização social do município, influenciando os padrões de ocupação e uso do solo. Essa dinâmica envolve variações na densidade de ocupação, tanto em altura quanto em extensão, além da retenção de áreas desocupadas visando à valorização imobiliária. Também contribui para a diversificação funcional de áreas residenciais e industriais, e tem um papel na segregação social dentro da cidade.

Erechim, localizado no norte do Rio Grande do Sul, a cerca de 360 km da capital Porto Alegre, é um importante polo industrial da região. A influência que exerce sobre as cidades vizinhas a faz ser classificada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – Região de Influência das Cidades (IBGE-REGIC, 2018) – como um centro sub-regional A e cidade média. Suas características urbanas estão vinculadas a uma dinâmica de produção regional, gerando paisagens em constante evolução (Prefeitura de Erechim, 2024)

A produção do espaço urbano de Erechim tem evoluído significativamente ao longo dos anos. Desde o desenvolvimento inicial do povoado e da economia, com atividades agrícolas, pecuárias, comerciais e de serviços, até a sua fundação em 30 de abril de 1918. Recentemente, novos agentes econômicos, como o mercado imobiliário, têm influenciado as dinâmicas urbanas da cidade, destacando-se o

adensamento das áreas centrais, que é o foco desta pesquisa (Prefeitura de Erechim, 2024).

Erechim se destaca pela sua economia dinâmica, atraindo pessoas de diferentes origens sociais em busca de oportunidades de investimento e trabalho. A maioria desses migrantes vem de áreas rurais locais ou do estado do Rio Grande do Sul, além de cidades menores, em busca de melhores condições de vida e emprego (Prefeitura de Erechim, 2024).

A urbanização em Erechim foi impulsionada pelo desenvolvimento industrial, especialmente nos setores têxtil, alimentício, metalmeccânico e agroindustrial, além do setor de serviços e comércio. Esse crescimento, aliado ao fluxo migratório, levou à expansão horizontal e vertical da área urbana. A criação de novos loteamentos para atender à crescente demanda por moradia e a valorização de terrenos em áreas centrais e movimentadas refletem essa transformação. O adensamento urbano de Erechim revela novos padrões de ocupação do solo, mas também evidencia uma estrutura espacial cada vez mais desigual (Prefeitura de Erechim, 2024).

No contexto global, novos espaços surgem como cenários rápidos para o desenvolvimento econômico, moldados por agentes detentores de capital (Santos, 1993). As estruturas sociais refletem as disparidades econômicas e ajudam a entender a distribuição espacial de fenômenos naturais e sociais. A Geografia, enquanto disciplina que analisa o espaço geográfico por meio de reflexões complexas, enfrenta o desafio de compreender as múltiplas relações humanas com o ambiente.

Esse trabalho está estruturado, além da introdução, em mais cinco capítulos que abordam: 1) notas metodológicas; 2) transformações urbanas e fundamentos teóricos do crescimento vertical; 3) o processo de urbanização e adensamento em Erechim; 4) análise do crescimento vertical recente e, por fim, 5) considerações finais.

2 NOTAS METODOLÓGICAS

A pesquisa geográfica é uma ferramenta fundamental para compreender as interações entre o espaço e a sociedade. Utilizando diferentes metodologias, buscou-se analisar e interpretar os fenômenos que influenciam o ambiente e as dinâmicas urbanas. Para atingir os objetivos desta pesquisa, adotaram-se os seguintes procedimentos metodológicos, executados em cinco etapas:

2.1 REVISÃO BIBLIOGRÁFICA

Para fundamentar teoricamente o estudo e compreender as principais discussões acadêmicas sobre o tema, foi realizada, como primeira etapa, a revisão bibliográfica. De acordo com Gil (2002):

A pesquisa bibliográfica é desenvolvida com base em material já elaborado, constituída principalmente de livros e artigos científicos. Embora em quase todos os estudos seja exigido algum tipo de trabalho dessa natureza, há pesquisas realizadas exclusivamente a partir de fontes bibliográficas. Boa parte dos estudos exploratórios podem ser definidos como pesquisas bibliográficas. As pesquisas sobre ideologias, bem como aquelas que se propõem à análise das diversas posições acerca de um problema, também costumam ser realizadas quase exclusivamente por meio de fontes bibliográficas (Gil, 2002, p. 44).

Nesse sentido, a revisão conta com o apoio de artigos, livros, capítulos de livros e dissertações, utilizando fontes como o Google Acadêmico e o Repositório Digital da UFFS. Os termos aplicados foram: dinâmicas urbanas, transformações urbanas, cidades, planejamento urbano, verticalização, cidades médias, centralidade, centro e Erechim.

2.2 ANÁLISE DOCUMENTAL

Além da revisão bibliográfica, foi realizada também uma pesquisa documental, que se constituiu na segunda etapa. Para Gil (2002):

A pesquisa documental assemelha-se muito à pesquisa bibliográfica. A diferença essencial entre ambas está na natureza das fontes. Enquanto a pesquisa bibliográfica se utiliza fundamentalmente das contribuições dos diversos autores sobre determinado assunto, a pesquisa documental vale-se de materiais que não receberam ainda um tratamento analítico, ou que podem ser reelaborados de acordo com os objetos da pesquisa (Gil, 2002, p. 45).

Com esse enfoque, foram realizadas buscas no Acervo Histórico Municipal de Erechim por informações históricas relacionadas a vistas parciais da cidade, incêndios

ocorridos entre 1929 e 1933 e infraestruturas urbanas. Adicionalmente, consultaram-se jornais impressos do período de 1929 a 1933, disponíveis no Arquivo Histórico Municipal de Erechim, para encontrar notícias sobre os incêndios ocorridos nessa época.

Dados do Censo Demográfico e estimativas populacionais do município de Erechim foram coletados no site do IBGE. Para compreender e caracterizar o planejamento urbano atual, realizou-se um levantamento e análise do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental Sustentável de Erechim (PDDUAS) de 2019, em colaboração com a Prefeitura Municipal e por meio de consultas ao site do poder público. Essa análise teve como objetivo entender o zoneamento urbano, com especial atenção às regiões de macrozoneamento e à classificação e altura máxima permitida dos prédios no bairro Centro.

2.3 MAPEAMENTO E GEOPROCESSAMENTO

Para aprofundar a análise espaço-temporal do fenômeno da verticalização urbana em Erechim, na terceira etapa, foi realizado um mapeamento da evolução dos edifícios na cidade, utilizando ferramentas e métodos de geoprocessamento. Nesse contexto, a abordagem metodológica adotada foi a seguinte:

I) Primeiramente, realizou-se um levantamento de imagens de satélite disponibilizadas pelo Google Earth, correspondentes às datas de 01/12/2004 (AirBus), 13/03/2014 (Airbus) e 10/03/2024 (Airbus). As imagens foram analisadas com uma altitude de ponto de visão entre 200 e 500 metros, a fim de facilitar a identificação e visualização dos edifícios.

II) Em seguida, foi criada uma base de dados georreferenciada que contém mapas digitais em formato *shapefile* (vetorial.shp). Também foram incorporados temas cartográficos digitais relevantes para a área de estudo, utilizando o software de geoprocessamento ARCMAP (ARCGIS)¹.

III) O processo de identificação dos edifícios nas imagens aéreas foi realizado por meio de reconhecimento visual direto, considerando a forma, o tamanho e a projeção da sombra para os edifícios mais altos. Conforme ilustrado na Figura 1, que

¹ O ArcGIS Pro é um software de Sistema de Informações Geográficas (GIS) para desktop, desenvolvido pela empresa americana *Environmental Systems Research Institute* (ESRI), que oferece um conjunto de funcionalidades integradas voltadas para a gestão e análise de dados geoespaciais (Ferreira et al., 2023)

demonstra o processo de identificação, é possível visualizar diretamente as edificações mais altas. A área exemplificada corresponde ao centro da cidade, nos cruzamentos da Av. Maurício Cardoso com a Rua Argentina e a Rua Aratiba.

Figura 1 - Identificação dos Edifícios nas proximidades da Av. Maurício Cardoso e da Rua Argentina, centro de Erechim



Fonte: Google Earth (2024).

O mapeamento no *Google Earth* iniciou-se com as imagens de 2024, a partir das quais foram excluídos os pontos correspondentes aos anos anteriores, 2014 e 2004. Como não houve demolições de edifícios na cidade nesse período, as construções de 2004 permaneceram visíveis nas análises de 2014 e 2024. As imagens de 2024, por serem de melhor qualidade, permitiram uma análise mais detalhada do adensamento urbano e das características das construções ao longo do tempo.

Em casos de dúvida sobre o número de andares das edificações, utilizaram-se as imagens em 3D disponíveis no *Google Maps (Street View)*. Essa ferramenta, que possibilita uma visão vertical das edificações, permitiu a visualização de diferentes ângulos, proporcionando uma compreensão mais precisa de suas dimensões e características. A análise em 3D foi essencial para confirmar informações e garantir a

precisão na identificação das alturas dos prédios durante o mapeamento, conforme exemplificado na Figura 2.

Figura 2 - Imagem de um edifício localizado na Rua Argentina



Fonte: Google Earth (2024).

Após a identificação dos prédios e a análise 3D da conformação em relação ao número de pavimentos, foram registrados os pontos no mapa que indicam a localização de cada prédio em cada ano analisado. A verticalização, assim como outros aspectos urbanos e geográficos, demanda pesquisas contínuas, pois é um processo espacial em constante evolução. Essa dinâmica impacta a produção e a reprodução do espaço, tornando essencial um acompanhamento regular.

2.4 ANÁLISE DAS OFERTAS E IMOBILIÁRIAS ANUNCIANTES

Na quarta etapa, nos debruçamos na compilação de dados das ofertas imobiliárias anunciadas nos jornais locais. Este estudo focou nas ofertas do mercado imobiliário presentes em anúncios de classificados de jornais de circulação local, abrangendo as tipologias de terrenos, casas e apartamentos. A coleta de dados foi realizada no âmbito da pesquisa “Dinâmicas imobiliárias intraurbanas e seus reflexos na rede urbana: estudos comparados em cidades polo regional do norte gaúcho”, desenvolvida na UFFS e registrada no Sistema Prisma sob o código PES-2021-0072. A pesquisa sistematizou e analisou anúncios imobiliários referentes aos meses de outubro e dezembro de 2005, 2010, 2015 e 2020, selecionados por serem os períodos com maior volume de ofertas, conforme constatado pela quantidade expressiva de anúncios. A metodologia adotada seguiu a abordagem utilizada pelos pesquisadores

da ReCiMe, uma rede de pesquisadores que estuda as cidades médias e suas dinâmicas na América Latina, África e Europa, no eixo de Pesquisa Mercado Imobiliário e Produção da Habitação (Kalinowski; Spinelli, 2021).

Dada a incipiente sistematização de dados imobiliários no Brasil, particularmente em cidades médias ou as de médio porte, informações detalhadas sobre esse mercado são frequentemente dispersas ou inexistentes. Isso evidenciou a necessidade de desenvolver métodos próprios ou adaptar os dados disponíveis. Em 2020, a pandemia da Covid-19 e a transição digital dificultaram a coleta, uma vez que muitos anúncios passaram a ser divulgados em plataformas digitais e redes sociais. Ainda assim, a metodologia da ReCiMe foi mantida para garantir consistência. Importante destacar que os anos de análise das ofertas diferem dos anos dos levantamentos de verticalização; contudo, optou-se por essa abordagem para observar o comportamento das ofertas no Bairro Centro e relacioná-las à verticalização em estudo.

As ofertas foram sistematizadas com base em informações mínimas, como tipologia e imobiliária anunciante. Esses dados foram apresentados em tabelas e gráficos para identificar relações entre o número de ofertas de apartamentos, refletindo a presença de edificações verticais, e destacar as principais imobiliárias atuantes no processo de comercialização, que se revelam como importantes agentes produtores do espaço urbano.

A quinta etapa compreendeu a finalização da pesquisa, compondo as sínteses, análises e interpretações, bem como, a esquematização e elaboração do texto final.

3 TRANSFORMAÇÕES URBANAS E VERTICALIZAÇÃO: FUNDAMENTOS TEÓRICOS

A presente revisão da literatura aborda o tema da verticalização, com ênfase no recente adensamento das cidades médias. O processo de verticalização e o consequente aumento da densidade, especialmente nas áreas centrais dessas cidades, geralmente são impulsionados pelas ações do mercado imobiliário em sua busca contínua pela reprodução de capital. A revisão também destaca a regulação urbana, que ora atua como facilitadora, ora como moderadora desse crescimento. Inicialmente, são abordadas as dinâmicas urbanas e as transformações socioespaciais, bem como o papel dos diversos agentes que influenciam a produção do espaço urbano. A revisão conclui com uma análise das especificidades do processo de verticalização e uma discussão sobre a centralidade nas cidades médias brasileiras.

3.1 DINÂMICAS URBANAS E TRANSFORMAÇÕES SOCIOESPACIAIS

A análise das dinâmicas urbanas e socioespaciais exige uma compreensão aprofundada da estruturação das cidades, que reflete diretamente a organização social. As cidades são ambientes dinâmicos, sujeitos a mudanças constantes influenciadas por uma ampla gama de fatores, tanto materiais quanto imateriais. Assim, é essencial investigar a interação entre os elementos que compõem o espaço geográfico para alcançar uma compreensão abrangente das dinâmicas urbanas. A análise desses processos não se restringe a uma única disciplina, exigindo uma abordagem integrada que considere aspectos sociais e espaciais, como enfatizam Corrêa (1995) e Santos (2006).

A estrutura espacial das cidades é um espelho da organização social, tornando desafiadora a compreensão das complexas relações socioespaciais. Cidades médias, em particular, enfrentam um crescimento acelerado e desempenham funções importantes em suas regiões. A análise desses processos é crucial para uma visão mais aprofundada das dinâmicas urbanas, conforme observado por Corrêa (1995), que define a sociedade como uma totalidade social repleta de contradições internas e transformações contínuas.

O espaço geográfico é uma categoria de análise central na ciência geográfica, englobando conceitos como paisagem, organização territorial e divisão do trabalho,

que levantam questões de pesquisa em diferentes escalas (Santos, 2006). A análise do espaço e suas interações com fatores sociais, culturais, econômicos e políticos é fundamental para entender as dinâmicas urbanas.

Analisar fenômenos específicos no espaço implica considerar limites temporais e espaciais definidos pelas interações entre as esferas social, cultural, econômica e política (Santos, 2006). Essa abordagem integrada é necessária para captar a complexidade das relações entre os aspectos sociais e espaciais.

Horácio Capel, em seu estudo "*Agentes y estrategias en la producción del espacio urbano español*" (1974), examina como diversos atores, como proprietários de terras, empreendedores imobiliários e o Estado, moldam a configuração das cidades. Sua análise sobre as estratégias desses agentes para maximizar seus interesses e moldar a estrutura urbana contribui para a compreensão das desigualdades na produção e no consumo dos espaços urbanos, como ressaltado por Corrêa (1989). A verticalização, fenômeno discutido por Capel (1974), reflete a adaptação dos modos de vida urbanos ao longo do tempo, segundo Santos (1993). A interconexão entre as análises de Capel e os conceitos de Corrêa e Santos enriquece a compreensão das transformações socioespaciais e das dinâmicas de poder na produção do espaço, especialmente em cidades médias.

O território desempenha um papel crucial na compreensão das relações econômicas, políticas e sociais. Haesbaert (2004) destaca que o território simboliza poder e apropriação, refletindo múltiplas facetas e impactos nas dinâmicas urbanas. Harvey (2005) complementa, afirmando que a constituição do espaço envolve domínio territorial, que reflete o uso de espaços durante o desenvolvimento urbano.

