



**UNIVERSIDADE
FEDERAL DA
FRONTEIRA SUL**
CAMPI
CHAPECÓ E ERECHIM

**Mestrado
em Geografia**

TAÍS ANDRIELI RAMME SCHOENBERGER

**A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E A VERTICALIZAÇÃO:
UMA ANÁLISE DA CIDADE DE CHAPECÓ/SC**

CHAPECÓ

2026

TAÍS ANDRIELI RAMME SCHOENBERGER

**A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E A VERTICALIZAÇÃO:
UMA ANÁLISE DA CIDADE DE CHAPECÓ/ SC**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal da Fronteira Sul (UFFS), como requisito para obtenção de título de Mestre em Geografia.

Orientador: Prof. Dr. Ederson Nascimento

**CHAPECÓ
2026**

Bibliotecas da Universidade Federal da Fronteira Sul - UFFS

Schoenberger, Taís Andrieli Ramme

A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E A VERTICALIZAÇÃO: UMA
ANÁLISE DA CIDADE DE CHAPECÓ/ SC / Taís Andrieli Ramme
Schoenberger. -- 2026.
169 f.

Orientador: Doutor Ederson Nascimento

Dissertação (Mestrado) - Universidade Federal da
Fronteira Sul, Programa de Pós-Graduação em Geografia,
Chapecó, SC; Erechim, RS, 2026.

1. Produção do espaço urbano. 2. Verticalização. 3.
Urbanização. 4. Planos Diretores. 5. Mapeamento. I.
Nascimento, Ederson, orient. II. Universidade Federal da
Fronteira Sul. III. Título.

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

TAÍS ANDRIELI RAMME SCHOENBERGER

**A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E A VERTICALIZAÇÃO:
UMA ANÁLISE DA CIDADE DE CHAPECÓ/ SC**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós- Graduação
em Geografia da Universidade Federal da Fronteira Sul
(UFFS), como requisito para obtenção de título de Mestre
em Geografia.

Orientador: Prof. Dr. Ederson Nascimento

Este trabalho foi defendido e aprovado pela banca em 15/12/2025.

BANCA EXAMINADORA

Prof. Dr. Ederson Nascimento
Universidade Federal da Fronteira Sul
Orientador

Prof. Dr. André dos Santos Baldraia Souza
Universidade Federal do Rio Grande do Sul
Avaliador

Profª. Dra. Daniella Reche
Universidade Federal da Fronteira Sul
Avaliadora

Dedico este trabalho aos meus estimados e antigos professores da Escola de Educação Básica Nicolau Schoenberger (Cunhataí SC). Agradeço por terem construído a base que sustentou meu crescimento e por terem sido o começo da minha caminhada acadêmica.

E mais;

À minha mãe, que sempre acreditou em mim e no meu futuro, oferecendo amor, força e confiança em cada passo da minha caminhada.

À minha irmã, cuja presença, apoio e ajuda constante foram essenciais ao longo dessa trajetória.

Ao meu marido, César, que esteve ao meu lado em todos os momentos, apoiando-me com paciência, carinho e incentivo.

AGRADECIMENTOS

Primeiramente, à minha mãe, Rosmari Ramme, agricultora, que desde criança sonhava em ser professora, mas, diante de uma realidade distante, não conseguiu realizar esse sonho. Hoje, mãe de quatro filhos e viúva, vê suas filhas tornarem-se professoras formadas por uma universidade federal. Mãe, você é meu maior incentivo e minha grande inspiradora nos estudos; sua dedicação e apoio foram fundamentais para a obtenção deste mestrado.

Agradeço também à minha irmã Marcia, que sempre me apoiou desde a graduação, acompanhando meu percurso acadêmico e oferecendo força e coragem para que eu seguisse em frente e não desistisse.

Em poucas palavras, desejo registrar minha sincera gratidão por todo apoio, carinho, amor e incentivo recebidos do meu companheiro César Filho. Sua ajuda foi de imensa importância para que eu concluísse este trabalho. Serei sempre grata por todo o amor que dedica a mim.

Sou grata aos meus irmãos Luiz e Ricardo, por estarem ao meu lado em todos os momentos. Agradeço ao meu pai, Mário, em memória, por ter sido luz em minha vida e, de alguma forma, continuar olhando por mim até os dias de hoje.

Expresso ainda minha profunda e imensa gratidão ao meu orientador, Professor Dr. Ederson Nascimento, pelo apoio e pelas orientações ao longo da graduação e do mestrado. Ter o privilégio de receber suas instruções foi essencial; seus conselhos e ensinamentos foram fundamentais para meu crescimento acadêmico e profissional. Sou imensamente grata por sua dedicação e paciência. Obrigada, professor, por direcionar meu percurso e preparar-me para um futuro de possibilidades.

Meu agradecimento também aos professores Dr. André dos Santos Baldraia Souza e Dra. Daniella Reche, pela participação nas bancas de qualificação e de defesa, momentos em que trouxeram importantes contribuições para o desenvolvimento deste trabalho.

Minha gratidão se estende aos mestres que fizeram parte da minha trajetória acadêmica: desde o Ensino Fundamental e Médio na E.E.B. Nicolau Schoenberger, passando pela Graduação na UFFS, até o presente momento no Mestrado. Registro um agradecimento especial ao corpo docente do Programa de Pós-Graduação em Geografia, sobretudo aos professores com quem cursei componentes curriculares: Ederson Nascimento, Paula Vanessa de Faria Lindo, Igor de França Catalão, Juçara Spinelli e Ricardo Alberto Scherma.

Agradeço enormemente à Universidade Federal da Fronteira Sul e a todos que lutaram por sua existência, pelos espaços e momentos vividos durante a graduação e a pós-graduação.

Sendo uma universidade pública, popular, gratuita e de qualidade, sua (re)existência foi fundamental em minha vida.

Agradeço ao Laboratório de Estudos Territoriais e Ambientais (LAETA-UFFS) pelo espaço de aprendizado, pelas trocas de experiências e pela convivência acadêmica que tanto contribuíram para minha formação.

Agradeço também aos meus colegas de mestrado, em especial Tayane, Bruna e Igor, pelos momentos de aconselhamento e pelos inúmeros instantes de risos ao longo dos semestres, vivências fundamentais para o andamento das atividades do curso.

Expresso minha gratidão aos amigos Tiago Dalmora, Ana Hoppe (pelos cafés, pernoites e, principalmente, pela amizade), Neimar Boettcher, Indianara Bellé, Tayane Oliveira, Débora Araújo, Ana Bazanella, Djenifer Flores e Marcia Freitag por todos os momentos compartilhados.

Por fim, agradeço à Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de Santa Catarina (FAPESC) pelo financiamento concedido à minha pesquisa de mestrado, por meio de bolsa, durante vinte e dois meses. O apoio financeiro e científico recebido foi fundamental para a viabilização do trabalho, possibilitando dedicação integral às atividades de pesquisa, realização de análises, trabalhos de campo e participação em eventos acadêmicos. A FAPESC desempenha papel essencial no fortalecimento da pesquisa científica em Santa Catarina, contribuindo diretamente para a formação de pesquisadores, para a produção de conhecimento qualificado e para o avanço da ciência no âmbito regional e nacional.

RESUMO

A verticalização tem se destacado como uma das principais expressões das transformações urbanas recentes em diversas cidades médias brasileiras, sobretudo em contextos marcados pela expansão do mercado imobiliário e pela reconfiguração das políticas de uso e ocupação da terra urbana. Inserida em uma região fortemente estruturada pelo desenvolvimento agroindustrial, a cidade de Chapecó, no oeste de Santa Catarina, experimenta, desde o início dos anos 2000, um processo acelerado de adensamento construtivo e redefinição de centralidades, no qual a multiplicação de edifícios de múltiplos pavimentos assume papel central na produção contemporânea do espaço urbano. Compreender a verticalização torna-se, assim, fundamental para analisar como interesses fundiários, a financeirização, transformações econômicas, mudanças normativas e estratégias do capital incorporador se articulam na estruturação da cidade, evidenciando o papel do Estado na mediação normativa, com a atuação conjunta de agentes públicos e privados na condução das dinâmicas de produção do espaço urbano. Diante disso, o presente trabalho realiza uma análise do processo de verticalização na cidade de Chapecó instaurado a partir da década de 1970, identificando suas condicionantes históricas, seus fundamentos territoriais e a forma como agentes públicos e privados influenciam sua expansão. A pesquisa busca compreender de que maneira as legislações urbanísticas, especialmente os Planos Diretores e as leis de zoneamento, as práticas do mercado imobiliário e as dinâmicas de valorização da terra urbana contribuíram para consolidar a verticalização como elemento estruturante da urbanização e do crescimento urbano local. Metodologicamente, a investigação baseia-se em uma abordagem quali-quantitativa, articulando revisão bibliográfica, análise documental, levantamento de dados oficiais, entrevistas semiestruturadas e de mapeamento dos edifícios. Foram utilizadas séries históricas de produtos de sensoriamento remoto e dados cadastrais recentes para identificar a evolução dos edifícios com cinco ou mais pavimentos, empregando procedimentos de fotointerpretação e mapeamento espaço-temporal regressivo em ambientes de Sistema de Informações Geográficas. Entrevistas e trabalhos de campo complementaram a análise, permitindo captar percepções, estratégias e interpretações dos agentes envolvidos na dinâmica de verticalização. Conclui-se que o processo de verticalização em Chapecó resulta da articulação entre mudanças normativas, estratégias do mercado imobiliário e a atuação do Estado, consolidando-se como elemento estruturante da produção do espaço urbano ao longo do período analisado. Tal processo revela dinâmicas de valorização da terra e redefinição territorial que impactam diretamente a organização espacial intraurbana, as centralidades e as condições de vida na cidade.

Palavras-chave: Urbanização; produção do espaço urbano; verticalização; uso e ocupação da terra urbana; mapeamento.

ABSTRACT

Verticalization has become one of the most prominent expressions of recent urban transformations in several medium-sized Brazilian cities, particularly in contexts marked by the expansion of the real estate market and the reconfiguration of urban land-use and land-occupation policies. Situated in a region strongly structured by agroindustrial development, the city of Chapecó, located in western Santa Catarina, has experienced, since the early 2000s, an accelerated process of built densification and the redefinition of urban centralities, in which the proliferation of multi-storey buildings has assumed a central role in the contemporary production of urban space. Understanding verticalization thus becomes fundamental for analyzing how land-related interests, financialization, economic transformations, regulatory changes, and the strategies of real estate capital are articulated in the structuring of the city, highlighting the role of the State in normative mediation through the joint action of public and private agents in shaping the dynamics of urban space production. In this context, the present study analyzes the process of verticalization in the city of Chapecó since the 1970s, identifying its historical determinants, territorial foundations, and the ways in which public and private agents have influenced its expansion. The research seeks to understand how urban legislation—especially Master Plans and zoning laws—real estate market practices, and dynamics of urban land valorization have contributed to consolidating verticalization as a structuring element of local urbanization and urban growth. Methodologically, the investigation is based on a qualitative–quantitative approach, combining a literature review, documentary analysis, official data collection, semi-structured interviews, and building mapping. Historical series of remote sensing products and recent cadastral data were used to identify the evolution of buildings with five or more floors, employing photointerpretation procedures and regressive spatiotemporal mapping within Geographic Information System environments. Interviews and fieldwork complemented the analysis, enabling the identification of perceptions, strategies, and interpretations of the agents involved in the dynamics of verticalization. It is concluded that the process of verticalization in Chapecó results from the articulation between regulatory changes, real estate market strategies, and state action, consolidating itself as a structuring element in the production of urban space over the period analyzed. This process reveals dynamics of land valorization and territorial redefinition that directly affect intra-urban spatial organization, centralities, and living conditions in the city.

Keywords: Urbanization; production of urban space; verticalization; urban land use and occupation; mapping.