A constante transformação do espaço, impulsionada pelas interações entre sociedade e natureza e guiada pelo capitalismo, visa introduzir continuamente a modernidade. Santos (1993) propõe uma análise do território sob duas perspectivas: a horizontal, onde subespaços homogêneos se formam, e a vertical, relacionada aos pontos de apoio das corporações. Essa abordagem demonstra como o território deixa de ser resultado de solidariedade local para se tornar um produto da solidariedade organizacional.

Os espaços não surgem aleatoriamente, mas são moldados pelo território, localização e contexto regional. O espaço geográfico é formado por ações e interações humanas em diferentes momentos históricos, em conjunto com as relações estabelecidas com o ambiente natural. Essas interações atribuem funções e

significados específicos aos espaços, conferindo-lhes utilidade dentro da sociedade e do ecossistema.

A expansão da economia capitalista se reflete na configuração do espaço geográfico, evidenciando a presença de agentes dos setores público e privado nas redes urbanas, que são interpretadas de diferentes formas pelas sociedades. Esses espaços urbanos interconectados, formando redes, assumem a função de gerar e perpetuar capital (Corrêa, 1989).

Capel (1974) e Corrêa (1989) destacam o impacto dos agentes e suas práticas socioespaciais na criação de um ambiente urbano fragmentado e articulado. Segundo Capel, os principais agentes da época eram os proprietários dos meios de produção, proprietários de terras, promotores imobiliários e o Estado. Corrêa amplia essa visão ao incluir os grupos sociais excluídos. Ambos concordam que a atuação desses agentes cria um espaço ao mesmo tempo fragmentado e articulado, refletindo as contradições sociais.

A fragmentação de terras para a criação de lotes urbanos é uma estratégia comum para valorizar o solo. Agentes sociais utilizam essas práticas para controlar a produção do espaço de acordo com seus interesses (Maricato, 2003). No contexto dos promotores imobiliários, Corrêa (1989) destaca sua importância no processo de incorporação imobiliária, que abrange desde o financiamento e venda das unidades até a viabilidade técnica e econômica dos projetos.

Villaça (1998) aponta que o espaço urbano é um produto do trabalho social, gerando valor tanto nos produtos físicos, como edifícios e infraestrutura, quanto na localização desses produtos.

A valorização do espaço urbano ocorre por meio de estratégias que envolvem transformação e expansão territorial, segmentando o espaço em áreas designadas para diferentes funções. Essa segmentação resulta em uma valorização desigual e na intensificação da segregação socioespacial.

Entre as estratégias de valorização, a verticalização se destaca por transformar a paisagem urbana e o modo de vida das pessoas (Tows; Mendes, 2011). À medida que a demanda por habitação cresce, a construção vertical tornou-se uma solução para o uso eficiente do solo urbano, influenciando a organização e as interações sociais.

A competição por terrenos em locais estratégicos impulsiona a verticalização, explicando a distribuição desigual dos edifícios nas cidades, onde muitos são voltados

a usos comerciais. Assim, a ocupação do espaço urbano reflete e molda a estrutura social ao longo do tempo (Reche, 2008).

Botelho (2007) argumenta que a terra é essencial para a valorização do capital, com a mercantilização de terrenos contribuindo para a criação de um capital mais abstrato. O capitalismo impacta profundamente a ocupação e a concepção do espaço urbano, afetando produtividade e experiência.

A ocupação desigual e a verticalização acentuam a segregação socioespacial, concentrando infraestrutura em áreas privilegiadas enquanto as periferias carecem de recursos. Esse processo reforça desigualdades e cria barreiras que limitam o acesso a serviços essenciais, aprofundando o abismo entre diferentes grupos sociais.

3.2 A VERTICALIZAÇÃO NOS CENTROS URBANOS

A verticalização urbana tem se intensificado de forma significativa nas cidades brasileiras, especialmente nas de médio e grande porte. Esse fenômeno impacta o uso da terra, influenciando tanto os valores dos terrenos quanto a forma de aproveitamento do solo urbano, transformando de maneira expressiva o ambiente das cidades. No Brasil, a construção de edificações altas teve início em São Paulo e no Rio de Janeiro, nas décadas de 1910 e 1920, concentrando-se inicialmente nas áreas centrais (Santos, 2011).

A verticalização é descrita como um processo de adensamento em determinadas áreas urbanas, geralmente por meio da construção de edifícios, predominantemente nas regiões centrais (Souza; Costa, 1998). Esse fenômeno permite um uso mais intenso do solo urbano, viabilizado pela presença de elevadores que facilitam o acesso aos andares superiores. Uma característica marcante da verticalização é a exploração econômica repetida da mesma área por meio da venda de apartamentos, aumentando os lucros dos incorporadores (Santos, 2011).

No início do século XX, os primeiros edifícios tinham de quatro a dez pavimentos e eram voltados principalmente para o comércio, atendendo à crescente demanda por espaço em áreas de concentração econômica, como o comércio de café. Inspirados em modelos franceses, esses edifícios combinavam espaços comerciais no térreo e residências nos andares superiores. Na década de 1930, as construções começaram a se tornar predominantemente residenciais, e nos anos 1940, surgiram edifícios para aluguel, refletindo a necessidade de habitação perto dos locais de trabalho (Reche, 2008).

Segundo Fischer (1994 apud Santos, 2011), a verticalização trouxe novas formas de investimento e especulação, impulsionando o aumento dos preços das propriedades privadas e o excedente de produção. A construção física tornou-se um motor econômico, especialmente com o apoio do poder público em melhorias de infraestrutura, como saneamento e pavimentação. O processo de verticalização, ao maximizar o uso do espaço urbano, facilita a expansão territorial das cidades em menor área de solo (Santos, 2011).

Löwen Sahr (2000) destaca que análises sobre a verticalização no Brasil revelam padrões comuns: a verticalização como símbolo de progresso técnico, seus impactos nas estruturas sociais e econômicas, e a regulação por meio da legislação urbana, frequentemente influenciada por interesses privados.

Sposito (1991) sublinha que a verticalização deve ser vista como parte do processo social de produção do território, influenciado pelas dinâmicas históricas. Proprietários de terra, ao controlar o uso dos terrenos, restringem o acesso a áreas específicas, incentivando construções verticalizadas. Essa ocupação reflete um processo de exclusão, limitando o acesso a esses espaços a determinados grupos sociais (Tows; Mendes, 2011).

No contexto das incorporadoras, a valorização da propriedade privada é central para a construção e venda de edifícios (Souza, 1994). A incorporação imobiliária envolve tanto a integração de prédios aos terrenos quanto o processo jurídico pelo qual edifícios são construídos em terrenos de terceiros, com unidades dadas em pagamento ao proprietário (Silva, 1995). Os incorporadores gerenciam os recursos financeiros e decidem sobre a localização, tamanho e características dos edifícios, além de coordenar a construção e a comercialização das unidades (Corrêa, 1995).

O Estado desempenha um papel importante ao regular a verticalização por meio de serviços públicos e normas de zoneamento. No entanto, sua atuação pode ser vista como facilitadora das estratégias dos proprietários de terrenos, o que reforça a estratificação socioespacial (Silva, 1995).

A influência dos proprietários de terras na regulamentação urbana visa a maximização do retorno financeiro e valorização das propriedades. A legislação, muitas vezes moldada por interesses econômicos, pode favorecer construções que atendam às metas de incorporadoras e investidores, gerando espaços que atraem grupos com maior poder aquisitivo (Silva, 1995).

Em algumas situações, as incorporadoras optam por construções em áreas irregulares ou com pouca infraestrutura, vendendo a preços acessíveis e buscando a regularização posteriormente, muitas vezes pressionadas pelos próprios compradores (Silva, 1995). Esse processo reflete a complexidade da produção do espaço urbano, onde o crescimento vertical e horizontal são partes de um mesmo fenômeno integrado (Santos, 2011).

Os imóveis, ao contrário, não são produzidos num único ponto, mas sim de forma extensiva em tantos pontos do território, quantas localizações possam através deles serem vendidas. O uso de um mesmo ponto para a construção de mais de um imóvel requer um projeto que viabilize esta produção múltipla (e a verticalização é a forma mais desenvolvida desta produção) e/ou a demolição do imóvel incorporado anteriormente ao terreno, visto que esta mercadoria é inseparável de sua localização, e que duas formas materiais não podem ocupar, ao mesmo tempo, o mesmo lugar (Sposito, 1991, p. 152).

A durabilidade do imóvel é uma característica fundamental. Diferentemente de outras mercadorias, os imóveis possuem uma longevidade consideravelmente maior. O tempo envolvido em sua construção e comercialização representa um investimento que é recuperado no momento da venda. Além disso, a presença de imóveis reduz a disponibilidade de terras para novas construções, contribuindo para a valorização das localizações e incentivando a especulação em torno delas. Devido ao seu alto valor e à sua longa vida útil, os imóveis são adquiridos com menor frequência, seja para uso residencial ou para outras finalidades (Sposito, 1991).

Os imóveis são vendidos/comprados no mercado com menor frequência e com maiores intervalos de tempo que as outras mercadorias à disposição no mercado, o que requer alta disponibilidade de recursos financeiros para a sua aquisição. Em segundo lugar, porque potencialmente a duração do uso desta mercadoria é maior do que a de uso das outras mercadorias, tanto quando os imóveis têm fins residenciais, como quando têm fins industriais, comerciais e de serviços (Sposito, 1991, p. 153)

Além disso, a utilização de imóveis pode variar amplamente, abrangendo usos residenciais, industriais, comerciais e de serviços. Os imóveis podem servir como abrigo, proporcionar privacidade e até atuar como uma forma de investimento, gerando valorização e especulação para aumento de riqueza (Harvey, 1980).

Essas características ressaltam o potencial dos imóveis sob a perspectiva do espaço urbano, destacando sua construção e valorização e como isso limita a apropriação da cidade por diferentes grupos socioeconômicos. Conforme Santos

(2011), com base em Harvey (1980) e Sposito (1991), alguns diferenciais na constituição dos imóveis incluem: a) a localização fixa do imóvel, que determina o consumo em pontos específicos do espaço urbano, com preços influenciados por infraestrutura, acesso a serviços, transporte e atividades cotidianas; b) a importância do imóvel como provedor essencial de habitação; c) a compra e venda de imóveis, que ocorrem em um prazo distinto de outras mercadorias devido ao alto custo envolvido; d) a versatilidade do imóvel para usos residenciais, comerciais ou industriais, com funções específicas para cada tipo de uso; e) a maior durabilidade dos imóveis em comparação a outras mercadorias, com os custos de construção sendo recuperados na venda; e f) a aquisição ou o direito de uso do imóvel, que geralmente se concretiza por meio de compra ou aluguel.

Em Erechim, a crescente verticalização no Centro reflete esse processo de exclusão socioespacial. Com a valorização dos imóveis, os preços se tornam proibitivos para grande parte da população, afastando grupos de menor poder aquisitivo das áreas centrais. A lógica do mercado imobiliário, voltada para a maximização do lucro, concentra o capital em espaços privilegiados, segregando a população e limitando o acesso ao centro da cidade. Esse processo transforma o bairro Centro em uma área de consumo restrito, onde o valor econômico supera o social, reduzindo a diversidade de usos e a interação entre diferentes grupos sociais.

Atualmente, com os baixos índices da Taxa de Ocupação (TO), o Coeficiente de Aproveitamento (CA) é adotado para maximizar o uso do terreno. Isso favorece a construção vertical em grandes terrenos, permitindo a criação de mais unidades habitacionais e aumentando a rentabilidade dos empreendimentos (Souza; Costa, 1998).

A TO representa a porcentagem do terreno sobre o qual há edificação, enquanto o 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, 2007).

A construção de edifícios no Brasil reflete uma estratégia de capital, com foco particular na questão habitacional. O capital incorporador busca expandir e valorizar seus investimentos, controlando o processo de geração e apropriação das rendas fundiárias, o que se manifesta em fatores como economia de espaço, segurança, status e estratégias do mercado imobiliário (Mendes, 1993, p. 38). As primeiras

edificações verticais em cidades como São Paulo e Rio de Janeiro demonstraram uma evolução que vai desde o uso de materiais básicos até as representações sociais das habitações. Com o crescimento urbano e a valorização do solo, a verticalização se disseminou para outras grandes metrópoles e também para cidades de médio porte, como Erechim (Santos, 2011).

3.3 CIDADES MÉDIAS: VERTICALIZAÇÃO E CENTRALIDADE

O processo de urbanização, intensificado ao longo do século XX, trouxe mudanças significativas e continuidades que moldaram a produção e a organização do espaço urbano. Essas transformações são visíveis tanto em escalas intraurbanas quanto interurbanas, afetando contextos regionais, nacionais e globais. Nesse cenário de urbanização acelerada, as cidades médias assumem um papel crucial na rede urbana. Definidas como aquelas que desempenham funções intermediárias nas redes urbanas (Sposito, 2006), elas articulam diferentes escalas territoriais — local, regional, nacional e global (Soares; Ueda, 2007).

Cidades médias ocupam uma posição central na hierarquia urbana, funcionando como centros de serviços e comércio que atendem áreas adjacentes e regiões mais distantes. Elas se configuram como nós vitais na rede de transporte e comunicação, facilitando o movimento de pessoas, bens e informações entre cidades menores e grandes centros metropolitanos (Maia; Silva; Whitacker, 2017).

Caracterizadas por uma combinação singular de tamanho populacional, funções urbanas e organização espacial (Corrêa, 2006), essas cidades são pontos de conexão que promovem o fluxo de pessoas e mercadorias, além de concentrar atividades econômicas, administrativas e culturais que atraem tanto residentes quanto visitantes (Maia; Silva; Whitacker, 2017). Essa centralidade reflete sua importância na organização regional e na ligação entre diferentes áreas.

Por outro lado, Amorim Filho e Serra (2001) destacam a falta de consenso na definição precisa de cidades médias, o que reflete a ausência de uma classificação amplamente aceita, embora haja algum alinhamento entre áreas como sociologia, economia, arquitetura, geografia e demografia (Conte, 2013).

A verticalização em cidades médias também afeta a centralidade urbana ao aumentar a densidade e complexidade das funções urbanas. A construção de edifícios altos está associada à busca por maior eficiência do uso do solo e atração de investimentos, reforçando a importância dessas cidades como centros regionais

(Maia; Silva; Whitacker, 2017). No Rio Grande do Sul, a verticalização começou em Porto Alegre nos anos 1920 e se expandiu para cidades do interior a partir dos anos 1950, consolidando-se nas décadas seguintes em locais como Caxias do Sul, Pelotas, Santa Maria e Passo Fundo (Gregoletto, 2017).

A transformação vertical nas cidades médias não só altera a paisagem urbana, mas também fortalece a centralidade ao permitir maior concentração de serviços e atividades econômicas. Edifícios verticais promovem a centralização de funções comerciais e administrativas, contribuindo para a melhoria da infraestrutura urbana (Maia; Silva; Whitacker, 2017). No entanto, a verticalização também traz desafios relacionados à infraestrutura, microclima, economia e estética urbana (Villa, 2008).

A verticalização intensifica a centralidade ao concentrar atividades em áreas densas, transformando as cidades em polos de desenvolvimento econômico e social, mas também gerando pressão sobre a infraestrutura existente e desafios de planejamento urbano (Maia; Silva; Whitacker, 2017). Embora ofereça novas possibilidades de moradia e infraestrutura, pode resultar em paisagens urbanas marcadas por áreas isoladas e securitizadas, refletindo uma busca por segurança e status, e promovendo o isolamento social (Jacobs, 2001).