RESUMEN

La verticalización se ha destacado como una de las principales expresiones de las recientes transformaciones urbanas en diversas ciudades intermedias brasileñas, especialmente en contextos marcados por la expansión del mercado inmobiliario y la reconfiguración de las políticas de uso y ocupación del suelo urbano. Insertada en una región fuertemente estructurada por el desarrollo agroindustrial, la ciudad de Chapecó, en el oeste de Santa Catarina, experimenta, desde comienzos de los años 2000, un proceso acelerado de densificación constructiva y redefinición de centralidades, en el cual la multiplicación de edificios de múltiples pisos asume un papel central en la producción contemporánea del espacio urbano. Comprender la verticalización se vuelve, así, fundamental para analizar cómo los intereses fundiarios, la financiarización, las transformaciones económicas, los cambios normativos y las estrategias del capital inmobiliario se articulan en la estructuración de la ciudad, poniendo en evidencia el papel del Estado en la mediación normativa, mediante la actuación conjunta de agentes públicos y privados en la conducción de las dinámicas de producción del espacio urbano. En este sentido, la presente investigación realiza un análisis del proceso de verticalización en la ciudad de Chapecó iniciado a partir de la década de 1970, identificando sus condicionantes históricos, sus fundamentos territoriales y la forma en que los agentes públicos y privados influyen en su expansión. La investigación busca comprender de qué manera las legislaciones urbanísticas, especialmente los Planes Directores y las leyes de zonificación, las prácticas del mercado inmobiliario y las dinámicas de valorización del suelo urbano contribuyeron a consolidar la verticalización como un elemento estructurante de la urbanización y del crecimiento urbano local. Metodológicamente, la investigación se basa en un enfoque cualitativo-cuantitativo, articulando revisión bibliográfica, análisis documental, recopilación de datos oficiales, entrevistas semiestructuradas y mapeo de edificaciones. Se utilizaron series históricas de productos de teledetección y datos catastrales recientes para identificar la evolución de los edificios con cinco o más pisos, empleando procedimientos de fotointerpretación y mapeo espacio-temporal regresivo en entornos de Sistemas de Información Geográfica. Las entrevistas y el trabajo de campo complementaron el análisis, permitiendo captar percepciones, estrategias e interpretaciones de los agentes involucrados en la dinámica de la verticalización. Se concluye que el proceso de verticalización en Chapecó resulta de la articulación entre los cambios normativos, las estrategias del mercado inmobiliario y la actuación del Estado, consolidándose como un elemento estructurante de la producción del espacio urbano a lo largo del período analizado. Este proceso revela dinámicas de valorización del suelo y redefinición territorial que impactan directamente en la organización espacial intraurbana, las centralidades y las condiciones de vida en la ciudad.

Palabras clave: Urbanización; producción del espacio urbano; verticalización; uso y ocupación del suelo urbano; mapeo.

LISTA DE SIGLAS E ABREVIACÕES

AUT	Área Urbana de Transição
BNH	Banco Nacional de Habitação
CA	Coeficiente de Aproveitamento
CRI	Certificados Recebíveis Imobiliários
FAPESC	Fundação de Amparo à Pesquisa e Inovação do Estado de Santa Catarina
FII	Fundo de Investimento Imobiliário
IA	Índice de Aproveitamento
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IPEA	Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada
MCMV	Programa Minha Casa Minha Vida
PND	Plano Nacional de Desenvolvimento
REGIC	Regiões de Influência das Cidades
SFI	Sistema de Financiamento Imobiliário
TO	Taxa de Ocupação
UFFS	Universidade Federal da Fronteira Sul
ZC	Zona Central
ZC	Zona Comercial
ZM	Zona Mista
ZPL	Zona de Proteção Ambiental e Lazer
ZR	Zona Residencial
ZUE	Zona de Uso Especial

LISTA DE TABELAS

Tabela 1: População nos municípios da Região Intermediária de Chapecó (2022)	67
Tabela 2: Evolução da população no município de Chapecó (1940-2022)	82
Tabela 3: Edifícios com mais de 30 pavimentos aprovados a partir de 2022.....	154

LISTA DE QUADROS

Quadro 1: Fontes de dados de sensoriamento remoto utilizados no mapeamento de edifícios	95
Quadro 2: Síntese das entrevistas	103
Quadro 3: Plano Diretor de 1990: principais dispositivos indutores da verticalização	120
Quadro 4: Zoneamento de 2007: principais dispositivos indutores da verticalização	127
Quadro 5: Plano diretor de 2014: principais dispositivos indutores da verticalização	136

LISTA DE MAPAS

Mapa 1: Mapa de Localização de Chapecó-Santa Catarina, Brasil	19
Mapa 2: Distribuição espacial das cidades médias no Brasil	63
Mapa 3: Distribuição espacial da verticalização em Chapecó, em 1979	110
Mapa 4: Distribuição espacial da verticalização em Chapecó, em 1988	116
Mapa 5: Distribuição espacial da verticalização em Chapecó, em 1996	124
Mapa 6: Densidade demográfica urbana em Chapecó, em 2010	130
Mapa 7: Distribuição espacial da verticalização em Chapecó, em 2011	132
Mapa 8: Distribuição espacial da verticalização em Chapecó, em 2022	137
Mapa 9: Chapecó: densidade demográfica urbana em 2022	139
Mapa 10: Periodização da verticalização em Chapecó (de 1979 à 2022).....	141
Mapa 11: Rendimento médio mensal de responsáveis por domicílios urbanos em Chapecó (2022).....	143

LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Rede urbana e região de influência da cidade de Chapecó (2018).....	70
Figura 2: Vista parcial do núcleo urbano de Chapecó em 1956	75
Figura 3: Chapecó – vista aérea do centro urbano em 1966	78
Figura 4: Chapecó – vista aérea do centro urbano em 1980	86
Figura 5: Vistas da área central em 1958 e 1998	89
Figura 6: Chapecó: vista aérea do centro urbano em 2003	90
Figura 7: Vista da Avenida Getúlio Dornelles Vargas - centro, em 2011	91
Figura 8: Interface de mapeamento 2022 – tela do software QGIS®.....	96
Figura 9: Tabela de atributos (software QGIS®): número de pavimentos e rua	97
Figura 10: Software Google Earth®: localização dos edifícios – imagem de 2022	97
Figura 11: Identificação da Rua e verificação do número de edifícios.....	98
Figura 12: Mapeamento regressivo 1996 - área central.....	99
Figura 13: Exemplo do processo do mapeamento regressivo em foto aérea de 1979	100
Figura 14: Vista parcial do centro de Chapecó em 1971	106
Figura 15: Vista da área central em 1975: em destaque, o edifício Vespasiano Zandavalli..	107
Figura 16: Edifícios em 1980.....	113
Figura 17: Edifícios em 1985.....	114
Figura 18: A cidade de Chapecó pós lei de zoneamento de 1980	118
Figura 19: Zoneamento de uso e ocupação do solo - Plano Diretor de 1990	121
Figura 20: Vista parcial de Chapecó: verticalização central em 1994.....	125
Figura 21: Vista parcial de Chapecó: verticalização central em 1998.....	126
Figura 22: Estimativas de preços da terra urbana em Chapecó (2024).....	145
Figura 23: Vista parcial da área urbana central verticalizada (2025)	146
Figura 24: Vista parcial da área central e bairros adjacentes ao centro em 2023	147
Figura 25: Concentração de edifícios elevados em altura, área central de Chapecó, 2023 ...	147
Figura 26: Vista do edifício II Centenário – uso comercial e empresarial, centro de Chapecó	148
Figura 27: Vista Condomínio Real Class Ville, no Bairro Vila Real, 2025:	148
Figura 28: Edifício para além do morar	152
Figura 29: Projetos de edifícios com mais de 30 pavimentos: Condá Tower (à esquerda), CESEC e Sky Residence (à direita)	155
Figura 30: Residencial Desbravador, Bairro Desbravador	157
Figura 31: Residencial Vila Alegro, Bairro Vila Real	157
Figura 32: Residenciais Don Anibal e Comoditá, Bairro Efapi.....	157
Figura 33: Residencial Érico Baldissera, bairro Passo dos Fortes.....	158

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	18
1. A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E A VERTICALIZAÇÃO: REFLEXÕES TEÓRICO-CONCEITUAIS.....	23
1.1 A cidade e o urbano	23
1.2 O processo de produção do espaço urbano	27
1.3 A verticalização e a produção da cidade vertical	33
1.3.1 O que é e como se processa a verticalização	36
1.3.2 Agentes e estratégias envolvidos na verticalização	41
1.3.3. O Estado, o crédito e a financeirização da construção civil	49
2 A URBANIZAÇÃO BRASILEIRA E AS CIDADES MÉDIAS: O CONTEXTO DE CHAPECÓ.....	52
2.1 A urbanização brasileira	52
2.2 As cidades médias na rede urbana brasileira.....	59
2.3 A cidade de Chapecó e sua centralidade urbano-regional	66
3 A URBANIZAÇÃO EM CHAPECÓ: FORMAÇÃO HISTÓRICO-TERRITORIAL E PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO	74
3.1 Bases histórico-geográficas da ocupação: a formação territorial de Chapecó	74
3.2 Agroindustrialização e urbanização em Chapecó	79
3.3 Produção e consumo do espaço urbano em Chapecó	92
4. ANÁLISE DA VERTICALIZAÇÃO EM CHAPECÓ: O CAMINHO METODOLÓGICO DA PESQUISA	94
4.1 Revisão teórica e levantamento bibliográfico	94
4.2 Mapeamento da evolução espaço-temporal dos edifícios	95
4.3 Análise do arcabouço legislativo	101
4.4 Trabalho de campo e entrevistas	102
5. O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO EM CHAPECÓ: ORIGEM E DESENVOLVIMENTO (1974-2014).....	104
5.1 A década de 1970 e os primeiros passos da verticalização de Chapecó	104
5.2 A dinâmica da verticalização na década de 1980.....	111
5.3 O Plano Diretor Físico-Territorial de 1990: contexto e mudanças na verticalização.....	119
5.4 A aceleração da verticalização nos anos 1990 e a espacialização dos edifícios em 1996.....	122
5.5 Espacialização e expansão da verticalização em Chapecó em 2011: novas centralidades e reconfiguração urbana	126

6 A VERTICALIZAÇÃO CONTEMPORÂNEA EM CHAPECÓ: ESPACIALIZAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DO PROCESSO URBANO EM CHAPECÓ	134
6.1 A verticalização sob um novo patamar normativo: o Plano Diretor de 2014	134
6.2 Novas facetas da verticalização contemporânea em Chapecó: os arranha-céus e a verticalização periférica	150
CONSIDERAÇÕES FINAIS	160
REFERÊNCIAS.....	165

INTRODUÇÃO

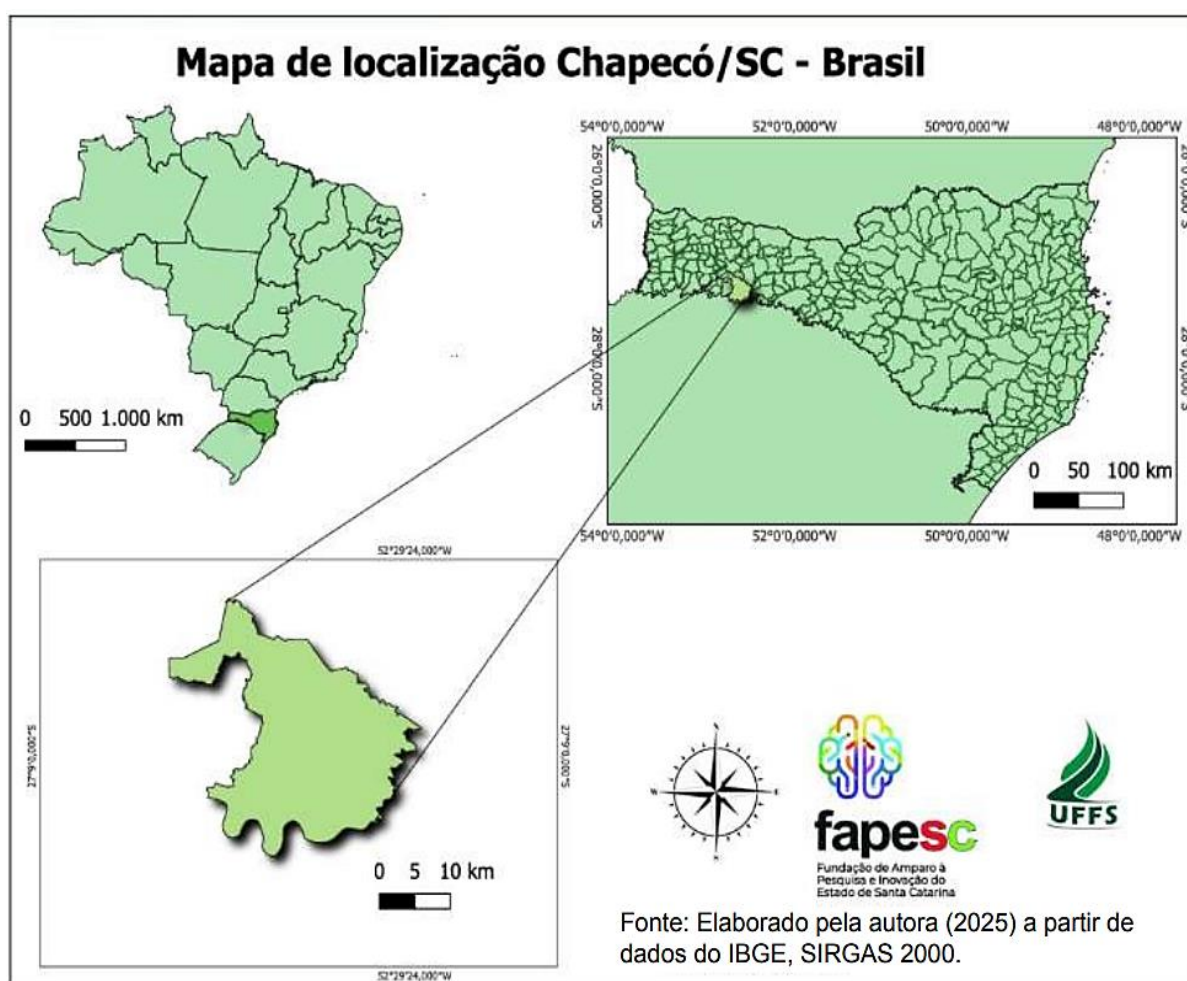
O processo de produção do espaço urbano resulta de dinâmicas históricas, sociais, econômicas e políticas que, ao se acumularem no tempo, moldam as cidades e produzem paisagens marcadas por diferenças, contradições e permanentes transformações. Assim, a urbanização e a verticalização, enquanto fenômenos, expressam não apenas mudanças físicas ou morfológicas das cidades, mas sobretudo disputas entre agentes, redefinição de usos da terra urbana, valorização diferenciada de áreas e formas particulares de apropriação do território.

A cidade de Chapecó constitui um exemplo significativo desse processo, apresentando, principalmente nas últimas quatro décadas, um crescimento urbano acelerado, intensificado por diversos fatores. Entre as expressões mais visíveis dessas transformações está a verticalização, que se impõe como processo estruturante da paisagem urbana contemporânea em diversas cidades brasileiras.

O município de Chapecó (Mapa 1) é o principal polo econômico e maior centro demográfico do oeste do estado de Santa Catarina, com população total estimada em 282,6 mil habitantes (IBGE, 2025) e taxa de urbanização superior a 95% (IBGE, 2022). Trata-se de uma cidade média, que atua como um importante “nó” na rede urbana regional, exercendo expressiva influência econômica sobre mais de uma centena de municípios. A cidade apresenta também importante dinamismo espacial interno alavancado por um contínuo crescimento econômico local e regional, implicando em expansão horizontal da malha urbana, redefinição de usos da terra e adensamento construtivo em algumas áreas específicas, impulsionado por um processo de verticalização, que se mostra vigoroso na paisagem urbana.

Em Chapecó, o processo de verticalização ganha destaque a partir dos anos 2000, atingindo um ritmo sem precedentes após 2014, período marcado pela revisão e consolidação do Plano Diretor vigente até o ano de 2024 e pela intensificação das práticas do capital incorporador. A construção de edifícios de múltiplos pavimentos, que passaram de poucos exemplares na década de 1970 para centenas na atualidade, transforma a paisagem e revela novas centralidades, novos padrões de consumo da moradia e novas relações entre os grupos sociais e território.

Mapa 1: Mapa de Localização de Chapecó-Santa Catarina, Brasil



Fonte: Elaborado pela autora, a partir de dados do IBGE.

A partir desse contexto, emerge a problemática central desta pesquisa, voltada a compreender a verticalização em Chapecó para além de sua materialidade visível na paisagem, investigando de que maneira esse processo se consolidou como elemento estruturante do espaço urbano e quais fatores explicam sua intensificação nas últimas décadas. Trata-se de analisar como diferentes agentes atuam na produção e expansão dos edifícios de múltiplos pavimentos (notadamente cada vez mais altos), de que forma a legislação urbanística e os instrumentos de planejamento condicionam sua distribuição no território e quais os principais efeitos espaciais e socioeconômicos decorrentes de sua difusão. Nesse sentido, busca-se responder como e por que Chapecó passou de um número reduzido de edificações altas para uma paisagem crescentemente verticalizada, com diferentes tipologias de edifícios e distribuídos, cada vez mais, em diferentes áreas da cidade.

Tal abordagem fundamenta-se, em síntese, em uma questão central de pesquisa: *Como compreender o processo de verticalização urbana para além do que está visível na paisagem urbana de Chapecó? Como tal processo se desenvolveu ao longo das últimas décadas no espaço urbano do município?*

A verticalização em Chapecó já foi objeto de análise em pelo menos dois trabalhos acadêmicos anteriores. Valentini (2015), em monografia de conclusão de curso de graduação¹, estabeleceu as bases iniciais para o mapeamento dos edifícios verticais por meio do uso de fotografias e imagens aéreas, realizando um primeiro levantamento da distribuição dessas edificações no espaço urbano, ainda que com nível limitado de detalhamento. Posteriormente, Grosseli (2020), em dissertação de mestrado, avançou na discussão do fenômeno da verticalização na cidade, com ênfase especial na década de 2010, aprofundando aspectos relacionados à dinâmica recente do processo.

A presente pesquisa busca avançar na análise da verticalização sob diferentes perspectivas, distinguindo-se dos estudos anteriores ao ampliar o recorte temporal — abrangendo o período de 1974 a 2024 — e ao refinar o levantamento e o mapeamento dos edifícios, conferindo maior precisão quantitativa e espacial. Ademais, aprofunda-se a análise das condicionantes histórico-geográficas, econômicas e políticas que explicam o crescimento do número de edifícios desde a década de 1970 e sua posterior dispersão pelos bairros da cidade. Por fim, diante das tendências mais recentes do fenômeno, a pesquisa avança na categorização e diferenciação dos empreendimentos verticais, considerando o aumento da sofisticação construtiva e a diversificação dos padrões de verticalização no espaço urbano de Chapecó.

Assim sendo, o presente trabalho tem como principal analisar o processo de verticalização na cidade de Chapecó, instaurado a partir de meados da década de 1970, examinando os principais agentes sociais e fatores envolvidos em sua evolução e consolidação, bem como os efeitos espaciais resultantes. Para tanto, foram estabelecidos os seguintes objetivos específicos:

- Caracterizar as principais bases histórico-geográficas do processo de urbanização em Chapecó e na região em que se insere;

¹ Trabalho realizado no âmbito do mesmo grupo de pesquisa ao qual a presente dissertação esteve vinculada, também orientado pelo Prof. Dr. Ederson Nascimento.

- Mapear a distribuição espacial dos edifícios (considerados como edificações a partir de cinco pavimentos) do perímetro urbano de Chapecó em diferentes momentos, com base em imagens aéreas e (para o período recente) dados cadastrais;
- Examinar o papel do Estado – em especial, do poder público municipal, por meio do planejamento urbano – na conformação dos processos de urbanização e de verticalização em âmbito local;
- Caracterizar os principais tipos de ocupação urbana vertical conforme localização na cidade, e;
- Identificar as principais condicionantes e resultantes socioespaciais do recente e intenso processo de verticalização na referida cidade.

O presente trabalho está estruturado em seis capítulos, além desta Introdução e das Considerações Finais. No primeiro capítulo, desenvolve-se uma discussão teórico-conceitual sobre a cidade, a produção do espaço urbano e a verticalização, buscando compreender como diferentes agentes, relações de poder e dinâmicas de valorização fundiária moldam a forma e a estrutura das cidades. Esse capítulo estabelece as bases interpretativas necessárias para entender a verticalização como fenômeno associado à lógica capitalista de uso e apropriação da terra urbana, evidenciando suas implicações sobre a configuração desigual do espaço urbano.

O segundo capítulo aborda a urbanização brasileira e o papel das cidades médias, destacando o contexto em que Chapecó se insere. Discute-se o avanço da urbanização no país, a interiorização econômica e a formação de centros intermediários responsáveis por organizar fluxos regionais. Nesse cenário, Chapecó é apresentada como cidade média, cuja centralidade urbano-regional se consolida a partir do desenvolvimento agroindustrial e posterior diversificação econômica, sintetizando tanto as dinâmicas de crescimento quanto as contradições socioespaciais que caracterizam o urbanismo brasileiro contemporâneo.

O terceiro capítulo analisa a urbanização em Chapecó sob uma perspectiva histórico-territorial, buscando compreender as origens da ocupação, a estrutura fundiária e os vetores econômicos que moldaram a produção do espaço urbano local. O capítulo discute o papel da agroindustrialização como força estruturante da expansão urbana e examina os processos de produção e consumo do espaço na cidade, revelando como diferentes agentes contribuíram para a formação de desigualdades, centralidades e lógicas específicas de uso da terra ao longo do tempo.

A abordagem metodológica adotada nesta pesquisa é sumarizada no quarto capítulo, a qual combina procedimentos qualitativos e quantitativos, articulando análise documental, trabalho cartográfico e interpretação socioespacial. Inicialmente, realizou-se um levantamento bibliográfico e documental abrangente, incluindo as discussões teóricas básicas para os conceitos abordados, legislações urbanísticas, planos diretores e materiais técnicos produzidos pelo poder público municipal. Para mapear e compreender a evolução da verticalização, foram utilizadas séries históricas de imagens aéreas (1974, 1988, 1996, 2011 e 2024) e dados cadastrais recentes. Complementarmente, foram realizadas entrevistas semiestruturadas com agentes vinculados ao setor imobiliário e especialistas locais, buscando apreender percepções, estratégias e racionalidades associadas ao processo sob a perspectiva de quem reside em Chapecó.

O quinto capítulo apresenta a origem e o desenvolvimento da verticalização em Chapecó entre 1974 e 2014, analisando a evolução das políticas de ordenamento territorial e dos instrumentos urbanísticos, especialmente os planos diretores e as leis de zoneamento, que orientaram a ocupação da cidade. A partir de uma leitura histórico-geográfica, o capítulo evidencia como a verticalização se consolidou progressivamente como resultado da interação entre reestruturação econômica regional, investimentos privados e ações do Estado na regulação do uso e ocupação do solo urbano.

Por fim, o sexto capítulo discute a verticalização contemporânea em Chapecó, marcada pela intensificação do adensamento construtivo na última década. O capítulo apresenta a espacialização recente dos edifícios altos, revelando padrões seletivos de adensamento e novas centralidades urbanas. Além disso, analisa o novo patamar normativo instaurado pelo Plano Diretor de 2014, mostrando como a flexibilização dos índices urbanísticos ampliou significativamente o potencial construtivo em áreas estratégicas e consolidou um modelo de crescimento urbano orientado pela forte atuação do mercado imobiliário e pela reorganização socioespacial da cidade.

1. A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E A VERTICALIZAÇÃO: REFLEXÕES TEÓRICO-CONCEITUAIS

Este primeiro capítulo oferece uma análise teórica e conceitual sobre o processo de formação e transformação do espaço urbano, com o objetivo de compreender as dinâmicas históricas, sociais e econômicas que estruturam as cidades. A discussão começa com a cidade sendo abordada como o epicentro das relações de produção, consumo e poder. A seguir, o conceito de espaço urbano é explorado, entendendo-o como o produto de diversas forças e agentes sociais, que, ao longo de diferentes períodos, moldaram o território conforme interesses políticos e econômicos específicos.

Na sequência, o capítulo aprofunda a discussão sobre a produção do espaço urbano, destacando que este não é apenas um produto físico, mas também um reflexo das relações sociais e de poder que se materializam na paisagem urbana. Com base em autores como Corrêa (1989), Santos (1993) e Carlos (2007), o texto evidencia que o espaço urbano capitalista é resultado da ação de diversos agentes — o Estado, o capital imobiliário, os proprietários de terras e os grupos sociais — que atuam de forma interdependente e, muitas vezes, conflituosa. Essa produção, marcada pela lógica da acumulação e pela reprodução das desigualdades, revela como o espaço urbano se torna um campo de disputa e expressão das contradições sociais.

Dessa forma, o processo de verticalização é apresentado como um desdobramento concreto dessas dinâmicas, transformando profundamente a paisagem e a estrutura social das cidades brasileiras. O capítulo analisa como a verticalização, ao mesmo tempo em que responde a demandas econômicas e urbanas, intensifica a concentração de renda e a valorização desigual da terra urbana.