Estudar a verticalização nas cidades médias implica considerar a evolução da paisagem urbana e suas implicações socioespaciais. Esse fenômeno não apenas redefine a estrutura dessas áreas, mas também reforça sua centralidade, criando novos centros de atividade e influência regional (Ueda, 2005). Em Erechim, uma cidade média com 105.705 habitantes (IBGE, 2022), o papel de centralidade é evidente. A cidade atua como um polo de referência e um ponto de conexão entre cidades menores e centros maiores, como Porto Alegre (Gregoletto, 2017).

Erechim exemplifica a função das cidades médias na articulação territorial, contribuindo para a coesão regional. Classificada como Centro Sub-Regional A (IBGE, 2020; REGIC, 2018), a cidade integra diversas áreas ao seu redor, apoiada por uma infraestrutura de saúde, educação e transporte que reforça sua posição de centralidade.

A verticalização em Erechim exemplifica a dinâmica das cidades médias, mostrando como elas se adaptam e influenciam a estrutura regional e a rede urbana. O próximo tema explorará em detalhes o processo de urbanização e crescimento urbano em Erechim, destacando como a cidade tem se desenvolvido e como sua

centralidade regional impacta a organização do espaço urbano e sua integração com a rede urbana mais ampla.

4 ERECHIM, PROCESSO DE URBANIZAÇÃO, ADENSAMENTO E CRESCIMENTO URBANO

Neste capítulo, são apresentadas as principais bases histórico-geográficas para compreender a evolução urbana da cidade de Erechim, destacando a urbanização e a consolidação do bairro Centro. Por fim, aborda-se a dinâmica atual da cidade através do planejamento urbano.

3.4 SÍNTESE DA EVOLUÇÃO URBANA

No final do século XIX, a região de Erechim era habitada por indígenas, caboclos e outros grupos itinerantes, como bandeirantes e fugitivos das revoluções Farroupilha e Federalista. Com a promulgação da Constituição de 1891, as terras devolutas passaram a ser controladas pelo Estado, que implementou políticas de colonização para promover a ocupação, tanto por meio de iniciativas governamentais quanto por empresas privadas (Psidonik, 2019).

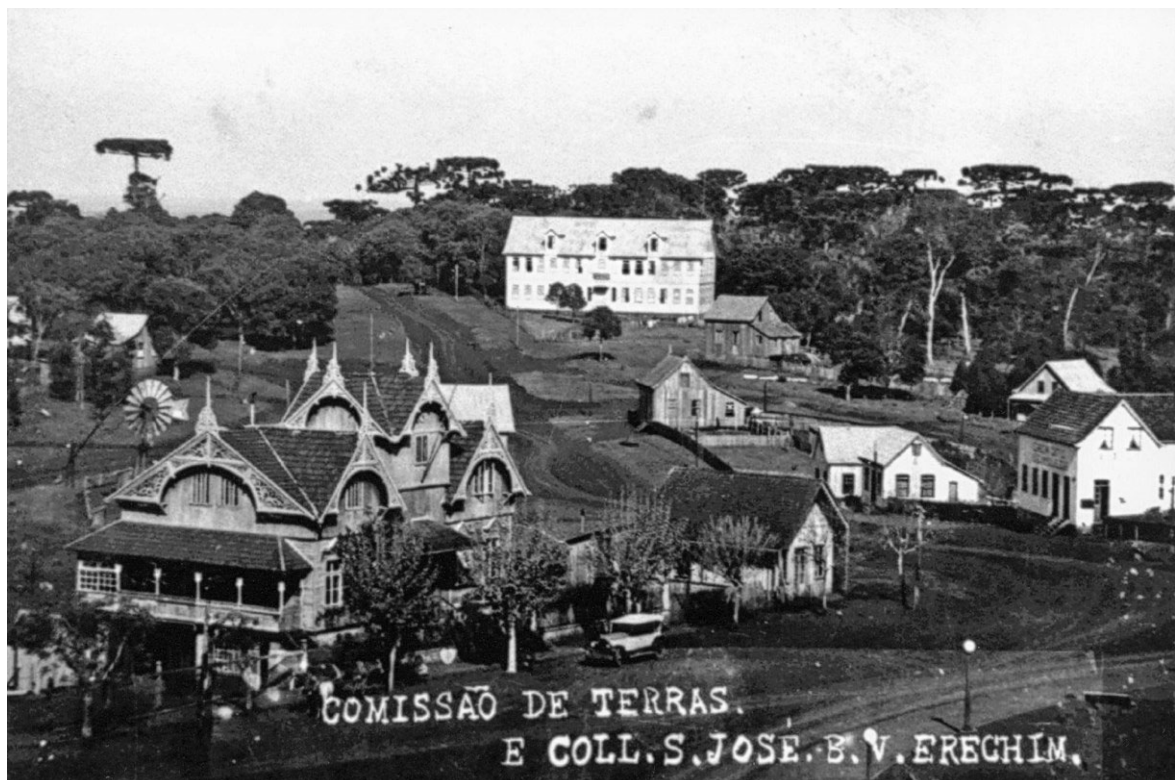
Em 21 de outubro de 1902, por meio do Ato nº 38, o Governo do Estado criou o sétimo distrito de Passo Fundo, com sede em Capoerê, que foi subdividido em nove seções no ano seguinte. A demarcação de terras na região do Alto Uruguai teve início em 1904, junto com a construção da ferrovia. Em 1905, o sétimo distrito foi extinto, e seu território redistribuído entre o terceiro e o sexto distritos de Passo Fundo. O desenvolvimento da região foi impulsionado pela construção da estrada de ferro que conectaria São Paulo ao Rio Grande, servindo a área norte com nove estações: Erechim, Erebangó, Capoerê, Boa Vista, Baliza, Barro, Viadutos, Canavial e Marcelino Ramos (Psidonik, 2019).

Em 15 de julho de 1909, foi escolhido um novo local para a sede, a 5.587 metros da estação de Erechim, na atual Getúlio Vargas. No ano seguinte, 36 colonos se estabeleceram nesse novo núcleo. De acordo com o Relatório do Governo do Estado de 1912, Erechim era o povoado mais importante da colônia, embora estivesse mal localizado e precariamente instalado devido à chegada rápida de muitos imigrantes. Em 1913, com a conclusão da ponte de ferro sobre o Rio Uruguai, em Marcelino Ramos, a população já somava 18.000 habitantes, dos quais 10.000 eram imigrantes. Nessa época, começaram as discussões sobre a transferência da sede da colônia para Paiol Grande, que substituiu o nome Boa Vista (Psidonik, 2019).

Em 20 de abril de 1915, a sede do escritório da Comissão de Terras foi transferida para Paiol Grande, onde viviam 245 moradores, com 41 casas de madeira e 20 estabelecimentos comerciais, localizados principalmente próximos à estação ferroviária. A organização do povoado tornou-se urgente, mas as obras enfrentaram atrasos. O chefe da Diretoria de Terras, Eng. Carlos Torres Gonçalves, justificou os atrasos em seu Relatório de 1914, destacando a necessidade de revisões no projeto original para melhor adaptação ao terreno e a criação de uma cidade planejada, com ruas e praças bem distribuídas (Aver, 2008).

Em 30 de abril de 1915, o Governo do Estado elevou o oitavo distrito de Passo Fundo à categoria de município, designando a Vila Paiol Grande como sede, que foi renomeada para Boa Vista (Figura 3). Naquele ano, o município tinha uma população de 38.526 habitantes, sendo 5.590 residentes na área urbana e 32.936 na zona rural. A sede contava com cerca de 1.700 moradores e 110 edificações, incluindo estabelecimentos comerciais, bancos, igrejas e um cinema inaugurado em 1916. Em 2 de janeiro de 1919, o Decreto Municipal nº 17 definiu os limites do perímetro urbano e suburbano da vila (Aver, 2008).

Figura 3 - Vista Parcial de Boa Vista do Erechim, Comissão de Terras e Colégio São José (ao fundo)



Fonte: Arquivo Histórico Municipal de Erechim.

Em 1931, o Diretor de Terras e Colonização do Rio Grande do Sul, Carlos Torres Gonçalves, projetou o traçado viário de Erechim seguindo um padrão ortogonal, semelhante ao conceito desenvolvido por Hipódamo de Mileto no século V a.C., mas com a inclusão de avenidas diagonais e um eixo monumental. A avenida principal foi planejada para alinhar-se aos pontos cardeais e magnéticos (Norte-Sul), facilitando o acesso ao centro da cidade. Os lotes urbanos originais mediam 1.250 m², permitindo o cultivo de hortas e pomares (Zanin, 2002).

Com a gestão do prefeito Dr. Amintas Maciel, novas normas urbanísticas foram implementadas, proibindo construções em madeira na área central. Essa medida ocorreu em um contexto crítico de incêndios que destruíram diversas edificações. Apesar das restrições, a transformação urbana foi rápida, com a substituição por construções de alvenaria e a conclusão do prédio da Prefeitura Municipal em 1932. A praça central foi revitalizada e arborizada, enquanto o Código de Construções de 1933 estabeleceu normas para urbanização, reforma e drenagem (Funfgelt, 2004).

Em 1938, o município foi reorganizado em novos distritos e renomeado como José Bonifácio, com nova delimitação urbana. O Governo do Estado transferiu 375 lotes urbanos ao município, estabelecendo diretrizes para preservar o traçado urbanístico original e as áreas de desenvolvimento. No entanto, a falta de coordenação entre o plano original e as modificações subsequentes levou a um crescimento desordenado da cidade, evidenciando a necessidade de um Plano Diretor (Aver, 2008).

Na década de 1940, Erechim passou por um crescimento acelerado, impulsionado pela produção e comercialização de produtos agropastoris e pela extração de madeira, resultando na duplicação da população e na predominância da área urbana sobre a rural. Novas construções no centro adotaram o estilo Art Déco, introduzido pelo construtor austríaco José Pohl. Em 1941, o aeroclube foi inaugurado e, com o tempo, se tornou o segundo aeroporto mais movimentado do estado (Aver, 2008).

Em 1944, a cidade foi oficialmente renomeada para Erechim, e em 1948 recebeu o Parque Municipal Longines Malinowski, que preservava a vegetação nativa e anteriormente servia de estábulo para os cavalos da Comissão de Terras. Localizado a leste da área central, o parque se tornou um importante espaço de lazer e preservação ambiental (Zanin, 2002).

Na década de 1950, Erechim se destacou como um dos municípios mais densamente povoados do Rio Grande do Sul, com um crescimento urbano de 6% ao ano. Embora a agricultura continuasse predominante, a indústria se expandiu, representando 4% da produção estadual, impulsionada por incentivos fiscais municipais. Em 1955, a cidade contava com 374 indústrias, incluindo serrarias, metalúrgicas e fábricas de alimentos, como as de erva-mate e produtos suínos (Aver, 2008).

O desenvolvimento econômico impulsionou o crescimento do proletariado e levou à criação de loteamentos populares, como a Vila Operária, em 1951. A urbanização da área central avançou com a pavimentação da Avenida Maurício Cardoso, que ganhou duas faixas ajardinadas e passeios laterais com ladrilhos hidráulicos. A praça principal também foi modernizada, incluindo a instalação de um chafariz trazido de Minas Gerais e pavimentação em pedras portuguesas, seguindo o padrão da avenida (Aver, 2008).

Nos anos 1970, Erechim enfrentou uma transformação significativa com a redução da atividade primária, substituída progressivamente pelos setores comercial e industrial, em parte devido à emancipação de 14 distritos e à consequente perda territorial. A concentração de indústrias gerou problemas de infraestrutura, levando à necessidade de realocar empresas. Em 1974, foi aprovado um projeto de lei para a criação de um distrito industrial no polígono sul, próximo ao antigo matadouro público, mas a realocação foi limitada, com apenas uma indústria instalada (Aver, 2008).

Em 1978, a Lei Municipal nº 1659 estabeleceu uma nova área industrial com incentivos fiscais para atrair empresas, em parceria com a Associação Comercial e Industrial de Erechim. Uma área próxima à BR-153 foi adquirida, e as obras de infraestrutura começaram em 1979. A conclusão do asfaltamento da BR-153 e a construção da ponte sobre o Rio Uruguai foram fundamentais para estimular o desenvolvimento industrial e comercial, atraindo novas indústrias à região (Aver, 2008).

A década de 1970 também marcou a elaboração do primeiro Plano Diretor de Erechim, que estabeleceu o zoneamento urbano e regulamentou o uso do solo. O plano incentivou a verticalização da área central, mas a Câmara de Vereadores rejeitou a ampliação do perímetro urbano, limitando a expansão para novos loteamentos. A falta de diretrizes para a preservação de edifícios históricos resultou na substituição de muitas construções Art Déco por edifícios mais altos, alterando de

forma significativa a paisagem urbana de Erechim (Funfgelt, 2004). A imagem a seguir mostra uma vista parcial da cidade de Erechim em 1968, oferecendo uma perspectiva da paisagem urbana da época.

Figura 4 - Vista Parcial da Cidade de Erechim no ano de 1968



Fonte: Arquivo Histórico Municipal de Erechim.

Na década de 1990, Erechim iniciou a Política Municipal de Habitação Social, criando diversos loteamentos considerados "sociais". Entre 1990 e 1992, foram estabelecidos nove loteamentos na periferia da cidade, em áreas com infraestrutura básica limitada. Em 1993, foi implantado o Loteamento Social 10, que originou o Bairro Atlântico, localizado ao sudeste, próximo à BR-153 e ao distrito industrial. Com mais de 300 terrenos de 250 metros quadrados cada, o novo bairro atraiu investidores e, em menos de uma década, passou a abrigar aproximadamente 3.495 habitantes (Aver, 2008).

O crescimento urbano impulsionou a discussão de um novo plano diretor em 1992, resultando em um plano emergencial que limitou a altura das edificações a 45

metros e ajustou o índice de aproveitamento em algumas áreas. A aprovação do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano em 1994, juntamente com financiamentos federais, permitiu quase duplicar a área construída em apenas dez anos. No final da década de 1990, a criação de mais três loteamentos sociais na região oposta ao Bairro Atlântico consolidou o direcionamento do crescimento urbano, exigindo revisões no perímetro da cidade (Aver, 2008).

Durante o mesmo período, Erechim enfrentou desafios territoriais significativos, perdendo quase metade de seu território em 1997 com a criação dos municípios de Paulo Bento e Quatro Irmãos. A economia local passou por transformações profundas: embora a agropecuária tenha reduzido sua participação, ela permaneceu relevante por meio das grandes cooperativas. O comércio expandiu-se pelos bairros, e o Distrito Industrial continuou a crescer, abrigando 34 empresas em 2007 e com um aumento constante na criação de novas instalações. O setor de serviços emergiu como o principal responsável pela arrecadação municipal, representando 39,16%, destacando o empreendedorismo local e reafirmando o potencial de Erechim como um centro de qualidade de vida e oportunidades de emprego (Aver, 2008).

4.2 O BAIRRO CENTRO: URBANIZAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO

A cidade de Erechim possui um centro bem definido, que concentra diversas funções urbanas. No entanto, essa área central vem passando por transformações significativas, tanto no uso dos espaços quanto em um processo contínuo de renovação urbana.

O desenvolvimento urbano de Erechim teve início ao redor da Estação Ferroviária, que funcionava como um núcleo comercial. O sistema econômico, composto pelas funções de produção, consumo e troca, sempre desempenhou um papel de destaque na área central, com especial ênfase nas instituições financeiras e no comércio, que abrangem uma vasta gama de atividades. A habitação, que inicialmente desempenhou um papel importante na ocupação da região central, deixou de ser uma das funções principais, apresentando um declínio constante (Funfgelt, 2004).