1.1 A cidade e o urbano

A cidade, em sua essência, pode ser compreendida como um espaço social que emerge de um processo dialético, sendo ao mesmo tempo produto, condição e meio para a reprodução das relações sociais. Estas relações, que são fundamentais para a continuidade e desenvolvimento da sociedade, moldaram e moldam as cidades ao longo do tempo. A cidade é reflexo das dinâmicas sociais, culturais, econômicas e políticas que nela se manifestam.

Ao longo da história, as cidades se configuram como um espaço que não apenas abriga, mas também organiza e reproduz as condições de existência humana, refletindo as complexas interações entre indivíduos e grupos sociais (Carlos, 2007). Constitui-se, ao mesmo tempo,

produto e meio para a reprodução das relações sociais, refletindo e influenciando as estruturas de poder, as divisões de classe e as práticas cotidianas dos indivíduos (Harvey, 1980).

A partir dessa perspectiva, a cidade é também um ponto de articulação entre o local e o regional, onde as dinâmicas sociais mais amplas se manifestam de modo concreto. Conforme Harvey (1980), a cidade expressa materialmente uma sociedade sobre um território, sendo, portanto, fundamental compreender suas interações e articulações regionais, pois é nesse espaço que se configuram e se desenvolvem as condições de existência e reprodução das relações sociais.

Nesse sentido, Harvey (1980, p. 26) destaca que:

A cidade enquanto concentração, como consequência do crescimento econômico promovido pela industrialização, impõe a concentração da população, o faz acompanhando a concentração dos meios de produção, mas o modo de produção capitalista em seu movimento de realização revela uma reprodução mais complexa que aquela imposta pelo processo produtivo estritamente vinculado ao processo econômico.

Ao ser construída e reconfigurada ao longo do tempo, a cidade se torna, portanto, um meio essencial para a realização do ser social, ou seja, para a vivência e reprodução das práticas, valores e normas que estruturam a sociedade. Ela é o palco onde as relações de trabalho, poder, cultura e identidade se manifestam e se consolidam, desempenhando um papel fundamental na manutenção da ordem social (Maricato, 2003).

À medida que a cidade se expande e se reconfigura, ela altera a dinâmica entre os diferentes territórios, modificando suas funções e significados simbólicos. Essa mudança envolve uma constante reestruturação das relações espaciais, que se manifestam por meio de uma rede de conexões, onde o urbano e o rural se entrelaçam e, ao mesmo tempo, se distanciam, criando um novo equilíbrio entre os diferentes elementos que compõem o território (Calixto et al., 2017).

Ao compreender a cidade, a partir das formas de organização urbana, dos fluxos de pessoas, da distribuição dos recursos e das desigualdades espaciais, é possível perceber como a cidade reflete e reforça a complexidade das relações sociais. Assim, a cidade se torna um “espelho” das sociedades que a criam, ao mesmo tempo em que atua como um campo de luta, resistência e transformação das condições de vida (Carlos, 2007; Harvey, 1980).

Desse modo, compreender a cidade como obra, produto e condição da vida social implica reconhecer que suas dinâmicas internas estão profundamente articuladas aos processos mais amplos da urbanização capitalista. Essa perspectiva permite avançar da análise da cidade

enquanto expressão da vida humana para a compreensão das forças estruturantes que organizam o espaço urbano. É nesse sentido que as reflexões de Nascimento e Matias (2011, p. 66-67) contribuem ao evidenciar como a urbanização e a acumulação capitalista se entrelaçam na produção e transformação do espaço urbano, onde:

No espaço urbano, a concentração espacial de pessoas na forma de força de trabalho e de mercado consumidor, aliada à concentração dos meios de produção, permite que as forças produtivas alcancem um elevado grau de desenvolvimento, acelerando assim a realização da mais-valia e a reprodução do capital, e ao mesmo tempo levando a uma concentração populacional ainda maior. Portanto, a urbanização reflete a dinâmica de acumulação e concentração do capital na cidade e reproduz a aglomeração ao demandar cada vez mais espaço. Mas a cidade, mais do que um local de produção e consumo de mercadorias e de habitação, é também um importante locus da vivência humana em sua dimensão plena, e seu espaço reflete e condiciona as diversas estratégias engendradas pelos diferentes agentes sociais na criação e apropriação da riqueza (produção e comercialização de mercadorias), da reprodução da força de trabalho e do desenrolar da vida cotidiana como um todo (educação, consumo, atividades culturais, lazer etc.).

A partir dessa interpretação, evidencia-se que a produção do espaço urbano não pode ser dissociada das lógicas econômicas que sustentam a reprodução do capital, ao mesmo tempo em que acolhe e organiza a vida cotidiana em sua complexidade. Tal compreensão permite articular diferentes leituras teóricas sobre o fenômeno urbano, convergindo para a centralidade do capital como elemento estruturante da urbanização. Nesse sentido, como afirma Lencioni (2008, p. 120), “mantendo-se a referência em Lefebvre e Castells, a essência do fenômeno urbano reside na idéia de capital”, o que reforça que a cidade e suas formas resultam de processos historicamente determinados, profundamente vinculados às estratégias de reprodução social e econômica que moldam, reorganizam e dinamizam o território urbano.

A distinção entre a cidade e o urbano é fundamental para a compreensão das dinâmicas sociais e espaciais nas sociedades contemporâneas. O termo “urbano” é aqui atribuído a um conceito mais amplo e dinâmico, ligado ao modo de vida, à organização social e aos processos econômicos que caracterizam as áreas com alta densidade populacional, independentes da existência de uma cidade formalmente estruturada. O urbano pode ser entendido como uma rede de interações e práticas sociais que se manifestam em espaços de concentração populacional e atividades econômicas intensas, que se expandem para além dos limites territoriais e administrativos de uma cidade específica. Em outras palavras, o urbano engloba o espaço das relações (inclusive, em alguns casos nos espaços agrários), das atividades econômicas e da infraestrutura que suportam o cotidiano das pessoas, sendo, portanto, um

conceito que se aplica a diversos tipos de áreas que não necessariamente precisam ser reconhecidas como cidades, porém, o urbano emerge delas. Esse entendimento permite compreender a urbanização como processo, e não apenas como forma, superando uma leitura restrita à morfologia da cidade.

Por outro lado, o termo “cidade” envolve uma organização espacial e administrativa específica, com uma estrutura política, legal e governamental definida. A cidade é uma unidade geográfica delimitada, com um sistema de governo que regula a vida urbana e suas dinâmicas. Assim como aponta Lencioni (2008, p. 115), a cidade “é um produto social que se insere no âmbito da ‘relação do homem com o meio’”, onde se materializam práticas sociais, econômicas e políticas que configuram formas urbanas historicamente situadas. Trata-se, portanto, de uma construção coletiva que assume feições próprias — morfológicas, institucionais e funcionais — resultantes da interação entre o território, os agentes sociais e as condições técnicas e econômicas de cada período. Nesse sentido, enquanto o urbano expressa processos sociais mais amplos, a cidade representa a sua manifestação concreta, organizada e institucionalizada no espaço.

Embora a cidade seja parte do espaço urbano, ela não representa toda a abrangência do fenômeno urbano. A cidade é uma forma consolidada de organização, onde o planejamento e a infraestrutura têm um papel central, refletindo as relações de poder, a distribuição de recursos e a organização da produção.

Nesse contexto, a reflexão de Santos (2002) amplia a compreensão do urbano ao vinculá-lo diretamente aos processos de globalização e à constituição do meio técnico-científico-informacional. Para o autor, a globalização não é apenas um fenômeno econômico, mas uma etapa histórica marcada pela intensificação das conexões, pela aceleração dos fluxos e pela constituição de novas lógicas de funcionamento do território. É nesse quadro que surgem as verticalidades — pontos do espaço profundamente articulados às redes globais, onde a racionalidade técnica e econômica hegemônica orienta usos, formas e funções. Essas verticalidades coexistem com horizontalidades, que são os espaços do cotidiano, das práticas locais e das solidariedades próximas. A interação desigual entre esses dois planos revela como o urbano ultrapassa os limites formais da cidade e passa a organizar porções do território, inclusive áreas rurais fortemente integradas às dinâmicas globais.

Assim, o urbano contemporâneo, sob a ótica de Santos (2002), expressa um modo de vida modelado pela simultaneidade, pela circulação de informações e capitais, e pela crescente interdependência entre lugares.

1.2 O processo de produção do espaço urbano

O espaço urbano conforma uma realidade complexa e dinâmica, resultado de um conjunto de fatores que incluem processos econômicos, sociais, políticos e históricos.

Os espaços urbanos, conforme aponta Corrêa (2005, p. 8), são compreendidos como “um reflexo tanto de ações que se realizam no presente como também daquelas que se realizaram no passado e que deixaram suas marcas impressas nas formas espaciais do presente”. Esse autor ressalta como as cidades são moldadas por um processo contínuo de transformação e adaptação, através do qual as decisões tomadas no presente interagem com eventos históricos e padrões de desenvolvimento anteriores, influenciando diretamente a configuração do espaço urbano e suas futuras dinâmicas.

A Revolução Industrial, iniciada no final do século XVIII, trouxe grandes avanços na produção em larga escala, criando uma demanda crescente por trabalho e recursos, além de exigir a criação de ambientes urbanos capazes de acomodar fábricas, trabalhadores e sistemas de transporte. Isso levou ao rápido crescimento das cidades, com a formação de grandes centros industriais em diversos países (Sposito, 1988). A urbanização, no caso brasileiro, gerou mudanças significativas na organização socioespacial e nas condições de vida no território nacional, como concentração populacional em centros urbanos, escassez de moradias e problemas de saneamento. As áreas urbanas precárias, com trabalhadores vivendo em bairros insalubres próximos às fábricas, intensificaram as desigualdades sociais, refletindo um processo de urbanização desigual impulsionado pela industrialização (Hobsbawm, 1962).

Com a consolidação do capitalismo, as cidades passaram a desempenhar papéis essenciais na economia global, tornando-se centros estratégicos para a produção e acumulação de capital. O crescimento urbano acelerado foi impulsionado pela necessidade de concentrar recursos, força de trabalho e infraestrutura para aumentar a produtividade e rentabilidade, fatores associados à industrialização. Esse processo não só expandiu as cidades, mas também transformou suas estruturas e papéis.

O modo de produção capitalista molda as cidades não apenas como espaços de produção, mas como instrumentos de valorização do capital (Harvey, 2006). A organização espacial das cidades, ao concentrar serviços e mercados em áreas específicas, facilita a acumulação de capital e perpetua as desigualdades sociais. Onde a produção do espaço urbano, conforme aponta Somekh (2014, p.29), é “parte integrante do processo de acumulação e, portanto, sujeito às leis do valor”. Dessa forma, o espaço urbano torna-se não apenas o cenário,

mas também o próprio meio através do qual o capital se reproduz, manifestando-se, entre outros fatores, nas dinâmicas imobiliárias e na segregação socioespacial.

Dessa forma, a urbanização e a produção do espaço urbano são processos dinâmicos e conflituosos, onde os interesses diversos dos agentes sociais interagem e muitas vezes se confrontam. Essa interação influencia a qualidade de vida nas cidades e reflete a complexidade da produção urbana, que não se limita apenas à sua materialidade física, mas também envolve relações entre poder econômico, interesses políticos e demandas sociais. A configuração das cidades contemporâneas é resultado dessa interação diversa e complexa, que evidencia a influência das práticas capitalistas e das relações sociais na formação e evolução dos espaços urbanos (Corrêa, 1989).

A ideia de pensar a “cidade como lugar de consumo” também envolve a construção de espaços voltados para o mercado de luxo (elites), como bairros fechados, empreendimentos de alto padrão e *shopping centers*, que se distanciam das camadas populares, criando um cenário de desigualdade exclusão social dentro da cidade, especialmente em países (semi)periféricos, como o Brasil. Ao mesmo tempo, a fragmentação da cidade, impulsionada pela privatização do espaço, gera uma dualidade, com áreas que oferecem altos níveis de serviços e infraestrutura contrastando com regiões periféricas que carecem de investimentos adequados (Carlos, 2007).