A Figura 5, a seguir, mostra a interseção da Avenida Maurício Cardoso com a Avenida Nelson Elhers. Essas vias destacam a importância da área central no desenvolvimento urbano e econômico da cidade, refletindo o núcleo comercial que cresceu em torno das principais avenidas.

Figura 5 - Erechim em 1927, vê-se a Avenida Maurício Cardoso, esquina com a Avenida Nelson Elhers



Fonte: Arquivo Histórico Municipal de Erechim.

As primeiras moradias em Erechim eram de madeira e possuíam um aspecto rústico. As paredes eram formadas por tábuas largas e planas, dispostas lado a lado e vedadas com tábuas mais estreitas. Os telhados eram cobertos por lascas de madeira, que mais tarde foram substituídas por telhas de zinco, adotando um design de duas águas com forte inclinação. Essa inclinação criava um espaço adicional na casa, usado para armazenar alimentos, guardar ferramentas, secar grãos ou servir como um dormitório extra (Funfgelt, 2004).

Em 1915, a área central da Vila já contava com algumas ruas abertas e os lotes começaram a ser ocupados parcialmente. A Avenida Brasil, que acompanhava a linha ferroviária, e a Avenida José Bonifácio, identificada nos relatórios da Comissão de Terras como a "avenida principal", junto à Praça Cristóvão Colombo, foram as primeiras áreas urbanizadas (Funfgelt, 2004).

A Prefeitura Municipal e o Fórum estão situados na Praça da Bandeira, reconhecida como o "centro político-institucional" do município desde o início da ocupação. A função educacional também se destacava na área central e, com a expansão da cidade e o surgimento de novos bairros, a educação passou a estar presente em regiões mais afastadas (Funfgelt, 2004).

A década de 1930 trouxe mudanças significativas à paisagem urbana do centro da cidade. O prefeito Dr. Amintas Maciel, advogado que assumiu o cargo em dezembro de 1930, implementou novas normas visando melhorar a estética da cidade, que passava por rápido crescimento. Uma das primeiras medidas do governo municipal foi a proibição de construções em madeira em uma área específica do perímetro urbano (Girardello, 2021).

Após a promulgação dessas normas, três incêndios significativos ocorreram justamente na região afetada pela nova legislação. O primeiro, em 8 de novembro de 1931, começou durante uma sessão de cinema e destruiu doze casas na quadra entre a Avenida José Bonifácio, a Rua Torres Gonçalves e a Avenida Joaquim Brasil Cabral. Essa área, próxima à Estação Ferroviária, abrigava a maioria dos estabelecimentos comerciais da cidade. Apesar dos extensos danos materiais, não houve feridos (Girardello, 2021). A Figura 6 mostra o impacto desse incêndio no centro comercial da época, destacando a extensão dos danos e a vulnerabilidade da área central a incêndios.

Figura 6 - Incêndio em Erechim em 09/11/1931, entre as ruas J. B. Cabral e Maurício Cardoso



Fonte: Arquivo Histórico Municipal de Erechim.

Após este incidente, ocorreram mais dois incêndios que devastaram uma parte considerável das construções de madeira na área central. Sete meses depois, um segundo incêndio consumiu outras onze edificações na Avenida José Bonifácio. Em 3 de março de 1933, ocorreu o terceiro incêndio na mesma avenida. Este teve proporções menores e o fogo destruiu cinco construções (Girardello, 2021). A notícia de jornal a seguir (Figura 7) registra a recorrência dos incêndios na área central.

Figura 7 - Notícia do jornal do dia 23/06/1933 quando ocorreu um incêndio

O pavoroso incendio de domingo em Boa Vista do Erechim
Como decorreram as duas horas angustiosas que durou a destruição de quinze edificios da parte central da vila
A falta de agua, um problema importante cuja solução o sinistro veio mais uma vez reclamar

Boa Vista do Erechim, 9 (Domingo) — 19,30 horas. A população é sobressaltada com o rebato das almas, gritos, corriaes nos quarteis, clamando, num apelo à solidariedade humana, pelo auxilio de todos.

Foi o fogo que devorava o edificio onde funcionava o Cinema Avenida, de propriedade de sr. Emilio Neal, situado numa das quadras mais populosas da Avenida José Bonifácio, onde estão estabelecidos na maior parte as commerciantes varejistas desta vila.

A causa, qual seria a causa? Ninguém sabe. O fogo veio do gabinete. Entretanto, era cedo ainda. A fumaça ainda não começara. Os espectadores habituais do popular centro de diversões ainda não haviam chegado. E foi rápido, fulmineo... Quando acorrem os primeiros populares, nada mais se podia fazer.

A esposa do proprietario, que morava no sobrado do attico do edificio, e que se encontrava de cama, em estado melindroso, a custo foi salva. Tudo tudo foi perdido. Não se pôde salvar nada daquele edificio, a não ser a vida dos que o habitavam.

O serviço de salvamento foi iniciado nos predios contiguos, inevitavelmente condenados a sanha do elemento destruidor. Parte das mercadorias da Casa Americana, dos srs. Machado & Hornmann, apesar de seguras, foram retiradas para a rua, o mesmo acontecendo com as dos demais predios vizinhos.

Foram horas de pavor indescriptivel. A ala fronteira, também ameaçada, oferecia perigo enorme à população, pois dado que o fogo atingisse as casas ali construidas, teriamos a lamentar a destruição da parte mais central da nossa vila.

E foram queimado, successivamente, todos os predios, em numero de quinze. Procurou-se isolar a fúria dos elementos, demolindo-se um dos predios situados na referida ala. Inútil. O atrazo quente das chamas alcançava os predios mais distantes.

Os esforços, então, concentram-se na avenida Brasil, enfrente à praça Julio de Castilhos, procurando-se isolar o edificio do Banco da Provincia do avanço ardente das labaredas.

Aquilo era uma visão do inferno. Famílias desesperadas, multidão incalculavel movimentando-se num eloquento atestado de solidariedade. Crianças e mulheres chorando. Homens praticando atos heroicos, mas inúteis. Autos, carroças, caminhões, fazendo o transporte da mercadoria e moveis. Os occupantes dos predios das ruas circunvizinhas, também ameaçados, desocupando suas moradas.

Era uma cena verdadeiramente desastrosa, que impressionou profundamente todos que a assistiram.

Os prejuizos
 Calcula-se em quinhentos contos de réis os prejuizos soffidos por varios proprietarios e commerciantes, não incluindo aqueles que tinham seus predios e mercadorias seguros.

Quanto tempo durou o fogo
 Começou ás 20,30 horas, ás 22,30 horas, portanto em duas horas, o fogo destruiu por completo os quinze edificios mencionados. Daí, pôde-se calcular qual tenha sido o esforço popular em tão curto tempo, no sentido de pôr a salvo não só as mercadorias das casas commerciantes como os moveis e outros utensilios das casas de moradia.

A ação da policia
 O destacamento da Brigada Militar garantiu, na medida do possível, a ordem e a segurança publicas. A prisão de quinze larrapies constituiu uma prova da atividade policia.

Água! Água!
 Ai está o nosso grande problema. Não temos agua! Os nossos poços não têm agua!
 E o grande clamor era esse: Água! Água!
 Já uma vez, quando o executivo pretendia construir poços artesianos e reservatorios para o caso de incendio, o nosso Conselho Municipal entendeu de negar a verba solicitada, e nos ofereceu, em compensação, uma excelente banda de musica...
 E a verdade é que hoje não temos agua nem banda de musica...

No Banco da Provincia
 No edificio do Banco da Provincia, onde se concentraram os ultimos esforços da população, a balburdia foi enorme. O arquivo foi jogado à rua, livros, moveis, etc. Muitos papeis extraviaram-se, e o trabalho dos funcionarios do estabelecimento tem sido enorme no sentido de reorganizar o serviço. Preen. que fosse das chamas esse predio, estariam conde-

Emilio Neal, que não estava no seguro, Ferraria Magnabasco; Casa de Moradia do sr. João Magnabasco; Barbearia Brasil, de Carlos Rapp; Padaria Gonzalez; Ourivesaria Tagliari, de Dal Sasso e Tagliari; Café e Bilhar de Domingos Pessot; Loja de Roupa Felias de Natalio Aronson; Fumalaria de Jacques Vagui; Casa de modas de Pedro Lorenz; Casa de Frutas; Loja de fazenda de Julio Galbinski; Acougue Modelo de Batista Piton; Hotel Familiar de Sívio Demacchi; Loja de fazendas de Schibaki e Siorosi; Casa comercial de Maralco e Orosio; Barbearia Gra-

achavam em estado gravissimo: d. Joestina Meca e sr. Antonio Pietkowitz.

Os salvados do incendio
 neta: Farmácia Minerva, de Di-



O que resta do resultado de anos e anos de trabalho



Os salvados do incendio



Fonte: Arquivo Histórico Municipal de Erechim

Na mesma época, foram realizadas várias obras públicas na área central, todas com o objetivo de aprimorar a estética da cidade. A construção do prédio da Prefeitura

Municipal se destacou como a mais significativa. Iniciada em 1929, a obra foi concluída em 1932 e localizada na face oeste da Praça Cristóvão Colombo (Girardello, 2021). A Figura 8 mostra o prédio da Prefeitura Municipal de Erechim na década de 1930, ilustrando essa importante transformação na paisagem urbana.

Figura 8 - Prédio da Prefeitura Municipal de Erechim na década de 30



Fonte: Arquivo Histórico Municipal de Erechim.

Na mesma época, uma nova obra de grande destaque emergiu na paisagem central. Na esquina da Avenida José Bonifácio com a Rua Gal. Flores da Cunha, foi erguida a nova Igreja Matriz, que substituiu a antiga estrutura de madeira, a qual se encontrava em condições precárias. Esta nova construção se harmonizava com a paisagem da avenida e da Praça Cristóvão Colombo (Funfgelt, 2004). A Figura 9, de 1938, retrata a imponência da Igreja Matriz São José, integrando-se à paisagem central.

Figura 9 - Igreja Matriz São José em 1938



Fonte: Arquivo Histórico Municipal de Erechim.

O centro de Erechim passou por importantes transformações urbanas, com destaque para a Avenida Maurício Cardoso, projetada com duas faixas de rodagem, passeios laterais e um canteiro central ajardinado. As calçadas foram revestidas com "Petit-Pavê" e ladrilhos hidráulicos, conferindo uniformidade ao design urbano. A Praça da Bandeira também foi revitalizada por Francisco Riopardense de Macedo, recebendo pavimentação em petit-pavê e um painel artístico em homenagem aos imigrantes. Na década de 1950, um chafariz moderno, trazido de Minas Gerais, foi instalado no centro da praça, proporcionando cor e iluminação ao espaço (Funfgelt, 2004). A Figura 10 ilustra a Praça da Bandeira após essas intervenções.

Figura 10 - Praça da Bandeira em 1953



Fonte: Arquivo Histórico Municipal de Erechim.

No final da década de 1950, a área central da cidade passou por uma transformação significativa com a construção do primeiro edifício de maior altura, na Avenida Maurício Cardoso. Iniciada em 1957, a obra foi projetada pelo arquiteto J. Monteiro Leite e aprovada pelo prefeito Carlos Irineu Pieta em 22 de fevereiro de 1956. O edifício, de doze pavimentos, tinha o térreo destinado a atividades comerciais e os demais andares a apartamentos residenciais. Embora a construção de edifícios de apartamentos já fosse comum na área, nenhum havia alcançado a altura proposta de doze andares (Aver, 2008). A Figura 11 ilustra a construção do Condomínio Erechim na década de 1950, marco da verticalização inicial na cidade.

Figura 11 - Construção do Condomínio Erechim na década de 1950



Fonte: Arquivo Histórico Municipal de Erechim.

Até meados da década de 1970, as transformações na paisagem do centro de Erechim ocorriam de forma pontual, embora significativas, especialmente em eventos como os grandes incêndios. No entanto, a partir da década de 1980, essas mudanças se intensificaram, impulsionadas por um rápido processo de verticalização que consolidou a área central como um polo de atividades comerciais e de serviços. Com a aprovação do Plano Diretor em 1981, novas diretrizes incentivaram a construção em altura, sem uma preocupação clara com a preservação da memória urbana da cidade. A ausência de limites máximos para as construções facilitou esse processo.

Embora o Plano Diretor promovesse a densificação da área central, ele negligenciava a proteção de monumentos e edificações históricas. Essa falta de cuidado com a memória urbana permitiu a demolição de edifícios simbólicos da cidade, desde que fossem obtidas as licenças necessárias (Funfgelt, 2004).

Como consequência, muitas construções das décadas de 1930 e 1940 foram rapidamente substituídas por edifícios mais altos, com dez ou doze andares, modificando radicalmente a paisagem urbana (Funfgelt, 2004). A construção de prédios residenciais nas ruas centrais ocorreu mesmo sem a exigência de garagens,

atendendo à demanda dos investidores. Isso levou a uma redução da função residencial na avenida principal, mas ajudou a preservar parte da paisagem, limitando as demolições. Entretanto, essa legislação não se aplicava a edifícios não residenciais, resultando na substituição de construções históricas por novos empreendimentos comerciais e públicos (Funfgelt, 2004).

Na década de 1990, com o novo ciclo de crescimento imobiliário, a verticalização na cidade se consolidou. O Plano Diretor de 1994 manteve o incentivo à verticalização e à densificação da área central, mas passou a incluir preocupações com a paisagem e a preservação da memória urbana. O artigo 51 da Lei 2595/94 estabeleceu áreas de interesse paisagístico, com um regime urbanístico específico para proteger edificações de relevância histórica e cultural (Funfgelt, 2004).

O plano também previu "Áreas de Interesse Cultural", abrigando espaços e construções que deveriam ser preservados e valorizados para proteger a memória e a paisagem urbana. O artigo 60 determinava que essas áreas fossem identificadas por inventários, considerando critérios como valor histórico e risco de desaparecimento. Reformas ou demolições de edificações inventariadas passaram a depender da aprovação do Conselho do Plano Diretor e dos órgãos técnicos da Prefeitura (Funfgelt, 2004). O Plano Diretor de 1994 permaneceu em vigor até 2019, quando foi revisado e substituído por um novo plano após um processo de discussão.

4.3 DINÂMICA ATUAL DA CIDADE E O PLANEJAMENTO URBANO

O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental Sustentável de Erechim, em vigor desde 2019, tem como finalidade garantir o bem-estar da população, regulando o desenvolvimento e promovendo o equilíbrio entre o crescimento físico e demográfico, enquanto preserva a qualidade de vida urbana de maneira sustentável (Prefeitura de Erechim, 2019).

Para fins de planejamento do desenvolvimento urbano, a área urbana do Município de Erechim, fica dividida em regiões de macrozoneamento, denominadas Unidades Mistas (UM), Unidades Residenciais (UR), Unidades de Serviço (US), Áreas Especiais (AE), Unidades Lineares (UL), Unidades Industriais (UI), Áreas Industriais (AI) (Prefeitura de Erechim, 2019).

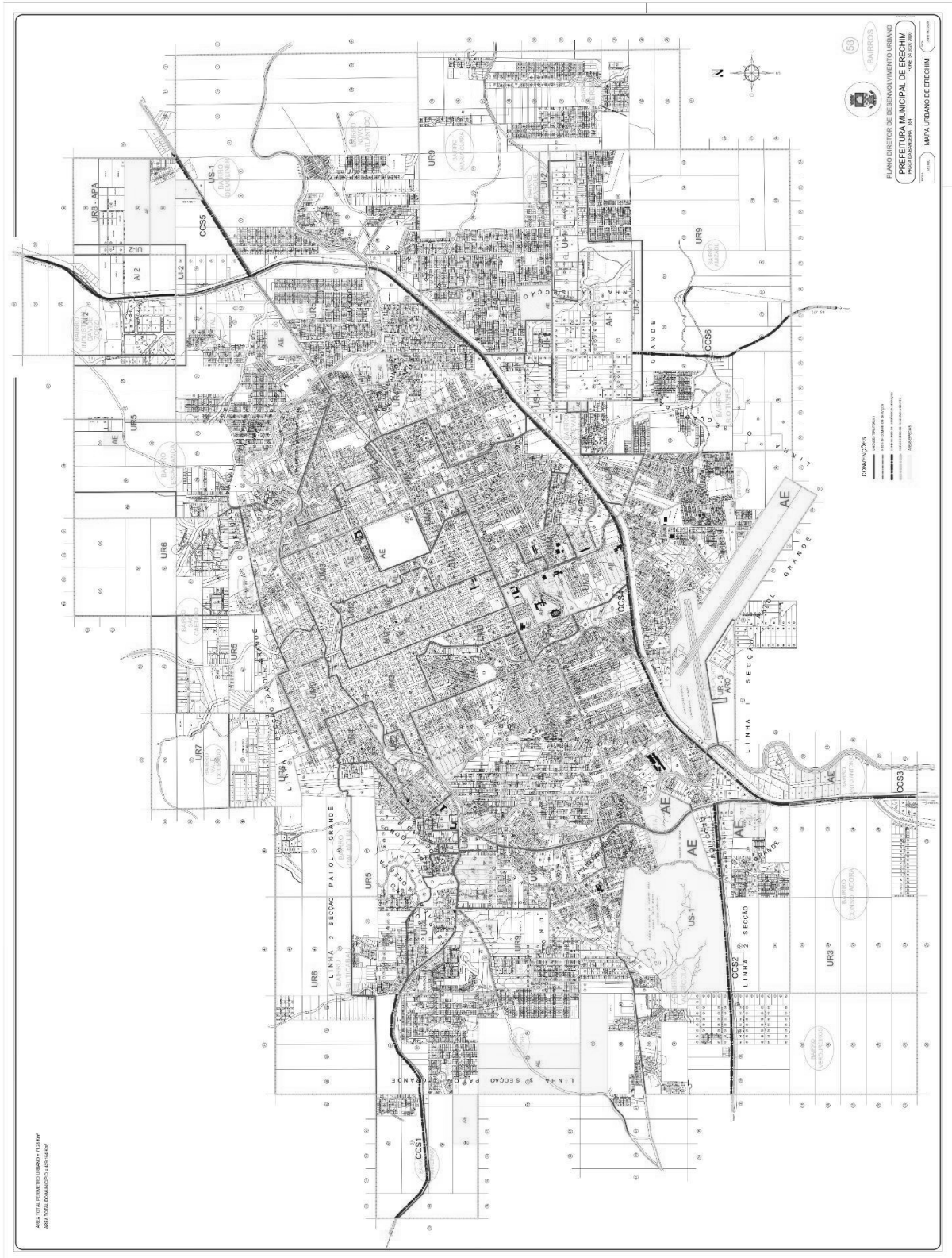
- **Unidades Mistas (UM):** Áreas que apresentam uma mistura de atividades diversas já estabelecidas, sem um uso predominante definido. Nelas, é

possível encontrar tanto residências quanto comércios e serviços, coexistindo de forma integrada em todo o seu espaço (Prefeitura de Erechim, 2019).

- **Unidades Residenciais (UR):** São áreas predominantemente voltadas para habitação e atividades ligadas ao suporte dos moradores. Incluem também núcleos habitacionais de interesse social, destinados a famílias de baixa renda, com normas variáveis conforme a finalidade. Esses núcleos podem ser desenvolvidos por órgãos governamentais ou por particulares em parceria com o governo. As edificações de interesse social devem atender aos requisitos urbanísticos estabelecidos, podendo incluir lotes urbanizados, habitações unifamiliares isoladas ou geminadas, habitações coletivas com até dois pavimentos e condomínios de unidades autônomas, desde que aprovados pelo IPUA-E e pelo Conselho da Cidade (Prefeitura de Erechim, 2019).
- **Unidades de Serviços (US):** São áreas definidas pela predominância de atividades comerciais, de serviços ou industriais, caracterizadas pela homogeneidade de uso. Essas zonas visam promover a descentralização econômica e urbana por meio de medidas institucionais, administrativas e tributárias, além de investimentos públicos e a execução de loteamentos industriais, conforme a legislação vigente (Prefeitura de Erechim, 2019).
- **Áreas Especiais (AE):** São porções do território urbano, edificações ou espaços que, devido a suas características de dimensão ou atividades, necessitam de um regime urbanístico especial para atender ao interesse público. Essas áreas devem seguir, no mínimo, as normas urbanísticas das zonas vizinhas, e sua aprovação depende de uma proposta de ocupação do solo aprovada pelo IPUA-E e pelo Conselho da Cidade. Reformas e ampliações são proibidas em Áreas Especiais cujas atividades não estejam em conformidade com a legislação vigente (Prefeitura de Erechim, 2019).
- **Unidades Lineares (AL):** São áreas onde as diretrizes urbanísticas prevalecem sobre as regras de zoneamento local, mesmo que sejam mais restritivas. Elas são designadas para disciplinar o uso do solo em áreas adjacentes a rodovias ou outras infraestruturas lineares, como ferrovias, com o objetivo de garantir que o desenvolvimento nessas regiões esteja em conformidade com normas específicas, promovendo um uso organizado e compatível com o entorno e a funcionalidade dessas vias (Prefeitura de Erechim, 2019).

- **Unidades Industriais (UI):** São áreas designadas para a instalação de atividades industriais. Essas unidades têm como objetivo abrigar indústrias de diferentes setores garantindo o cumprimento de normas que regulam seu funcionamento e impacto ambiental, além de contar com infraestrutura adequada para suas operações (Prefeitura de Erechim, 2019).
- **Áreas Industriais (AI):** São espaços amplos que agrupam várias Unidades Industriais, projetadas para facilitar a interação entre empresas e promover o desenvolvimento econômico. Essas áreas são planejadas para otimizar a utilização do solo, oferecendo infraestrutura de transporte e serviços públicos, com o objetivo de estimular investimentos e gerar empregos, contribuindo assim para a economia local (Prefeitura de Erechim, 2019).

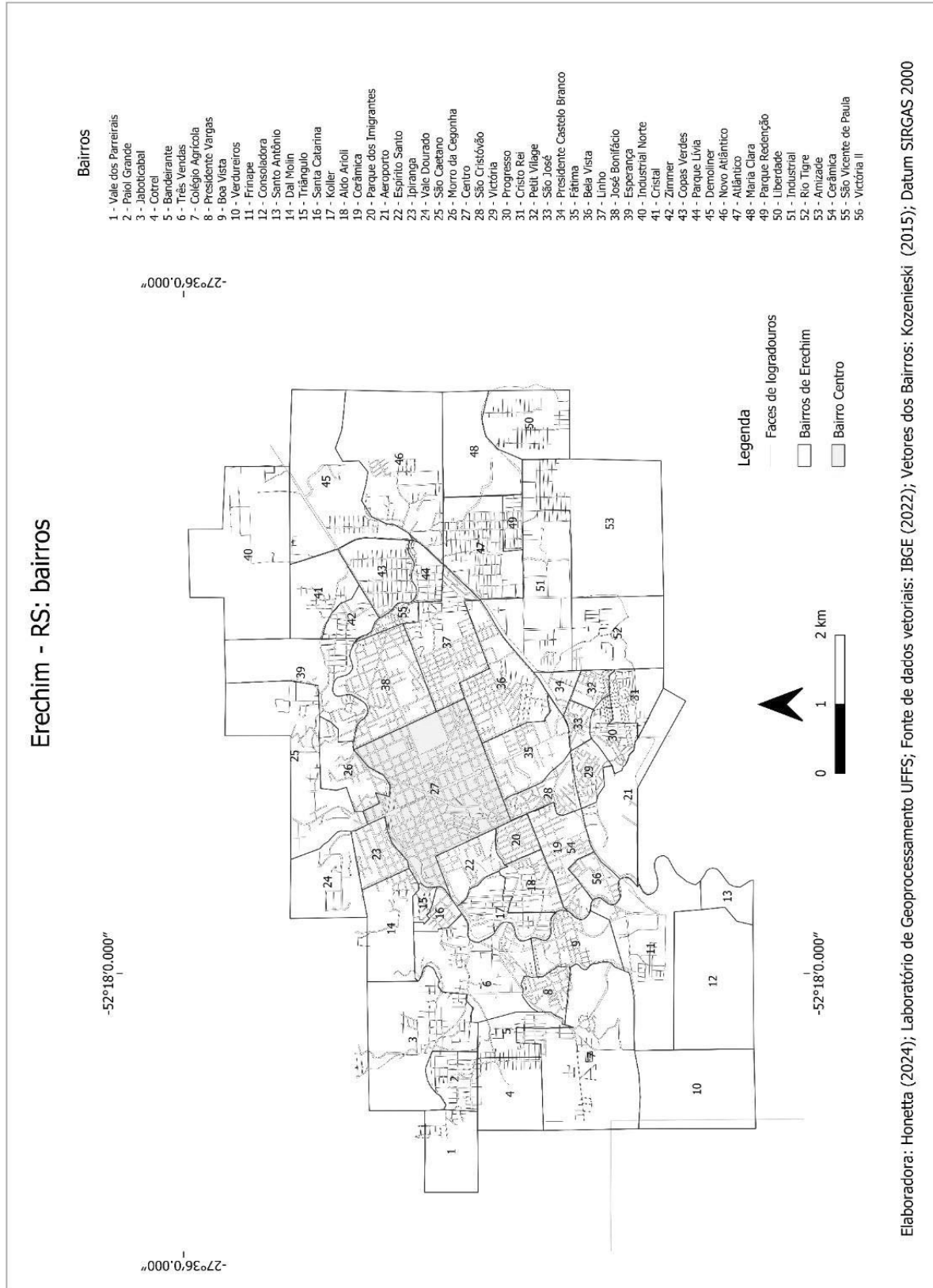
Figura 12 - Mapa de Zoneamento Urbano de Erechim



Fonte: Prefeitura de Erechim (2019).

Nesse contexto, Erechim apresenta 50 bairros, conforme Figura 13:

Figura 13 - Mapa de Bairros da Cidade de Erechim



Fonte: Elaborado por Honetta (2024), a partir de IBGE (2022).

O bairro Centro é dividido entre Unidades Mistas, que permitem uma combinação de usos residenciais, comerciais e de serviço em toda a sua área; Unidades Residenciais, que têm predominância das atividades residenciais e de apoio aos moradores locais; e Áreas Especiais, que requerem um regime urbanístico especial devido às suas características ou atividades.

O quadro a seguir apresenta a altura máxima dos prédios em cada unidade localizada no bairro Centro (Quadro 1):

Quadro 1 - Características das Unidades Urbanas no Bairro Centro de Erechim:

Tipo de Unidade	Unidade	Altura Máxima do Prédios
Unidade Mista	UM1	30 pavimentos
Unidade Mista	UM2	25 pavimentos
Unidade Mista	UM3	25 pavimentos
Unidade Mista	UM7	8 pavimentos
Unidade Mista	UM9	6 pavimentos
Unidade Residencial	UR1	10 pavimentos
Unidade Residencial	UR2	4 pavimentos
Unidade Residencial	UR4	6 pavimentos

Fonte: Elaborado por Honetta (2024), a partir de Prefeitura de Erechim (2019).

Para efeito de análise espacial, as localizações das unidades estão representadas no zoneamento urbano demonstrando claramente as áreas passíveis de maior adensamento no centro da cidade. O novo plano diretor de Erechim, aprovado em 2019 (Figura 14), promoveu forte adensamento das áreas centrais do bairro Centro sem, no entanto, prover melhores condições infraestruturais para a circulação viária e para a ventilação e iluminação. Tal descompasso pode promover problemas nas vias públicas, “engarrafamentos” em horários de picos e dificuldades na mobilidade urbana. Por outro lado, os prédios mais elevados, promovem o

adensamento e o desconforto térmico, por reduzir a iluminação e ventilação quando estiverem concluídos e com os espaços fortemente ocupados.

Figura 14 - Notícia da aprovação do novo o plano diretor de Erechim

30 andares em Erechim: aprovado novo Plano Diretor, após 23 anos

Discussão foi longa durante toda a tarde de ontem (14), na sessão ordinária da Câmara de Vereadores, com seis projetos do Executivo e 63 emendas modificativas, regrado o que pode e o que não pode



Por Rodrigo Finardi
Foto Rodrigo Finardi
15/10/2019 07:37

O Legislativo erechinense teve uma sessão histórica, na segunda-feira (14). Histórica, pois foi preciso esperar 23 anos, para fazer uma ampla reforma no Plano Diretor, bastante defasado depois de mais de duas décadas, onde o até então vigente, vinha travando o desenvolvimento.

Pela complexidade dos seis projetos, que se interligam, foram apresentadas 63 emendas modificativas, aditivas e supressivas, e uma comissão especial foi formada para discutir a

Fonte: Jornal Bom Dia (2019). Disponível em: <https://jornalbomdia.com.br/noticia/33258/30-andares-em-erechim-aprovado-novo-plano-diretor-apos-23-anos>. Acesso em: 20 out. 2024.

Cerca de dois anos após a aprovação do plano diretor, foi lançado um novo empreendimento imobiliário de 27 pavimentos na área cuja legislação foi alterada para permitir uma altura máxima de 30 pavimentos (Figura 15). Essa situação evidencia a priorização das demandas do mercado imobiliário em detrimento das necessidades de infraestrutura urbana.

Figura 15 - Notícia do empreendimento imobiliário mais alto de Erechim



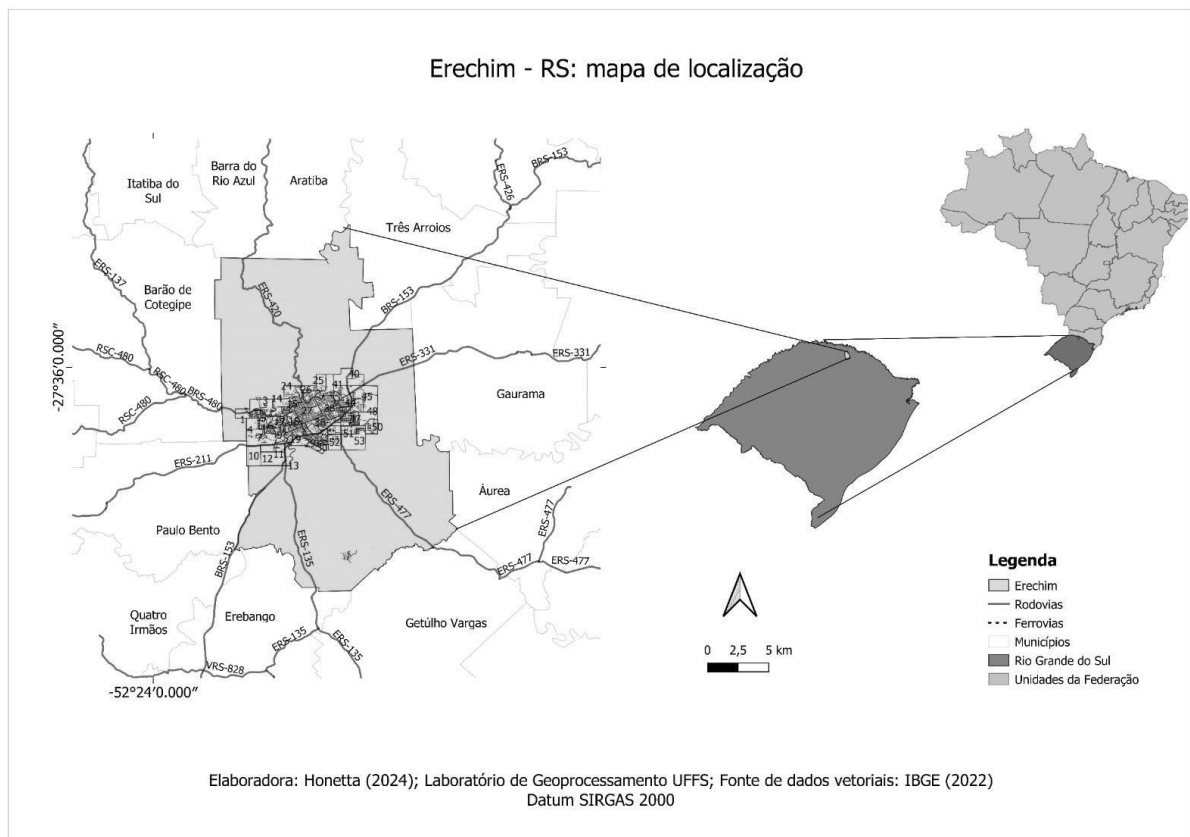
Fonte: Jornal Boa Vista (2022). Disponível em: <https://jornalboavista.com.br/predio-mais-alto-de-erechim-custara-r-40-milhoes/>. Acesso em: 20 de out. 2024.