Além disso, a fragmentação do espaço urbano e a desigualdade no acesso ao solo estão intimamente ligadas ao processo de globalização e à mundialização da economia (Santos, 1993). Nesse contexto, a cidade, longe de ser um espaço homogêneo, torna-se um campo de batalha onde as desigualdades sociais se manifestam de forma cada vez mais visível, tornando as fronteiras sociais e espaciais mais difíceis de transpor. A crescente segregação urbana é reflexo dessa dinâmica de mercado globalizado, que impõe uma hierarquia de espaços e determina o acesso aos recursos urbanos de acordo com a capacidade financeira e o poder político de determinados grupos. Conforme aponta Carlos (2007, p. 30), o espaço urbano não é apenas um local de vivência, mas também

[...] representa, antes de mais nada, um uso, ou ainda, um valor de uso e desta maneira a vida se transforma, com a transformação dos lugares de realização de sua concretização, que a norma se impõe e que o Estado domina a sociedade, organizando, posto que normatiza os usos através dos interditos e das leis.

A produção do espaço urbano é um processo complexo, conduzido e mediado pela dinâmica de acumulação de capital, bem como a partir das necessidades variáveis das relações

de produção e os conflitos de classe que surgem dentro desse contexto de produção desigual (Corrêa, 1989). Este processo não é apenas guiado pela lógica econômica, mas também pela interação de diferentes agentes sociais que buscam apropriar-se dos fragmentos espaciais e arranjá-los com vistas a atender seus interesses e necessidades.

Nesse sentido, ao abordar o processo de produção do espaço urbano, é essencial compreender como as dinâmicas sociais e econômicas estão intrinsecamente conectadas com a configuração do território. Diante disso, Carlos (2007, p. 29) esclarece que:

A noção de produção vai além do conceito que a economia lhe atribui, pois está vinculada à produção do ser humano e de sua humanidade, assim como às condições de vida da sociedade em suas diversas dimensões, as quais são, por sua vez, determinadas por essa própria sociedade. Dessa forma, a ideia de produção está intimamente relacionada à de reprodução das relações sociais de maneira ampla, o que implica sua realização em um contexto específico de tempo e espaço, abrindo-se para uma perspectiva mais abrangente, referenciada, segundo Lefebvre, na produção filosófica. Nesse sentido, a noção de produção abarca tanto a produção no sentido estrito quanto suas relações mais amplas, englobando, para além da produção de mercadorias e do mundo do trabalho, aspectos como o habitar, o lazer, e a vida privada. Estes últimos refletem as relações entre necessidades e desejos que marcam a reprodução individual e social, incluindo também as ações que se opõem ou desafiam o “poder estabelecido”. [...] As relações sociais, por sua vez, tornam-se concretas e materiais em um espaço que transcende a concepção clássica de localização das atividades humanas, o que exige a consideração das condições espaço-temporais objetivas que revelam e definem essa atividade enquanto prática social.

Nesse sentido, o espaço urbano, como destaca Carlos (2007, p. 31), revela “uma complexidade de relações pois, para o indivíduo, a cidade é o lugar do desejo e de um conjunto de coações que inibem os desejos, e nesta direção a vida na cidade explora o possível”, logo, ao pensar em espaço urbano, deve-se pensar nas relações entre espaço e sociedade.

Segundo Corrêa (1989, p. 12), o processo de produção dos espaços urbanos inclui a atuação de diversos agentes, tais como “o Estado, os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, incorporadores imobiliários, e os grupos sociais excluídos”, cada um atuando no espaço com interesses e práticas específicas que influenciam o modo como o espaço urbano é organizado e utilizado. O autor supracitado argumenta que a produção do espaço urbano é, portanto, um reflexo das relações de poder e das dinâmicas econômicas que permeiam a sociedade, resultando em uma configuração urbana desigual e hierárquica.

Contudo, é importante considerar que essa produção do urbano não se limita apenas à reprodução do capital, mas também envolve, em seu bojo, a reprodução das condições de vida da sociedade. Como destaca Carlos (2007), o processo de produção do espaço é indissociável

da reprodução da vida, pois a cidade não é apenas um reflexo das práticas econômicas, mas também o cenário no qual as relações sociais se concretizam e as condições de vida se perpetuam. Nesse sentido, a referida autora destaca que:

A materialização do processo é dada pela concretização das relações sociais produtoras dos lugares, esta é a dimensão da produção/reprodução do espaço, passível de ser vista, percebida, sentida, vivida. O homem se apropria do mundo através da apropriação de um espaço-tempo determinado, que é aquele da sua reprodução na sociedade. Desloca-se, assim, o enfoque da localização das atividades no espaço, para a análise do conteúdo da prática sócio-espacial enquanto movimento de produção/apropriação/reprodução do espaço da cidade. Tal fato torna o processo de produção do espaço indissociável do processo de reprodução da sociedade — neste contexto, a reprodução contínua da cidade ocorre fundamentando-se na reprodução ininterrupta da vida. (Carlos, 2007, p. 21).

A apropriação do espaço é, assim, parte do movimento contínuo de produção e reprodução do cotidiano, no qual os indivíduos, através de suas práticas sociais, dão sentido e funcionalidade ao ambiente urbano, tornando-o um espaço vivo, para além do capital e em constante transformação.

A configuração das estruturas intraurbanas das cidades é influenciada e moldada pelos agentes produtores do espaço, cada um com distintas intencionalidades (Corrêa, 1989). Cada um desses agentes, desempenha papéis importantes na definição da forma física das cidades, na distribuição de funções e no uso conferido à terra urbana, criando um espaço que responde às demandas e objetivos específicos de cada um (Botelho, 2007), ora em harmonia, ora conflituosamente. O processo de estruturação espacial urbana, portanto, reflete as relações de poder e as dinâmicas econômicas presentes na sociedade, arranjando o espaço da cidade em conjuntos de formas-conteúdo (Santos, 2002) em conformidade com a estrutura de classes sociais e suas mudanças ao longo do tempo.

Sobre a estruturação do espaço interno da cidade — o espaço intraurbano, na acepção de Villaça (2001, p. 20):

[...] é estruturado fundamentalmente pelas condições de deslocamento do ser humano, seja enquanto portador da mercadoria força de trabalho — como deslocamento casa/trabalho —, seja enquanto consumidor — reprodução da força de trabalho, deslocamento casa-compras, casa- lazer, escola, etc.

A configuração do espaço urbano, portanto, não pode ser dissociada das relações econômicas e sociais que permeiam a dinâmica do capitalismo, a estrutura do espaço urbano está intimamente ligada à lógica de reprodução da força de trabalho e ao consumo, duas

atividades essenciais para a manutenção do processo de acumulação de capital. Nesse contexto, o espaço urbano não é apenas um cenário passivo, mas um elemento ativo que responde a uma necessidade de circulação contínua de pessoas e mercadorias, conformando-se às exigências de eficiência econômica e de maximização dos lucros (Villaça, 2001).

A produção do espaço urbano não é exclusivamente determinada pelo setor privado. O papel do Estado, como regulador e facilitador dessas transformações, é fundamental. Ao atuar em parceria com o capital privado, o Estado contribui para a reconfiguração das áreas urbanas, promovendo um tipo de desenvolvimento que, na maioria das vezes, se alinha às exigências do mercado. Essas modificações não se limitam apenas à construção de novos empreendimentos, mas também à transformação de antigas áreas urbanas, criando ambientes que favoreçam o investimento e a expansão econômica. Essas mudanças, muitas vezes, resultam em um espaço urbano que não só atende às demandas do mercado, mas também reforça as desigualdades e a segregação social, à medida que as áreas mais valorizadas se tornam acessíveis apenas a determinados grupos sociais (Botelho, 2007).

Assim, o espaço, especialmente no contexto urbano, assume um papel central na acumulação do capital, funcionando como um território necessário para a reprodução e expansão das atividades econômicas. A centralidade do capital financeiro nas estratégias de desenvolvimento urbano resulta em transformações que busquem atender à lógica de acumulação do capital, sendo o espaço urbano um elemento essencial nesse processo (Botelho, 2007; Carlos, 2007).

As estruturas de poder constituídas e as práticas sociais empreendidas exercem influência significativa sobre como as cidades se desenvolvem e se organizam, refletindo na organização socioespacial dos lugares. Nesse sentido, a organização socioespacial não é apenas uma questão de distribuição física de infraestruturas e moradias, mas também um reflexo das relações de poder e das dinâmicas socioeconômicas que permeiam a sociedade capitalista (Corrêa, 1989; 2007; Sposito, 1991).

Em termos de estrutura, a configuração do espaço urbano conforma uma divisão entre áreas voltadas predominantemente à acumulação de capital e aquelas onde se dá a reprodução da vida dos trabalhadores e suas famílias, configurando um espaço marcado por diferenciações e desigualdades estruturais e sociais. Ainda conforme Carlos (1994, p. 50-51):

[...] no caso do uso produtivo do espaço, este será determinado pelas características do processo de reprodução do capital; é o caso da localização da indústria apoiada pelas atividades financeiras, comerciais, de serviços e da rede de circulação que auxiliam a produção e realização da mais-valia. No

polo oposto, o espaço da reprodução da força de trabalho se manifesta no uso residencial, incluindo o lazer e a infraestrutura necessária: escolas, creches, hospitais, pronto-socorros, transporte e serviços e, geral, que são os meios de consumo coletivo.

As escolhas sobre os usos da terra² urbana e a distribuição das infraestruturas urbanas são orientadas pelos interesses de grupos que buscam maximizar seus lucros, seja através da acumulação de capital, seja pela reprodução da força de trabalho (Botelho, 2007). Essa divisão entre os espaços voltados para a acumulação de capital e os espaços voltados para a reprodução da força de trabalho é um reflexo da divisão territorial do trabalho e, também, das desigualdades estruturais e contradições sociais que permeiam o sistema econômico, desencadeando uma tendência de segregação espacial que favorece determinados grupos e marginaliza outros. Enquanto algumas áreas da cidade são privilegiadas com infraestruturas de qualidade, serviços públicos eficientes, outras enfrentam condições de vida precárias, com acesso limitado a serviços essenciais e um ambiente urbano degradado. Essa desigualdade na distribuição dos recursos urbanos acentua as desigualdades sociais e perpetua as condições de exclusão e marginalização.

Por outro lado, as cidades também são espaços de consumo e de exercício da vida, onde se desenrola o cotidiano de um contingente cada vez maior da população brasileira e mundial³. Elas não são apenas locais para a circulação de bens e serviços, mas também para lazer, cultura e bem-estar, atendendo às necessidades humanas além do consumo econômico (Carlos, 2007).

Em suma, como processo espacial (Corrêa, 1997), a produção do espaço urbano expressa, a partir da divisão social e territorial do trabalho, as forças produtivas e as relações sociais (em sentido amplo) de produção instauradas no âmbito da apropriação, (re)organização e uso dos espaços para a promoção da acumulação capitalista. Em tal contexto, as cidades assumem protagonismo – embora a urbanização extrapole os seus limites, alcançando amplas parcelas do espaço nacional e estruturando-o – e o controle e utilização de seus subespaços (glebas de terras, lotes, edificações e infraestruturas) assume importância fundamental no processo de acumulação.

² O termo *uso da terra* é adotado neste trabalho em substituição a “uso do solo”, uma vez que este último pode remeter à análise das camadas e horizontes do solo no contexto da Geografia. Para a análise urbana, considera-se o termo “uso da terra” mais apropriado para descrever as atividades humanas sobre a superfície terrestre, como edificações e atividades praticadas, cultivo e manutenção de vegetação e outros tipos de ocupação, além da não ocupação (como vazios urbanos e terrenos baldios). Essa distinção é ressaltada, também, no Manual Técnico de Uso da Terra do IBGE (2013).

³ Conforme o censo de 2022, do IBGE, o percentual da população brasileira residindo em cidades é de 87,4%, totalizando cerca de 177,5 milhões de habitantes.

A importância da terra urbana enquanto condição *sine qua non* para a realização de qualquer atividade, somada ainda às suas propriedades intrínsecas (sobretudo amenidades físicas), confere a ela, na economia capitalista, a condição de mercadoria, assumindo assim um determinado preço a ser pago pelos indivíduos desprovidos do direito de propriedade privada (Harvey, 1980). Assim, as localizações mais vantajosas, melhor inseridas no contexto geral do espaço urbano, passam a ser disputadas pelos agentes produtores do espaço visando promover o uso mais rentável possível (Villaça, 2001).

É da busca pelo uso intensivo de algumas porções do espaço urbano, na forma de densificação do espaço edificado e aproveitamento ampliado de infraestruturas físicas e sociais, que um outro processo espacial se origina e se amplia em diversas cidades, o processo de verticalização, o qual passa a ser discutido na seção a seguir.