Nesse contexto, pode-se destacar as intencionalidades evidenciadas no planejamento da cidade. A verticalização carece de um planejamento que assegure condições adequadas para moradia para todos, de circulação e qualidade ambiental nas áreas adensadas. Dessa forma, a gestão pública parece estar mais atrelada ao mercado, não resistindo às pressões do setor imobiliário, o que pode resultar em impactos negativos na qualidade de vida dos habitantes e comprometer a sustentabilidade do desenvolvimento urbano.

5 VERTICALIZAÇÃO RECENTE EM ERECHIM, RS: UMA ANÁLISE A PARTIR DO GEOPROCESSAMENTO (2000-2024) E DOS DADOS DAS OFERTAS IMOBILIÁRIAS (2005, 2010, 2015 E 2020)

Erechim está localizada na região Norte (Figura 16) do estado do Rio Grande do Sul e faz parte da Região Imediata de Erechim e da Região Intermediária de Passo Fundo (IBGE, 2022). Segundo o Censo do IBGE (2022), sua população total foi de 105.705 habitantes, sendo atualmente estimada em 109.497 habitantes no ano de 2024 (IBGE, 2022).

Figura 16 - Erechim: Localização Geográfica



Fonte: Elaborado por Honetta (2024), a partir de IBGE (2022).

Erechim está situada sobre uma formação geológica de basalto e possui um clima mesotérmico, classificado como úmido com verões quentes (Cfa), de acordo com a classificação de Köppen. O relevo da região varia, sendo mais suave ao sudeste e mais acidentado ao noroeste, o que influencia a prática agrícola e, conseqüentemente, a valorização das terras rurais. A exploração econômica da área começou com a extração de madeira e erva-mate e, com o tempo, evoluiu para a produção de trigo, milho e suínos. Atualmente, a soja é a cultura predominante,

embora outras culturas, como milho, trigo, citros, além de aves e produção de leite, também sejam comuns, juntamente com produtos em menor escala voltados à subsistência. Em áreas de relevo acidentado, onde a mecanização é limitada, ainda há produção de erva-mate, uma cultura importante para a população local desde os primeiros tempos da colonização (Fabiane, 2021).

No contexto da rede urbana brasileira, Erechim é classificada como um "Centro Sub-Regional A", comparando-se a cidades gaúchas como Bagé, Santo Ângelo, Bento Gonçalves, Tramandaí-Osório, Cruz Alta, Carazinho, Ijuí, Santa Rosa, Rio Grande e Uruguaiana. Está posicionada entre duas "Capitais Regionais B": Passo Fundo, no Rio Grande do Sul, e Chapecó, em Santa Catarina (Fabiane, 2021).

O objetivo deste estudo é mapear a expansão das áreas de ocupação urbana verticalizada, caracterizadas por edifícios de quatro ou mais pavimentos, nos anos de 2004, 2014 e 2024, além de identificar as áreas de maior adensamento no bairro Centro. A Figura 17 ilustra a mancha urbana do bairro, destacando essas áreas de crescimento vertical.

Figura 17 - Mancha urbana do Bairro Centro de Erechim



Fonte: Organizado por Honetta (2024), a partir de Airbus (2024) e Google Earth (2024).

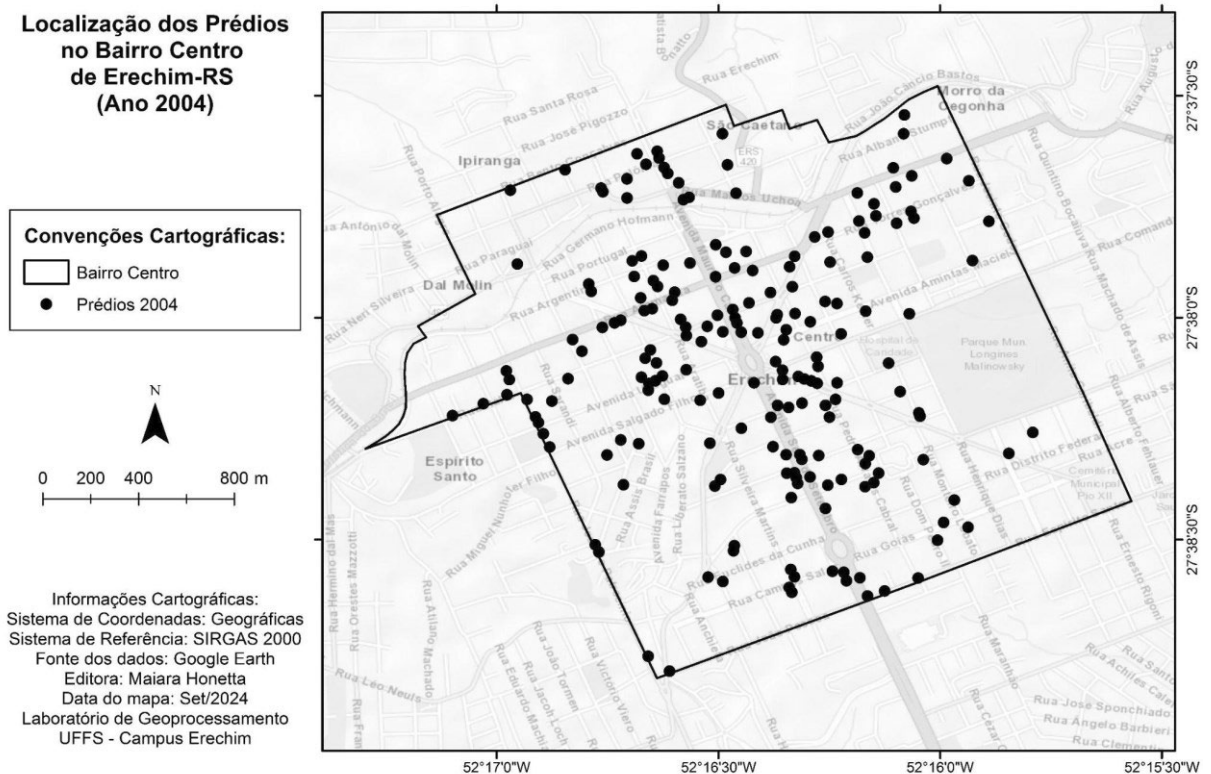
Em 2004, Erechim apresentava um cenário de urbanização em expansão, com a verticalização começando a ganhar destaque, especialmente ao longo das principais

avenidas da cidade, como a Avenida Maurício Cardoso e a Avenida Sete de Setembro, que funcionavam como eixos centrais do desenvolvimento comercial no bairro Centro.

O primeiro prédio marcante da cidade, construído na década de 1950 com 10 andares na Avenida Maurício Cardoso, representou um ponto de partida para a verticalização em Erechim. No mapa de 2004, é possível observar que os edifícios com quatro ou mais pavimentos estavam concentrados principalmente ao redor dessas avenidas, sinalizando uma tendência inicial de crescimento vertical na área central. No entanto, a maioria das áreas adjacentes ainda mantinha construções de menor altura.

Nesse período, a verticalização era impulsionada majoritariamente pela iniciativa privada, com construtoras começando a investir em projetos que se destacavam ao longo das principais avenidas. Embora o Plano Diretor de 1992 ainda impusesse limitações à altura das edificações, restringindo o crescimento vertical, a crescente demanda por habitação e a valorização das áreas centrais modificaram essa dinâmica, incentivando o desenvolvimento de projetos mais altos.

Figura 18 - Localização dos prédios em 2004



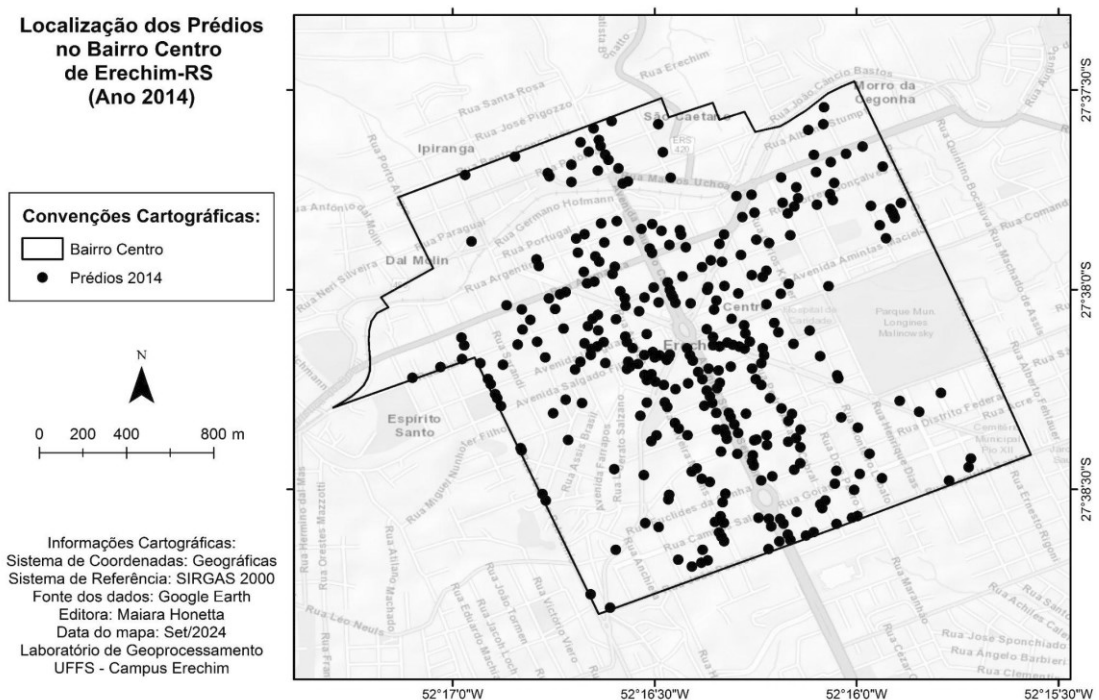
Fonte: Interpretação de fotografias aéreas de 2004.

Comparado a 2004, o mapa de 2014 mostra um crescimento notável na verticalização, especialmente ao longo da Avenida Maurício Cardoso e da Avenida Sete de Setembro. O número de edifícios com quatro ou mais pavimentos aumentou significativamente, consolidando a verticalização como uma característica marcante da paisagem urbana. A análise dos pontos no mapa revela que a verticalização não se limitou às principais avenidas do bairro Centro, mas começou a se expandir para áreas adjacentes.

É possível observar uma concentração evidente de novos edifícios em locais estratégicos do Centro, ocupando terrenos que antes eram subutilizados. Além disso, a expansão da verticalização para áreas próximas reflete um processo de adensamento que avança em direção aos bairros periféricos, sinalizando uma urbanização mais integrada e coesa.

Ao comparar os mapas de 2004 e 2014, fica claro que a verticalização se tornou mais acentuada. O bairro Centro, especialmente suas principais avenidas, passou a ser o epicentro desse crescimento vertical, indicando uma mudança nas preferências urbanas e um aumento na demanda por edificações de maior altura.

Figura 19 - Localização dos prédios em 2014



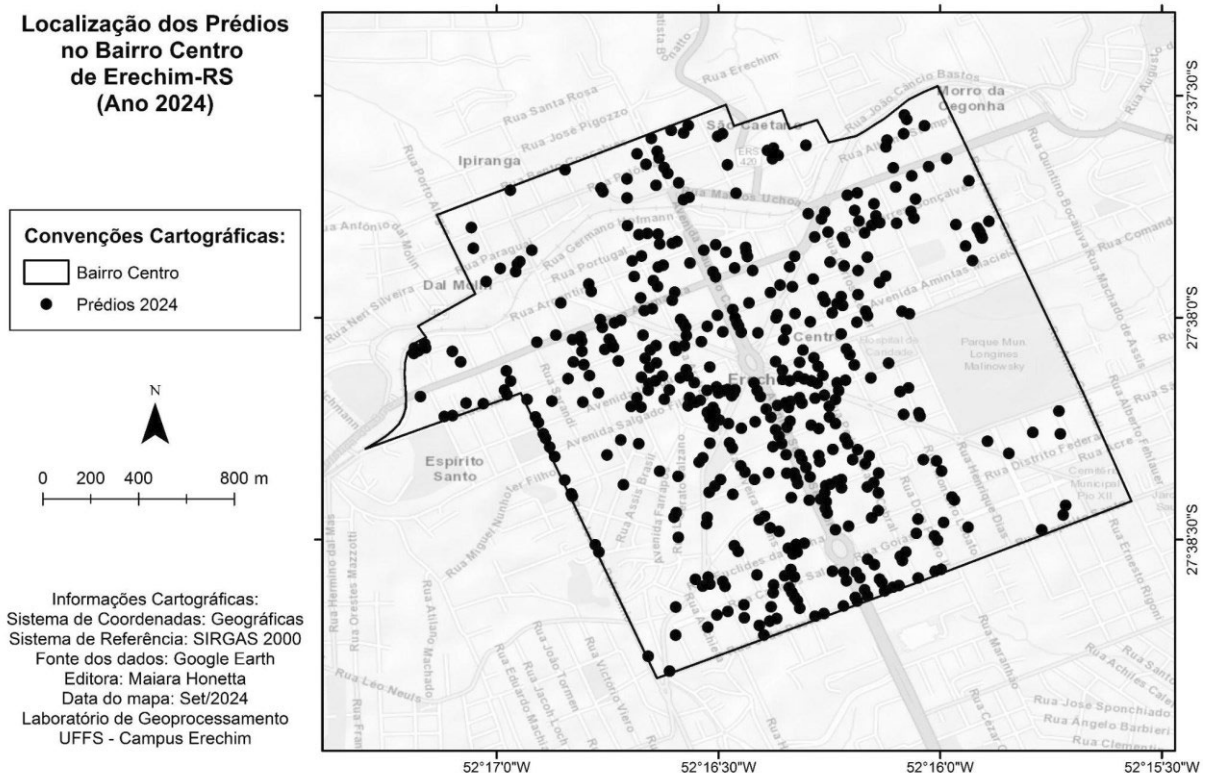
Fonte: Interpretação de fotografias aéreas de 2014.