1.3 A verticalização e a produção da cidade vertical

Embora inicialmente mais associado a grandes centros urbanos, a verticalização tem se intensificando também em algumas cidades médias brasileiras, como é o caso de Chapecó. Nessas cidades, a verticalização surge como resposta a uma combinação de fatores, como o crescimento populacional, necessidade de aumento do perímetro urbano, aumento da valorização fundiária e a atuação do mercado imobiliário.

Conforme enfatiza Mendes (citado por Tows, 2018, p. 147), a cidade verticalizada é “o processo [...] inerente à reprodução do capital para viabilização de um tipo de uso”, e a verticalização reflete uma lógica econômica orientada pela especulação imobiliária e pelo reordenamento espacial promovido por agentes privados e públicos. Enquanto atrelada à função habitacional, a construção de edificações verticalizadas passou por profundas transformações ao longo das últimas décadas, acompanhando as oscilações econômicas e as políticas públicas de financiamento imobiliário (Sanfelici, 2013).

Durante boa parte dos anos 1990, a política habitacional brasileira permaneceu enfraquecida, limitando a oferta de crédito tanto para as empresas quanto para os consumidores. Esse cenário comprometeu a continuidade da verticalização urbana voltada às camadas médias e populares (Leme, 2015). Nesse contexto, as cidades brasileiras enfrentaram um período de estagnação no setor da construção civil, com impactos diretos na configuração urbana e na oferta habitacional.

Essa reconfiguração não pode ser compreendida sem considerar o processo de financeirização que passou a orientar a dinâmica urbana nas cidades brasileiras. A criação de

instrumentos como os Fundos de Investimento Imobiliário (FII) e os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), ainda na década de 1990, foi fundamental para transformar o mercado imobiliário em um campo atrativo para o capital financeiro. A partir dos anos 2000, essa tendência se consolidou com a ampliação do crédito e a intensificação da atuação de investidores institucionais, permitindo que a produção do espaço urbano se subordinasse, cada vez mais, às exigências de rentabilidade dos mercados financeiros (Botelho, 2007; Sanfelici, 2013).

Nesse cenário, a moradia deixa de ser tratada exclusivamente como um direito social e passa a ser encarada como ativo financeiro, articulando-se com estratégias de valorização fundiária e redefinindo os rumos da urbanização. O Estado⁴ brasileiro teve papel decisivo nesse processo ao criar um ambiente regulatório favorável à circulação do capital financeiro no setor imobiliário. Medidas como a aprovação da Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) e a institucionalização da alienação fiduciária foram importantes para garantir segurança jurídica aos credores e ampliar a liquidez dos mercados secundários. Além disso, isenções fiscais e estímulos ao mercado de capitais reforçaram a lógica de financeirização do ambiente urbano construído (Sanfelici, 2013). Programas como o Minha Casa, Minha Vida e a entrada de novos agentes financeiros no mercado imobiliário contribuíram para uma retomada da verticalização, embora agora direcionada por outras lógicas de mercado (Leme, 2015).

Sanfelici (2013) destaca que essa atuação estatal foi fundamental para “desatar um surto de crédito imobiliário a partir de meados da década de 2000, um momento em que, do ponto de vista macroeconômico, houve uma estabilização da economia brasileira em torno de variáveis positivas de crescimento e inflação”, criando as condições ideais para a expansão do mercado imobiliário e consolidando a lógica da financeirização como eixo estrutural da produção do espaço urbano em diversas cidades brasileiras.

Direcionada por fatores econômicos, institucionais e políticos, essa reestruturação do setor imobiliário expressa a consolidação de um novo padrão de acumulação no espaço urbano brasileiro. Entre esses fatores, destacam-se a ampliação do crédito habitacional, o fortalecimento do mercado de capitais, o papel indutor do Estado por meio de programas

⁴ O Banco Nacional de Habitação (BNH) foi criado em 1964, no contexto do regime militar, com o objetivo de estruturar uma política nacional de financiamento habitacional e fomentar a produção imobiliária por meio do crédito de longo prazo. Vinculado ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH), o BNH desempenhou papel central na institucionalização da habitação como mercadoria financiável, ao articular recursos do FGTS e da poupança para o setor imobiliário. Embora apresentado como política social, seu funcionamento privilegiou a lógica bancária e a solvência financeira, beneficiando majoritariamente o mercado da construção civil e as camadas de renda média, configurando um marco inicial do processo de financeirização da habitação no Brasil.

federais de habitação e infraestrutura, além da entrada de incorporadoras de capital aberto que passaram a operar em escala nacional. A combinação dessas condições permitiu a difusão de práticas empresariais orientadas pela lógica da rentabilidade financeira e da valorização da terra urbana, redefinindo o modo de produção do espaço nas cidades (Botelho, 2007; Sanfelici, 2013).

Assim, a verticalização observada nas cidades a partir dos anos 2000, especialmente as cidades médias, não aconteceu como resposta à demanda habitacional, mas foi condicionada por interesses financeiros, que passaram a direcionar as estratégias de produção do espaço urbano no Brasil, voltada prioritariamente para segmentos específicos do mercado consumidor, frequentemente associados à financeirização da moradia nas cidades médias brasileiras (Sanfelici, 2013).

Fujita (2013) aponta que a verticalização em cidades médias, como é o caso de Chapecó, manifesta-se de forma seletiva e concentrada, refletindo tanto as desigualdades espaciais quanto as dinâmicas do capital imobiliário. Esse processo tende a se intensificar nas áreas centrais, onde o valor da terra urbana é mais elevado e há maior oferta de infraestrutura — comércio, bancos, serviços, lazer e acessibilidade, o que torna essas porções do território mais atrativas para o investimento privado e para o mercado imobiliário de alto padrão.

A verticalização, portanto, não se distribui de maneira homogênea pelo tecido urbano, mas segue uma lógica de valorização e especulação do solo que privilegia determinadas localizações em detrimento de outras. Acerca da verticalização e a sua relação com a localização, Somekh (1987, p. 45) discorre que:

[...] no mercado fundiário os terrenos têm um preço determinado pelas suas características intrínsecas e de localização. O preço da terra é analisado, de um lado, como resultante do equilíbrio entre a oferta e a demanda num mercado imperfeito e, de outro, como resultado de sua utilidade.

Complementarmente, Botelho (2007, p. 30) assevera que a localização é um fator determinante no desenvolvimento desigual do espaço urbano, uma vez que “o capital (na escala dos capitais individuais) e as classes dominantes se concentram em alguns lugares, em detrimento de outros. Os locais mais bem aparelhados atraem as empresas e as moradias dos mais ricos, desde que seja possível a segregação das camadas populares”. Assim, a concentração de infraestrutura, equipamentos urbanos e serviços atua como um elemento indutor da verticalização, reforçando a seletividade espacial e a segregação socioeconômica nas cidades médias.

Como aponta Gretzler (2011, p. 97), “a verticalização em Chapecó acompanha o processo de centralização das atividades econômicas, reproduzindo uma lógica de valorização fundiária que transforma a paisagem urbana e redefine os usos do espaço central”. Esse fato evidencia a articulação entre os interesses do capital imobiliário e o planejamento urbano, reforçando a concentração de investimentos conforme as oportunidades do mercado, alinhadas à localidade e as infraestruturas.

1.3.1 O que é e como se processa a verticalização

A verticalização urbana tem se tornado um processo marcante em diversas cidades brasileiras, caracterizando-se por uma profunda transformação da paisagem urbana. Na acepção de Sahr (2000, p. 13), “a análise da dimensão espacial da verticalização brasileira mostra que este processo ao introduzir-se no corpo da cidade provoca uma diferenciação funcional e social desta”, pois, essa transformação não apenas redefine os usos dos solos urbanos, mas também intensifica as disparidades sociais, criando novos espaços de exclusão e inclusão.

Em geral, a cidade pode ser vista como expressão da ação humana acumulada ao longo do tempo e manifestada por traçados e construções. A introdução da “modernidade”, com edificações verticalizadas como símbolo do avanço tecnológico, não foge a esta regra.

A verticalização, além de apresentar mudança na arquitetura dos lugares, é uma manifestação das dinâmicas sociais, econômicas e políticas que moldam a forma e o uso do espaço urbano. Assim, conforme Sahr (2000, p. 9), a verticalização resulta na “expansão urbana para o alto e pode ser observada em muitas cidades brasileiras, não apenas nas grandes metrópoles nacionais e regionais, mas também nas cidades médias e até mesmo nas pequenas”. A construção de edifícios verticais tem se intensificado como uma resposta ao crescimento populacional em muitas cidades brasileiras, à escassez de espaço nas áreas centrais e à valorização da terra urbana, especialmente nas áreas urbanas mais densas.

A verticalização nas cidades tem sido um processo marcante no desenvolvimento urbano ao longo do século XX e mais intensamente a partir do século XXI (Souza, 1994). Esse processo reflete uma transformação nas práticas de uso da terra urbana, levando a um aumento de edifícios em números e em sua altura. Complementarmente, Somekh (2014, p. 28) discorre que:

A cidade vertical envolve a noção de edifício alto, de arranha céu. A verticalização foi definida como a multiplicação efetiva do solo urbano, possibilitada pelo uso do elevador. A essa ideia associam-se a característica da verticalidade, o aproveitamento intensivo da terra urbana (densidade) e o padrão de desenvolvimento tecnológico do século XX, demonstrando-se a relação verticalização/adensamento.

A pressão por mais espaço devido ao crescimento populacional urbano, somada à necessidade de aproveitar melhor os recursos urbanos limitados, levou à intensificação das construções verticais no país, especialmente nas metrópoles e nas cidades médias. A verticalização representa uma resposta direta à escassez de terrenos disponíveis para expansão horizontal, especialmente em áreas centrais, e surge como uma alternativa para acomodar uma população crescente, sem a necessidade de ocupar ainda mais áreas periféricas ou de expandir o perímetro urbano (Sposito, 1991).

Em linhas gerais, a verticalização pode ser compreendida através da multiplicação do solo urbano, viabilizada, entre outros, pelo uso de tecnologias como o elevador, que permitiram a construção de edificações altas nas áreas urbanas (Mendes, 1993). Bem como, Somekh (1987, p. 9) discorre que a verticalização é “também o aproveitamento intensivo da terra urbana”.

Os estudos sobre a verticalização das cidades brasileiras revelam um conjunto de características comuns que ajudam a compreender esse processo no contexto urbano. Primeiramente, a verticalização é frequentemente apresentada como um marco revolucionário na paisagem urbana, representando transformações profundas na estrutura urbana até aquele momento. Mendes (1993, p. 30) destaca que:

A verticalização é um processo intensivo de reprodução do solo urbano, oriundo de sua produção e apropriação de diferentes formas de capital, principalmente consubstanciado na forma de habitação, como é o caso do Brasil. Além da associação junto às inovações tecnológicas, que interferem no processo, alterando a paisagem urbana.

A construção de edifícios altos foi viabilizada por avanços tecnológicos, como o uso de elevadores e avanços no setor da construção civil (Souza, 1994), modificando a funcionalidade de determinados espaços, como observa Sahr (2000). Os progressos técnicos permitiram a ocupação mais eficiente da terra urbana, tornando possível a construção de grandes complexos urbanos em áreas densamente povoadas, o que foi particularmente relevante em metrópoles que enfrentavam desafios de expansão e falta de espaço, como é o caso de São Paulo (Souza, 1994). Nesse contexto, a verticalização impõe uma nova dinâmica

funcional e social, tornando-se um reflexo direto da modernização urbana e das mudanças econômicas que caracterizam os períodos de evolução em parte das cidades brasileiras.

Adicionalmente as modificações físicas no espaço urbano, a verticalização tem impactos significativos nas estruturas sociais e econômicas das cidades. Logo, à medida que os espaços verticais vão se expandindo, a distribuição e os usos da terra na cidade tendem a se modificar e se especializar, redistribuindo funções e atividades de acordo com os valores dos terrenos e as necessidades do mercado.

Além disso, o processo de verticalização não é homogêneo. As edificações são construídas para diferentes estratos sociais, refletindo a diversidade econômica da população urbana. A classe média, por exemplo, historicamente associada aos apartamentos no centro (Souza, 1994).

As áreas mais valorizadas, como centros comerciais e bairros “nobres” situados próximos à área central ou em zonas específicas do tecido urbano, são cada vez mais ocupadas por empreendimentos de alto padrão, muitos dos quais verticalizados. Isso porque, os centros e as áreas nobres das cidades tendem a ser mais valorizados devido à maior concentração de trabalho social realizado na produção dessas áreas. Esses espaços são geralmente mais bem localizados, com melhor infraestrutura, serviços e acessibilidade, o que os torna mais atrativos para empreendimentos de alto padrão. A presença de equipamentos urbanos, como transporte público eficiente, áreas comerciais, e centros de lazer e cultura, torna essas regiões mais agradáveis e funcionais, o que, por sua vez, aumenta a demanda por imóveis (Villaça, 2001).

A localização estratégica e a qualidade da infraestrutura fazem com que os preços dos terrenos nessas áreas sejam mais elevados. Assim, para compensar o alto custo do solo e maximizar o retorno sobre o investimento, a verticalização torna-se vantajosa para as empreiteiras, construindo edificações elevadas para “acomodar” a demanda crescente sem precisar de grandes áreas de terras, como é necessário para a expansão horizontal.

Essa lógica de valorização da localização urbana, explicada por Villaça (2001) e Botelho (2007), destaca que a concentração de atividades econômicas, serviços e infraestrutura nas áreas centrais resulta na elevação do valor destes terrenos, fazendo com que esses locais atraiam mais investimentos em detrimento de áreas menos valorizadas ou mais afastadas. Desse modo, a renda da terra urbana é um aspecto intrínseco à verticalização. Conforme destaca Botelho (2007, p. 67), “ela encontra seu lugar nas articulações sociais desse modo de produção [capitalista], fazendo parte, inclusive, de seu processo de reprodução de relações de produção”.

Quando o preço da terra aumenta, o acesso a ela fica restrito aos grupos e camadas sociais que detêm as melhores condições financeiras.

Em tal contexto, a verticalização surge como uma resposta, no âmbito do mercado e com o aval do Estado, ao encarecimento da mercadoria terra urbana e à necessidade de maximizar a ocupação de espaços estratégicos e mais concorridos, ao mesmo tempo em que possibilita ao empreendedor absorver o alto custo com a aquisição do terreno nessas áreas valorizadas, viabilizando, assim, a lucratividade no empreendimento (Botelho, 2007).

Esse autor reitera que “ao longo da história do modo de produção capitalista, o espaço passou a fazer parte dos circuitos de valorização do capital, seja pela simples mercantilização da terra, seja pelo seu parcelamento (pelo loteamento ou pela verticalização” (Botelho, 2007, p. 21). Logo, a ascensão de edifícios verticais tende a alterar a distribuição das classes sociais, uma vez que o valor e o uso da terra urbana são fortemente modificados por esse processo. Contudo, Sahr (2000, p. 15), destaca que “a verticalização não se restringe, todavia, à área central da cidade. Na verdade, foi aí que ela teve o seu início”.

Com o avanço das dinâmicas recentes de urbanização e do mercado imobiliário, o padrão tradicional de associação entre verticalização e elites urbanas passou a se diversificar. As camadas mais populares passaram a ter acesso a novas modalidades de moradia vertical, muitas vezes localizadas nas periferias urbanas, onde os preços da terra são mais baixos.

Esse processo de “descentralização concentrada” reflete uma nova dinâmica social, muitas vezes orientada pelos interesses da classe média na busca por áreas mais afastadas, ou por áreas verdes. As periferias, antes vistas como áreas de exclusão, passaram a abrigar conjuntos habitacionais verticais, oferecendo moradia a uma parcela significativa da população. Essa mudança não apenas altera a paisagem e a estrutura urbana, mas também transforma as relações sociais. “Isso ocorre porque a classe que detém a maior parte dos recursos [e] pode, através do dinheiro, ocupar, modelar e fragmentar o espaço da forma como melhor que convém” (Botelho, 2007, p. 53).

A verticalização nas cidades brasileiras tem sido analisada sob diferentes perspectivas, revelando diversas dimensões que vão além das transformações superficiais da paisagem urbana. Uma das primeiras características analisadas é a verticalização como um marco revolucionário na configuração do espaço urbano. Esse processo de expansão para o alto é frequentemente percebido como uma mudança significativa na paisagem urbana das cidades, alterando a estrutura física e visual das áreas urbanas. As construções verticais têm o poder de redefinir as imagens das cidades, muitas vezes criando uma nova ordem urbana, marcada por

arranha-céus (Sposito, 1991), blocos de apartamentos e outros edifícios que se tornam símbolos do desenvolvimento e da modernização (Souza, 1994). As técnicas da construção vertical, que visam otimizar o uso da terra, são apresentadas como um progresso técnico que torna possível acomodar um número maior de habitantes sem a necessidade de expandir horizontalmente, permitindo maior densidade populacional nas áreas centrais (Sahr, 2000).

Contudo, com a valorização fundiária imobiliária nas áreas centrais (Botelho, 2007), as classes sociais de maior poder aquisitivo são incentivadas a ocupar edifícios mais novos e modernos, muitos deles cada vez mais elevados em altura – além, em muitas cidades, de residências em bairros aprazíveis e/ou em condomínios fechados – enquanto as camadas populares tendem a se concentrar em áreas periféricas, em loteamentos horizontais e aglomerados de casas (em parte, por vezes, informais), ou – o que têm se tornado mais frequente – em edificações verticais de menor qualidade. Esse processo leva a uma reconfiguração das relações de classe no espaço urbano, onde o valor e o uso do solo determinam o tipo de ocupação e o perfil social de cada área (Carlos, 2007). A verticalização, portanto, não é apenas uma questão de crescimento físico, mas também de segregação e exclusão social, com a formação de espaços cada vez mais desiguais.

As diferentes fases da expansão vertical urbana estão diretamente conectadas aos fenômenos econômicos e políticos que marcaram a formação da sociedade brasileira. O processo de verticalização não pode ser entendido apenas como um fenômeno local ou isolado, mas como parte de um movimento mais amplo, que envolve a mudança da estrutura econômica do país, o crescimento das grandes cidades e a concentração de poder no setor imobiliário (Souza, 1994). A verticalização nas cidades médias e grandes metrópoles brasileiras está intimamente relacionada ao desenvolvimento do sistema capitalista e às necessidades de reprodução do capital, à especulação imobiliária e às políticas públicas que, ao longo do tempo, foram viabilizando a produção espacial verticalizada.

Enquanto nas grandes metrópoles, a verticalização é, muitas vezes, impulsionada pela demanda por espaço e pela valorização das áreas centrais, nas cidades médias e pequenas esse processo pode estar relacionado à busca por modernização e desenvolvimento econômico (Botelho, 2007). Em todos os casos, a verticalização está imbricada nas mudanças sociais e econômicas que caracterizam o Brasil contemporâneo, refletindo a complexa relação entre o espaço urbano, as classes sociais e o capital.

1.3.2 Agentes e estratégias envolvidos na verticalização

A verticalização é geralmente impulsionada por uma combinação de agentes privados e públicos, que, juntos, atuam no espaço em momentos simultâneos. Um primeiro grupo de agentes privados reúne os segmentos ligados ao chamado setor imobiliário, definido por Botelho (2007, p. 25) como “o conjunto de atividades que envolvem subsectores de materiais de construção, de construção de edifícios e obras de engenharia civil, bem como aqueles ligados ao setor terciário, tais como atividades imobiliárias e as atividades de manutenção predial”. Neste grupo, encontram-se agentes que realizam a construção, a incorporação⁵ e a comercialização dos imóveis. Estes podem atuar em parceria com atores do setor financeiro, também fundamentais no mercado imobiliário, os quais são responsáveis por viabilizar os recursos à produção do empreendimento e a venda das unidades por meio de concessão de empréstimos bancários, financiamento imobiliário ou hipoteca.

Os investidores imobiliários são um dos principais responsáveis pela construção de edifícios verticais. Os investidores buscam maximizar seus lucros e encontram nas construções verticais uma solução para aumentar a densidade de ocupação de áreas que, de outra forma, seriam limitadas em termos de expansão horizontal.

O poder público também tem um papel importante na promoção do processo de verticalização. Como destaca Sposito (1991, p.163), “o papel do Estado é de suma importância para análise da reprodução territorial da cidade, e de forma mais ampla, do seu processo de produção, pois tem ação definitiva na concepção da forma de ser da cidade”. A atuação desse agente se dá por intermédio das políticas de planejamento e gestão urbana, contemplando elementos como legislações, dotação diferencial de investimentos e políticas de incentivo fiscal, os quais, em conjunto, possuem efeito indutor da expansão do número de edifícios em subespaços específicos da cidade.

No que tange ao arcabouço legal, a verticalização está profundamente ligada a regulamentações estabelecidas nos planos diretores municipais e nas leis de zoneamento de uso e ocupação da terra urbana, que, junto a outras normas, definem onde, como e em que condições os empreendimentos verticais podem ser construídos.

Como bem afirma Sposito (1991, p. 164):

⁵ Segundo a interpretação de Botelho (2007), as incorporadoras são agentes imobiliários responsáveis por organizar, financiar e coordenar o processo de produção do espaço construído. Elas articulam capital, terra e trabalho, transformando o a terra urbana em mercadoria. Desempenham, assim, papel central na estruturação e valorização do espaço urbano, sobretudo no que tange à verticalização.

O papel legislador e administrador [do Estado] é exercido através da formulação de leis e controle (ou não) de sua aplicação. Pode assim, impor uma série de restrições ou abrir toda sorte de possibilidades às operações de produção e comercialização dos imóveis. No que tange à verticalização, esta atuação é fundamental, porque permitirá maior ou menor apreensão de sobretaxas de renda fundiária e lucro, através da venda das unidades dos imóveis verticais, segundo as limitações contidas nos planos diretores, leis de edificações e zoneamento e, portanto, índices de ocupação e construtibilidade dos terrenos.

A atuação do Estado, em parceria com outros agentes produtores do espaço urbano, torna a verticalização um processo estratégico de ordenamento e planejamento do crescimento urbano, onde o poder público, por meio de políticas públicas e regulamentações, busca garantir que a densificação vertical seja conduzida de maneira (supostamente) ordenada e sustentável. Contudo, essa regulamentação muitas vezes está subordinada aos interesses dos grupos que produzem esse espaço, principalmente os incorporadores imobiliários e os investidores (Botelho, 2007). As políticas públicas, portanto, muitas vezes favorecem as grandes empresas do setor imobiliário, que se beneficiam das condições criadas pelas leis urbanísticas para maximizar lucros.

Sposito (1991, p. 164-5) lembra-nos ainda que:

O Estado desempenha o papel tributador, através da cobrança de impostos territoriais e prediais, das taxas sobre usos de bens e serviços públicos coletivos, ou de multas sobre uso inadequado destes bens e serviços. Se não houver diferenças significativas entre a tributação territorial e a predial, há maiores chances de terrenos bem localizados ficarem vazios à espera de um bom momento para incorporação de uma edificação alta. Se a tributação for aplicada a partir de um zoneamento, tomando-se em consideração as infraestruturas, os equipamentos e serviços públicos, poderá ocorrer um processo de reforço da “valorização” desigual das diferentes localizações no interior da cidade, e facilitar as condições para a verticalização, tendo em vista a diminuição da parcela da sociedade que potencialmente poderia adquirir terrenos para construções de 1 a 3 pavimentos.

A verticalização urbana, como processo impulsionado por uma combinação de fatores econômicos, sociais e políticos, faz com que o Estado atue de maneira significativa com os demais agentes urbanos, como as incorporadoras, construtoras e investidores (Botelho, 2007). Essa regulação não ocorre de maneira neutra, mas é frequentemente influenciada pelos interesses das classes sociais dominantes, como empresários do setor imobiliário, construtoras e investidores, que buscam maximizar os lucros por meio da densificação urbana. Nesse contexto, o papel do Estado se configura como um regulador e facilitador das dinâmicas do mercado imobiliário, mas também como um agente que precisa conciliar e atender, de maneira

parcial, às demandas e pressões de diferentes grupos sociais, como as classes trabalhadoras e a população em geral, que também demandam melhorias na qualidade de vida nas áreas urbanas.