O mapa de 2024 revela um cenário consolidado de verticalização em Erechim, com um aumento significativo de edificações com quatro ou mais andares, especialmente nas proximidades da Avenida Maurício Cardoso e da Avenida Sete de Setembro.

As diretrizes introduzidas pelo Plano Diretor de 2019 favoreceram diretamente a verticalização, permitindo a construção de prédios mais altos e incentivando o adensamento em áreas estratégicas da cidade. Essas regulamentações contribuíram para o crescimento ordenado e a ocupação mais eficiente do solo urbano.

Ao comparar o mapa de 2024 com o de 2014, é possível observar um crescimento contínuo e expressivo na verticalização. As áreas que estavam em processo de desenvolvimento em 2014 agora apresentam uma consolidação mais evidente, confirmando uma tendência clara de adensamento e reforçando o perfil urbano verticalizado do bairro Centro e suas adjacências.

Figura 20 - Localização dos prédios em 2024

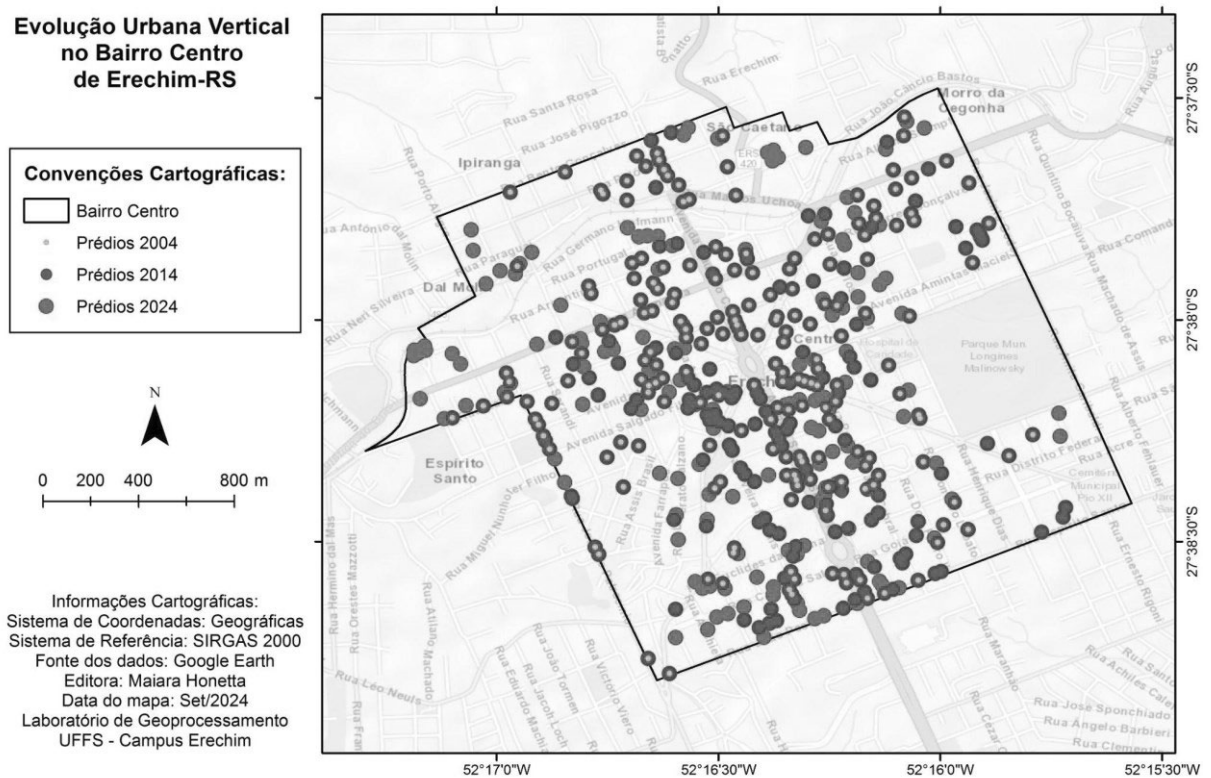


Fonte: Interpretação de fotografias aéreas de 2024.

A evolução da verticalização em Erechim entre 2004 e 2024 mostra um crescimento significativo, especialmente nas áreas ao redor das principais avenidas, como a Avenida Maurício Cardoso e a Avenida Sete de Setembro. O bairro Centro se estabeleceu como um polo de verticalização, e a influência do plano diretor, especialmente a partir de 2019, foi crucial para direcionar esse processo.

O primeiro prédio em Erechim, construído na década de 1950, lançou as bases para essa verticalização, e a presença crescente de edificações com quatro ou mais andares ao longo dos anos reflete uma transformação nas dinâmicas urbanas. Essa análise evidencia não apenas a evolução da verticalização, mas também a necessidade de um planejamento urbano que considere essas dinâmicas para garantir um desenvolvimento sustentável e equilibrado.

Figura 21 - Adensamento urbano com edificações verticais na área central de Erechim (2004-2024)



Fonte: Interpretação de fotografias aéreas de 2004 a 2024.

As ruas São Paulo e Bahia, localizadas nas proximidades da Avenida Sete de Setembro, são cruciais para entender a dinâmica urbana do centro de Erechim. Esses

cruzamentos representam áreas estratégicas onde a verticalização e o adensamento populacional são particularmente evidentes.

Em 2004, as imagens mostram uma predominância de edificações baixas, com poucos edifícios de quatro andares ou mais. A infraestrutura urbana é limitada, e a ocupação do solo é menos densa, refletindo uma fase inicial de urbanização.

Figura 22 - Rua São Paulo e Rua Bahia esquina com a Avenida Sete de Setembro em 2004



Fonte: Google Earth, 01 de dez. 2004.

A imagem de 2014 revela um aumento significativo no número de edificações, com alguns prédios começando a se destacar na paisagem. A verticalização já é evidente, especialmente nas proximidades da Avenida Sete de Setembro.

Figura 23 - Rua São Paulo e Rua Bahia esquina com a Avenida Sete de Setembro em 2014



Fonte: Google Earth, 13 de mar. de 2014.

Em 2024, a imagem destaca uma paisagem urbana consolidada, com uma variedade de edificações de diferentes alturas. A verticalização é claramente pronunciada e os novos edifícios ocupam espaços que anteriormente eram subutilizados.

Figura 24 - Rua São Paulo e Rua Bahia esquina com a Avenida Sete de Setembro em 2024



Fonte: Google Earth, 10 de mar. de 2024.

A análise das imagens de 2004, 2014 e 2024 revela um processo evidente de verticalização e adensamento nas ruas São Paulo e Bahia, especialmente nos arredores da Avenida 7 de Setembro. Esse desenvolvimento não só modifica a paisagem urbana, mas também reflete mudanças significativas nas dinâmicas sociais e econômicas do centro de Erechim. A evolução observada ao longo dos anos ressalta a importância do planejamento urbano para promover um crescimento mais sustentável e integrado, enfatizando a necessidade de considerar as interações entre a verticalização, a densidade populacional e as atividades comerciais.

Para complementar essa análise, foram examinados os anúncios de ofertas imobiliárias dos anos de 2005, 2010, 2015 e 2020, com foco nas principais tipologias e nas imobiliárias responsáveis pelos anúncios. Após a sistematização desses dados, constatou-se um total de 154 anúncios registrados para o bairro Centro de Erechim, abrangendo ofertas de casas, apartamentos e terrenos nos quatro períodos analisados (Quadro 2).

Quadro 2 - Ofertas imobiliárias por tipologia no Bairro Centro (2005, 2010, 2015 e 2020)

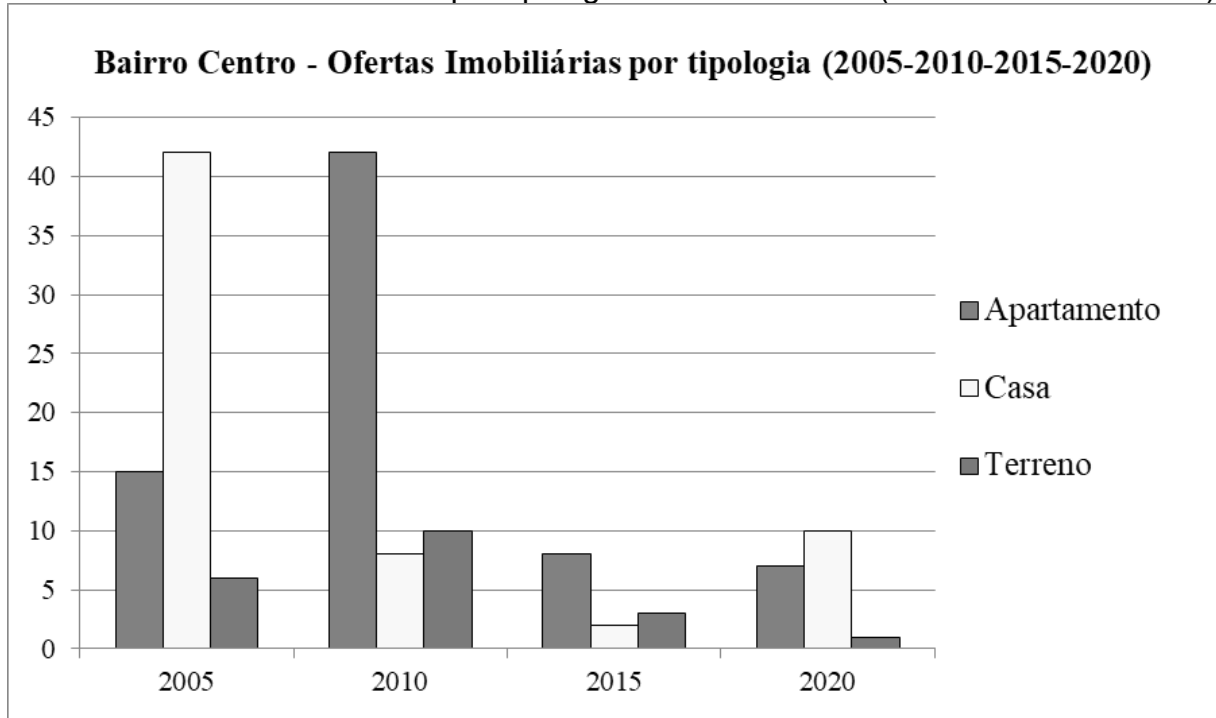
Tipologia	2005	2010	2015	2020
Apartamento	15	42	8	7
Casa	42	8	2	10
Terreno	6	10	3	1
Total de anúncios	63	60	13	18

Fonte: Pesquisa "Dinâmicas imobiliárias intraurbanas e seus reflexos na rede urbana: estudos comparados em cidades polo regional do norte gaúcho" (PES-2021-0072).

Para uma melhor visualização dos dados, o Gráfico 1 demonstra os quantitativos por tipologia, evidenciando que o maior número de ofertas de apartamentos, no bairro centro, ocorreu no ano de 2010 dentre os anos analisados. Como constatado por Kalinoski e Spinell (2021), no ano de 2015 outros bairros da cidade apresentaram maior número de ofertas, a exemplo do Fátima, Três Vendas e Linho. No ano de 2020, dada a pandemia, em que pesem ter aparecido anúncios, esses foram pouco expressivos. Embora os dados apresentados representem

redução na área central em 2015 e 2020, observou-se que outras formas de anúncios prevaleceram, fato que pode ter prejudicado a forma metodológica adotada.

Gráfico 1 - Ofertas imobiliárias por tipologia do Bairro Centro (2005-2010-2015-2020)



Fonte: Pesquisa “Dinâmicas imobiliárias intraurbanas e seus reflexos na rede urbana: estudos comparados em cidades polo regional do norte gaúcho” (PES-2021-0072)

No que se refere às imobiliárias anunciantes, que representam os principais agentes de comercialização do mercado imobiliário, foram identificadas as 10 imobiliárias mais atuantes no bairro Centro ao longo dos anos analisados: Simão Imóveis, Prigol Imóveis, Gaúcha Imóveis, Erechim Imóveis, Bem Morar, Ronei Imóveis, Rigon Imóveis, Bonatto Imóveis, Borba Imóveis e Solar Imóveis (Quadro 3).

Quadro 3 - Imobiliárias anunciantes em Erechim e no Bairro Centro (2005, 2010, 2015 e 2020)

Ano	Imobiliárias ofertantes em Erechim	Imobiliárias ofertantes no Bairro Centro de Erechim
2005	Simão Imóveis, Cottage, Pierozan e Delta.	Simão Imóveis

2010	Simão Imóveis, Prigol Imóveis, Gaúcha Imóveis, Erechim Imóveis e Bem Morar.	Simão Imóveis, Prigol Imóveis, Gaúcha Imóveis, Erechim Imóveis e Bem Morar
2015	Ronei Imóveis, Rigon Imóveis, Bonatto Imóveis e Borba Imóveis.	Ronei Imóveis, Rigon Imóveis, Bonatto Imóveis e Borba Imóveis
2020	Simão Imóveis, Borba Imóveis, Rigon Imóveis, Ronei Imóveis e Solar Imóveis	Simão Imóveis, Borba Imóveis, e Solar Imóveis

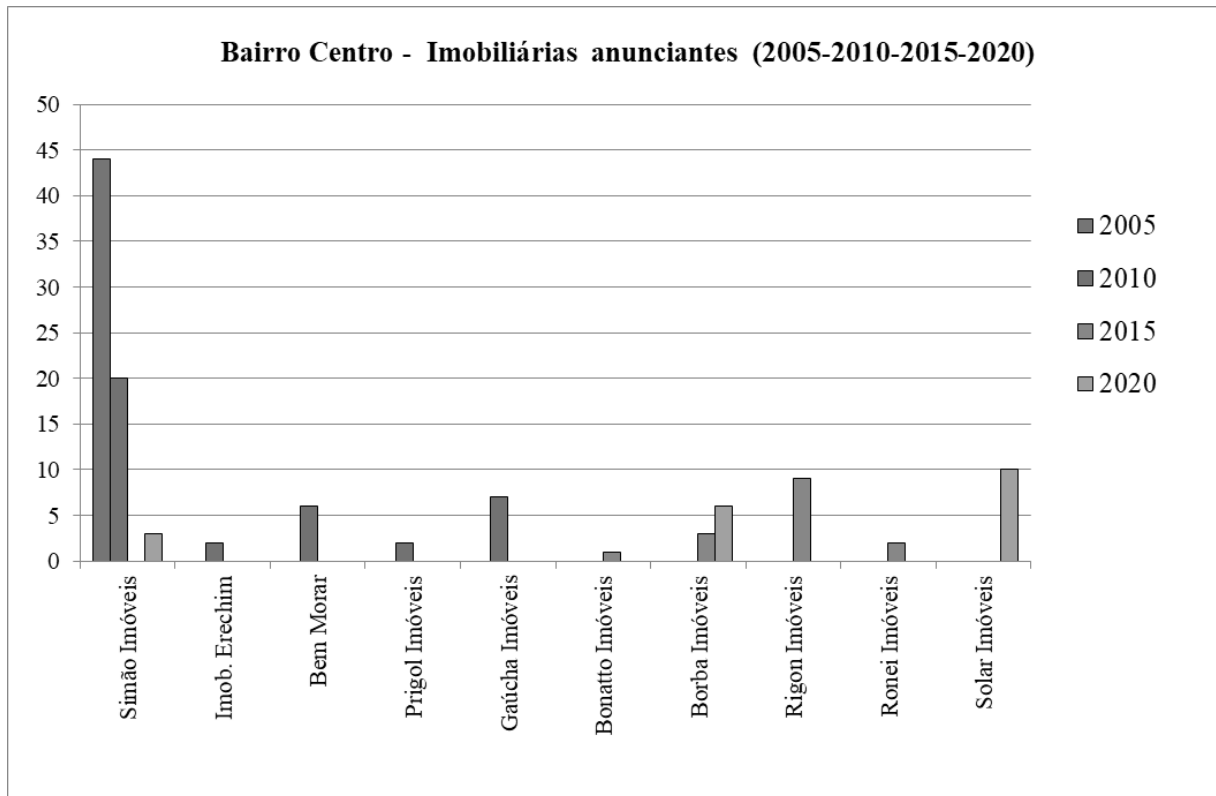
Fonte: Pesquisa “Dinâmicas imobiliárias intraurbanas e seus reflexos na rede urbana: estudos comparados em cidades polo regional do norte gaúcho” (PES-2021-0072)

Ao analisar as ofertas por bairros, observou-se um maior número de anúncios de apartamentos no centro e nos bairros próximos, incluindo o bairro Três Vendas. As ofertas de casas mostraram-se mais dispersas, enquanto as ofertas de terrenos predominaram nos bairros periféricos, especialmente no último ano analisado (2020). Esses dados indicam um adensamento das áreas centrais, com uma forte verticalização nos eixos estruturantes da malha urbana, como a Av. Sete de Setembro e a Av. Maurício Cardoso.

Em relação às imobiliárias ofertantes ao longo do período de 15 anos (2005, 2010, 2015 e 2020), a análise revelou o seguinte: apenas a Simão Imóveis apresentou anúncios completos, com todas as informações necessárias para a análise em 2005. É importante destacar que outras imobiliárias, como Cottage, Pierozan e Delta, também possuíam um número elevado de anúncios, mas com informações insuficientes para a análise. Em 2010, oito imobiliárias disponibilizaram anúncios de imóveis, proporcionando o maior volume de dados úteis para a análise. Dentre elas, as cinco com o maior número de anúncios foram: Simão Imóveis, Prigol Imóveis, Gaúcha Imóveis, Erechim Imóveis e Bem Morar. No ano de 2015, foram utilizados anúncios de cinco imobiliárias distintas das anteriores, sendo que as mais recorrentes foram Ronei Imóveis, Rigon Imóveis e Borba Imóveis. Em 2020, cinco imobiliárias continuaram a ofertar imóveis: Simão Imóveis, Borba Imóveis, Solar Imóveis, Rigon

Imóveis e Ronei Imóveis, embora apenas as três primeiras tivessem anúncios no Bairro Centro (Gráfico 2).

Gráfico 2 - Imobiliárias anunciantes do Bairro Centro (2005-2010-2015-2020)



Fonte: Pesquisa “Dinâmicas imobiliárias intraurbanas e seus reflexos na rede urbana: estudos comparados em cidades polo regional do norte gaúcho” (PES-2021-0072)

Observou-se uma variação no número de imobiliárias atuantes ao longo dos anos analisados, com algumas mantendo uma presença constante, como Simão Imóveis, Rigon Imóveis e Borba Imóveis, destacando-se como agentes recorrentes na oferta e comercialização de imóveis.

Concluindo, a cidade de Erechim apresenta uma tendência crescente de adensamento urbano, especialmente no bairro Centro, com foco nas principais avenidas, como Maurício Cardoso e Sete de Setembro. Os dados das ofertas imobiliárias entre 2005 e 2020 reforçam essa análise, revelando uma variação significativa na demanda por diferentes tipos de imóveis ao longo dos anos, influenciada por fatores econômicos, demográficos e pela regulamentação urbana.

A verticalização em Erechim foi inicialmente impulsionada por iniciativas privadas, mas passou a contar com suporte institucional após a implementação do

Plano Diretor de 2019, que incentivou o adensamento e a construção de edificações mais altas em áreas estratégicas. A consolidação do bairro Centro como um polo de verticalização reflete transformações nas dinâmicas sociais e econômicas locais, onde as mudanças no perfil das ofertas imobiliárias acompanham o processo de valorização e crescimento urbano.

A presença das imobiliárias destacadas como principais agentes de comercialização no bairro Centro ressalta o papel fundamental do setor imobiliário na conformação do espaço urbano e sublinha a importância de um planejamento cuidadoso para garantir um desenvolvimento mais equilibrado e sustentável.

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O processo de verticalização é uma característica marcante da expansão urbana e se manifesta de forma evidente no bairro Centro de Erechim. Esta pesquisa buscou estudar esse fenômeno entre 2000 e 2024, com ênfase no adensamento das edificações e nas diretrizes do planejamento urbano. Os resultados confirmam que Erechim passou por um significativo processo de verticalização, com um crescimento notável das construções.

A revisão dos fundamentos teóricos sobre dinâmicas urbanas, verticalização e cidades médias permitiu uma compreensão mais profunda dos fatores que influenciam a ocupação do espaço urbano. A análise da evolução urbana de Erechim evidenciou a transformação do bairro Centro, mostrando que a verticalização não é apenas uma resposta à escassez de espaço, mas uma estratégia motivada pela alta concorrência por terrenos em localizações privilegiadas. As áreas centrais de Erechim, assim como em outras cidades, mostraram-se altamente valorizadas e demandadas.

Constatou-se que a verticalização no Centro de Erechim é impulsionada não apenas pela limitação de espaço, mas pela intensa demanda por terrenos em áreas valorizadas. Esse fenômeno, comum em regiões centrais, reflete a valorização imobiliária e a busca por imóveis em locais estratégicos próximos a serviços e comércio, promovendo um aumento progressivo do adensamento.

A análise da distribuição espacial das edificações verticalizadas em 2004, 2014 e 2024 revela uma concentração de empreendimentos em torno de áreas de comércio e serviços. O Plano Diretor de 2019 desempenhou um papel fundamental ao estabelecer normas que permitiram a construção de edifícios de até 30 pavimentos, criando condições propícias para o crescimento vertical. Essa regulamentação não apenas facilitou o adensamento urbano, mas também intensificou a valorização fundiária, destacando a influência do capitalismo na organização do espaço urbano.

Esse processo de verticalização resulta da atuação de diferentes agentes, como investidores, construtores e o poder público, cujas decisões moldaram diretamente a configuração atual do bairro. Embora a pesquisa não tenha explorado detalhadamente a atuação desses agentes, seu papel representa um campo promissor para estudos futuros, dado seu impacto nas dinâmicas de verticalização e no planejamento urbano.

Desse modo, a análise do bairro Centro de Erechim entre 2000 e 2024 confirma que a cidade passou por um processo substancial de adensamento e verticalização. A regulamentação urbana e o mercado imobiliário, influenciados por diferentes agentes, moldaram a paisagem urbana atual, destacando a complexidade das forças que estruturam o território urbano.

REFERÊNCIAS

- AMORIM FILHO, Osvaldo; SERRA, Rodrigo Valente. Evolução e perspectiva do papel das cidades médias no planejamento urbano e regional. In: **Cidades Médias Brasileiras**: IPEA, pp.1-34, 2001.
- AVER, Ivana Karine. **Erechim, processo e projeto**: relações estruturais entre traçado viário e desenvolvimento urbano. 2008. 151 f. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) – Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional, Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2008.
- BOTELHO, Adriano. **O urbano em fragmentos**: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário. São Paulo: Annablume, Fapesp, 2007.
- CAPEL, Horácio. Agentes y estrategias en la producción del espacio urbano español. **Revista de Geografia**, v.8, n.12, 1974, p.19-56. Disponível em: <http://www.raco.cat/index.php/RevistaGeografia/article/view/45880/56672>. Acesso em: 18 mai. 2024.
- CONTE, Cláudia Heloiza. Cidades Médias: Discutindo o tema. **Sociedade e Território**, Natal, v. 25, no 1, p. 45 - 61, jan./jun. 2013.
- CORRÊA, Roberto Lobato. Construindo o conceito de cidade média. In: SPOSITO, M.E.B (Org.). **Cidades Médias**: espaços em transição. São Paulo: Expressão Popular, 2006.
- CORRÊA, Roberto Lobato. **Região e Organização Espacial**. 5.ed. São Paulo: Ática, 1995.
- CORRÊA, Roberto Lobato. **O Espaço Urbano**. São Paulo: Ática, 1989.
- FABIANE, Darlan. **Setor imobiliário e expansão urbana**: a valorização do solo urbano de Erechim - RS (2000-2020). 2021. 150 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal da Fronteira Sul, Chapecó, 2021.
- FUNFGELT, Karla. **História da paisagem e evolução urbana da cidade de Erechim - RS**. 2004. 118 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Centro de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2004.
- GIL, Antônio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa**. São Paulo: Atlas, 2002.
- GIRARDELLO, Maríndia Izabel. **A Construção de Erechim**. Erechim: Metamorfose, 2021.
- GREGOLETTO, Débora. Cidades médias e verticalização urbana no Rio Grande do Sul. In: ENCONTRO NACIONAL DA ASSOCIAÇÃO DE PÓS-GRADUAÇÃO EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL, 17., 2017, São Paulo. **Anais [...]**. São Paulo: ENANPUR, 2017. v. 1.

HAESBAERT, Rogério. **Dos múltiplos territórios à multiterritorialidade**. Porto Alegre: EdUFRGS, 2004.

HARVEY, David. **A justiça social e a cidade**. São Paulo: Hucitec, 1980.

HARVEY, David. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2005.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Região de Influência das Cidades – REGIC 2018**. Rio de Janeiro: IBGE, 2020.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Panorama de Erechim**. 2022. Disponível em:

<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/erechim/panorama>. Acesso em: 1 nov. 2024.

JACOBS, Jane. **Morte e vida de grandes cidades**. São Paulo: Martins Fontes, 2001.

JORNAL BOA VISTA. **Prédio mais alto de Erechim custará R\$ 40 milhões**. Jornal Boa Vista, Erechim, 2022. Disponível em: <https://jornalboavista.com.br/predio-mais-alto-de-erechim-custara-r-40-milhoes/>. Acesso em: 20 out. 2024.

JORNAL BOM DIA. **30 andares em Erechim**: aprovado novo Plano Diretor, após 23 anos. Jornal Bom Dia, Erechim, 2019. Disponível em:

<https://jornalbomdia.com.br/noticia/33258/30-andares-em-erechim-aprovado-novo-plano-diretor-apos-23-anos>. Acesso em: 20 out. 2024.

KALINOSKI, Rafael; SPINELLI, Juçara. Mercado Imobiliário em cidades médias transformações intraurbanas em Passo Fundo e Erechim - RS. **Para Onde!?**, Porto Alegre, v. 13, n. 1, p. 132–151, 2021. DOI: 10.22456/1982-0003.98608. Disponível em: <https://seer.ufrgs.br/index.php/paraonde/article/view/98608>. Acesso em: 1 nov. 2024.

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:

<https://revistas.uepg.br/index.php/rhr/article/view/2094>. Acesso em: 30 ago. 2024.

MAIA, Doralice Sátyro; SILVA, William Ribeiro da; WHITACKER, Arthur Magon. **Centro e centralidade em cidades médias**. 1. ed. São Paulo: Cultura Acadêmica, 2017. 285p.

MARICATO, Ermínia. MetrÓpole, legislação e desigualdade. **Estudos avançados**, v. 17, n. 48, p. 151-167, 2003.

MENDES, Cesar Miranda. A Indústria do Solo, o Capital e a Verticalização. **Geosul**, v. 8, n. 16, p. 37-45, 1993.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ERECHIM. **Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental Sustentável de Erechim (PDDUAS)**. Erechim, 2019.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ERECHIM. **Economia**. Disponível em:

<https://www.pmerechim.rs.gov.br/pagina/147/economia>. Acesso em: 18 mai. 2024.

PSIDONIK, Jorge Valdair. **Luta por moradia em Erechim/RS: A ação do Movimento Popular Urbano**. 2019. 179 f. Dissertação (Mestrado em História) – Universidade Federal da Fronteira Sul, Chapecó, 2019.

RECHE, Daniela. **Leis e planos urbanos na produção da cidade: O caso de Chapecó, SC**. Florianópolis, 2008. Dissertação (Mestrado em Urbanismo, História e Arquitetura da Cidade) - Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2008.

SANTOS, Cintia Pereira dos. **Processo de verticalização em Londrina: Novas formas de produção e consumo de imóveis residenciais - 2000 a 2010**. 2011. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Universidade Estadual Paulista Julio de Mesquita Filho, Presidente Prudente, SP, 2011.

SANTOS, Milton. **A Natureza do Espaço: técnica e tempo, razão e emoção**. 4. ed. São Paulo: Universidade de São Paulo, 2006.

SANTOS, Milton. **A Urbanização Brasileira**. São Paulo: Hucitec, 1993.

SILVA, Joseli M. **Valorização fundiária e expansão urbana recente de Guarapuava – PR**. 1995. 181f. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Centro de Filosofia e Ciências Humanas, UFSC, Florianópolis, 1995.

SOARES, Paulo Roberto Rodrigues; UEDA, Vanda. Cidades médias e modernização do território no Rio Grande do Sul. In: SPOSITO, M.E.B. (org.) **Cidades Médias: Cidades em Transição**. São Paulo: Expressão Popular, 2007, p. 379-411.

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. In: SIMPÓSIO BRASILEIRO DE SENSORIAMENTO REMOTO, 4., 1998, Santos. **Anais [...]**. Santos: INPE, 1998. p. 213-222. Disponível em: http://mar.tecid.inpe.br/col/sid.inpe.br/deise/1999/02.09.10.59/doc/4_40p.pdf. Acesso em: 04 set. 2024.

SOUZA, Maria Adélia Aparecida de. **A identidade da metrópole: a verticalização de São Paulo**. São Paulo: Hucitec, 1994.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **O Chão arranha o céu: a lógica da (re) produção monopolista da cidade**. 1991. 384 f. Tese (Doutorado em Geografia), FFCHL, USP, São Paulo, 1991.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. O desafio metodológico da abordagem interescalar no estudo de cidades médias no mundo contemporâneo. **Cidades**, v. 3, n. 5, p. 143-157, 2006.

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., 2011, Campo Mourão. **Anais [...]**. Campo Mourão, 2011. Disponível em:

https://www.researchgate.net/publication/259923728_IX_CGP_Magarotto_et_al_Analise_do_impacto_da_verticalizacao_em_areas_urbanas. Acesso em: 04 set. 2024.

URBANIDADES. **Urbanismo, Planejamento Urbano e Planos Diretores**. 2007. Disponível em: <http://urbanidades.arq.br/2007/12/taxa-de-ocupacao-e-coeficiente-de-aproveitamento/>. Acesso em: 18 ago. 2024.

UEDA, Vanda. Os novos empreendimentos imobiliários e as transformações recentes no espaço urbano de Porto Alegre. In: ENCONTRO DE GEÓGRAFOS DE AMÉRICA LATINA, 10., 2005, São Paulo. **Anais [...]**. São Paulo: Universidade de São Paulo, 2005.

VILLA, Simone Barbosa. **Morar em apartamentos**: a produção dos espaços privados e semiprivados ofertados no século XXI em São Paulo e seus reflexos na cidade de Ribeirão Preto. Critérios para Avaliação Pós-Ocupação. São Paulo: USP, 2008. Tese (Doutorado em Arquitetura) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intraurbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel, 1998.

ZANIN, Elisabete Maria. **Caracterização ambiental da paisagem urbana de Erechim e do Parque Municipal Longines Malinowski**. 2002. 163 p. Tese (Doutorado em Ciências). Centro de Ciências Biológicas e da Saúde da Universidade Federal de São Carlos, São Carlos, 2002. Disponível em: <https://repositorio.ufscar.br/bitstream/handle/ufscar/1620/TeseEMZ.pdf?sequence=1&isAllo wed=y>. Acesso em: 29 set. 2024.