A valorização da terra e do espaço construído, a localização estratégica dos terrenos e a especulação imobiliária desempenham um papel notório na produção da verticalização urbana. Conforme Sposito (1991), a especulação imobiliária está intrinsecamente ligada às práticas de compra e venda de terrenos em áreas estratégicas da cidade, onde a expectativa de valorização é maior. Quando o poder público não regula adequadamente a tributação sobre os terrenos, ou quando não existem incentivos claros para a construção de edificações em áreas específicas, é comum que terrenos bem localizados fiquem ociosos até que a especulação no mercado imobiliário torne a construção mais lucrativa. Como bem destaca Sposito (1991, p. 165):

A escolha da localização de melhorias urbanas (infraestrutura, equipamentos e serviços) é outra forma de atuação do Estado, de suma importância para ser analisada, principalmente considerando-se a realidade de nossas cidades e a incapacidade (em função de uma não priorização) do poder público em implementar tais melhorias em toda a cidade. O que decorre deste processo é também uma “valorização” desigual, e melhores oportunidades para a venda de imóveis verticalizados, em áreas melhor servidas, a preços significativamente mais altos. O Estado atua como empreendedor, e aí ele se reveste das características da iniciativa privada. Veicula o discurso de solucionador dos problemas sociais, e entra para o setor da produção de moradias populares, implementando, como no caso brasileiro, inúmeros programas habitacionais.

A localização estratégica dos terrenos é um elemento central na dinâmica da verticalização urbana, conforme abordado por Botelho (2007). O processo de escolha dos locais onde as melhorias urbanas serão implementadas, como a instalação de infraestrutura, equipamentos e serviços públicos, tem uma grande influência sobre a valorização da terra urbana. A qualidade e a presença desses serviços, como transporte público, acesso a centros comerciais e hospitais, são determinantes para o preço do terreno e, conseqüentemente, para o tipo de ocupação que ele terá. Em muitas cidades, o Estado, ao priorizar o desenvolvimento de determinadas áreas, cria uma concentração de recursos e infraestrutura em locais específicos, favorecendo a valorização dessas regiões em detrimento de outras mais periféricas. Esse processo reforça as desigualdades no acesso ao espaço urbano e acentua a especulação imobiliária, uma vez que as áreas bem servidas por serviços e infraestrutura se tornam mais atrativas para investidores e incorporadoras, gerando uma corrida por terrenos nesses locais.

Os incorporadores imobiliários também desempenham um papel relevante no processo de expansão da cidade e de diferenciação do espaço urbano. Eles são os agentes que, ao identificar as áreas com maior potencial de valorização, decidem onde será mais rentável

investir na produção de edifícios. Os incorporadores têm a capacidade de “criar necessidades” de mercado ao desenvolver empreendimentos que atendem às demandas específicas de uma parcela da população, muitas vezes através de projetos residenciais ou comerciais em áreas que, anteriormente, poderiam ser consideradas de baixo interesse. Com isso, eles contribuem para a redefinição espacial da cidade, movendo-se para regiões onde a infraestrutura as vezes é precária, mas o preço do terreno é mais acessível, e onde as melhorias podem ser implantadas de forma gradual ao longo do tempo, sempre com a perspectiva de gerar mais lucros (Botelho, 2007). Assim, os incorporadores têm um papel centralizador na transformação do espaço urbano, pois, ao direcionar seus investimentos para áreas menos saturadas, alteram a dinâmica de valorização e ocupação do solo urbano.

Dessa forma, áreas da cidade que possuem boa infraestrutura são subutilizadas devido ao maior preço que as terras aí apresentam, eliminando os sobrelucros dos promotores. E novas áreas, geralmente precárias em infraestrutura e/ou distantes do centro, são incorporadas como forma de geração de sobrelucros, já que as terras aí são mais baratas, possibilitando uma maior diferença entre o preço de venda do imóvel e o de compra do terreno. Nesse processo de expansão da área construída urbana como estratégia para o enfrentamento da alta dos preços nas áreas mais “nobres” da cidade é fundamental o papel dos promotores/-incorporadores imobiliários para a criação de novas necessidades, que se materializam uma diferenciação do espaço urbano (Botelho, 2007, p. 57).

Como resultado, novas áreas, geralmente mais distantes do centro urbano ou carentes de infraestrutura, começam a ser incorporadas ao mercado imobiliário. Nessas áreas, o preço do terreno é significativamente mais baixo, permitindo que os incorporadores obtenham uma maior margem de lucro ao vender as unidades construídas, uma vez que a diferença entre o custo do terreno e o preço final do imóvel tende a ser bem maior. Esse processo de expansão para as periferias ou zonas menos valorizadas da cidade é uma estratégia para enfrentar a alta dos preços nas áreas mais centrais da cidade, o que resulta na criação de novas necessidades urbanas, muitas vezes associadas à oferta de produtos e serviços voltados para um público de classe média ou alta. Esse movimento, portanto, contribui para a contínua diferenciação do espaço urbano e a reprodução das desigualdades socioespaciais.

Botelho (2007) enfatiza que a escolha das áreas mais bem localizadas para a implementação de projetos de verticalização não é uma mera questão técnica, mas sim um reflexo das relações de poder e interesses econômicos presentes na sociedade. O Estado, ao agir como “empreendedor” e direcionar investimentos para áreas estratégicas, acaba criando um ambiente de valorização espacial desigual, onde as áreas centrais e com melhor infraestrutura

atraem, entre outros investimentos de capital, empreendimentos verticais de maior porte e com maior potencial de rentabilidade. Ao mesmo tempo, muitas vezes o poder público “falha” em levar melhorias urbanas para as periferias, deixando essas áreas com menos atratividade para a verticalização e, conseqüentemente, contribuindo para a exclusão social e espacial. Essa realidade evidencia como a localização dos investimentos públicos, longe de ser um processo neutro, é decisiva para a configuração do mercado imobiliário e para a perpetuação de desigualdades urbanas, com implicações diretas sobre a dinâmica da verticalização e os acessos à moradia.

A lógica da especulação imobiliária está profundamente ligada às relações de poder e à dinâmica econômica de produção dos espaços urbanos das cidades. Como Botelho (2007) aponta, a escolha das áreas para investimentos imobiliários e para a verticalização não é apenas uma questão de otimização do uso da terra, mas reflete um processo mais amplo de valorização desigual do espaço urbano. Em termos de especulação imobiliária, esse processo envolve a compra de terrenos com base na expectativa de que sua valorização será acelerada devido à proximidade com infraestrutura de qualidade, como transporte público, centros comerciais ou áreas de grande demanda. Essa valorização ocorre, em grande parte, por meio da criação de um mercado onde as áreas mais bem localizadas, como o centro da cidade, se tornam mais caras e atraentes para os investidores. O resultado é uma concentração de capital e de empreendimentos em locais estratégicos, enquanto as áreas periféricas ou de menor infraestrutura permanecem marginalizadas e com menores perspectivas de valorização (Botelho, 2007).

A lógica da especulação é impulsionada pela renda diferencial entre as diversas localizações. Quando o terreno está em uma área menos acessível ou distante dos grandes centros, o custo de produção é maior devido às dificuldades logísticas e à circulação mais lenta do capital. Isso resulta em menores lucros para os empreendedores e, muitas vezes, em projetos menos rentáveis. Por outro lado, quando o investimento é feito em áreas mais bem situadas, a proximidade com centros urbanos e com infraestrutura de qualidade possibilita uma circulação mais ágil do capital, o que gera lucros extraordinários para os especuladores. Nesse caso, o preço do aluguel e a renda gerada pelo terreno aumentam significativamente, criando um ciclo de valorização contínua nessas regiões (Botelho, 2007). Essa dinâmica de especulação, portanto, contribui para a polarização do mercado imobiliário, favorecendo as áreas centrais e

em detrimento das mais periféricas, exacerbando as desigualdades sociais e espaciais na cidade.⁶

Botelho (2007, p. 57) discorre que “dentre as atividades fundamentais para a produção imobiliária, dados os limites colocados pela propriedade fundiária e pelo longo tempo de rotação do capital na construção, estão o loteamento e a incorporação”. O loteamento, enquanto mecanismo de parcelamento de glebas de terras e sua incorporação à malha urbana emerge como uma estratégia essencial para viabilizar a mercantilização da terra, especialmente em áreas que antes eram subutilizadas ou pouco valorizadas. O referido autor destaca ainda que “o loteamento é a forma de dividir a terra em parcelas comercializáveis, ou seja, é o processo de homogeneização da terra frente ao dinheiro, a viabilização de sua mercantilização no meio urbano” (Botelho, 2007, p. 57). Esse processo, ao transformar a terra em um produto que pode ser vendido em pequenas frações, possibilita a ampliação do “estoque” de terrenos ao mercado imobiliário, ampliando as opções para incorporação e para a própria ocupação urbana vertical, a depender, especialmente, dos preços dos terrenos, do potencial construtivo estabelecido pelo zoneamento municipal, e da demanda/expectativa do mercado por maior concentração da ocupação em determinadas áreas.

A incorporação imobiliária, também é importante para entender a dinâmica da produção da verticalização. Ao combinar a aquisição de terrenos e o desenvolvimento de empreendimentos, os incorporadores imobiliários garantem a apropriação de terrenos estratégicos e a transformação desses espaços em unidades habitacionais ou comerciais de alto valor (Botelho, 2007). A incorporação, assim como o loteamento, facilita a circulação do capital, ao permitir que grandes áreas sejam fragmentadas em partes menores e mais facilmente comercializáveis. Esse movimento aumenta a competição no mercado e contribui para a valorização de áreas específicas da cidade, como argumenta Sposito (1991, p. 158-159):

Os proprietários fundiários monopolizam a propriedade da terra e decidem sobre quando usar seus terrenos, controlando desta forma o acesso à cidade como um todo, e a possibilidade de verticalizar, permitindo este acesso a partir da cobrança da renda. Ou seja, através da venda do terreno ou do imóvel a ele

⁶ “[...] para melhor compreendermos a lógica da especulação imobiliária, devemos verificar que esta pode estar ligada à produção ou ao consumo. No primeiro caso, a renda diferencial refere-se à diferença de custos de produção entre os investimentos de capitais em situações diferentes, ou seja, quando a localização dificultada pelos acessos, principalmente ao mercado, permite uma circulação mais lenta do capital, tornando assim o lucro das operações menores. Caso inverso ocorre quando o investimento é feito em uma área bem situada, ou seja, haverá nesse caso uma maior rapidez na circulação do capital, havendo, pois, um lucro extraordinário sobre o lucro médio. Este fato faz com que o aluguel em uma ou outra área seja diferente, quando parte da mais-valia apropriada, sob a forma de lucro extraordinário, é transferida para os proprietários sob a forma de renda da terra.” (Oliveira, 1978, p. 81).

incorporado, auferirão renda da terra, passando a outrem o direito do monopólio de uso que lhes pertencia. O papel dos proprietários é fundamental no processo de verticalização, porque não são todos os terrenos urbanos (ou todas as localizações) que são passíveis de garantir, a curto prazo, um retorno para o investimento realizado numa edificação de 4 pavimentos e mais, sobretudo em cidades, como as brasileiras, nas quais o conjunto das melhorias urbanas não estão presentes em toda estrutura urbana, ou tampouco distribuídos homogeneamente no interior da cidade.

A incorporação imobiliária, como parte do processo de produção da verticalização e da especulação, ao combinar a aquisição de terrenos e o desenvolvimento de empreendimentos, os incorporadores imobiliários garantem a apropriação de terrenos estratégicos e a transformação desses espaços em unidades habitacionais ou comerciais de alto valor. A incorporação, assim como o loteamento, facilita a circulação do capital, ao permitir que grandes áreas sejam fragmentadas em partes menores e mais facilmente comercializáveis. Esse movimento aumenta a competição no mercado e contribui para a valorização de áreas específicas da cidade, ao mesmo tempo em que cria novas dinâmicas de exclusão e segregação, refletindo as desigualdades de acesso à terra e à infraestrutura urbana.

Em suma, a verticalização é um processo de transformação no uso da terra urbana, caracterizado pela construção de edifícios mais altos, com vários andares, em áreas de grande concentração urbana, que emergiram nas cidades como uma resposta às demandas habitacionais por espaço (Souza, 1994), mas que, no Brasil, cada vez mais se difunde por várias cidades brasileiras de portes populacionais e econômicos variados e em diversas regiões, no contexto da dinâmica do capitalismo e da urbanização no país. A espacialidade intraurbana da verticalização também vem apresentando mudanças, sendo possível observar uma expansão para áreas fora dos centros tradicionais, especialmente após os anos 2000.

A verticalização, que antes se concentrava nas regiões centrais e áreas de alto valor fundiário, começou a se expandir para os bairros periféricos e também em cidades médias, impulsionada por novos modelos de financiamento imobiliário, como o Programa Minha Casa Minha Vida, do Governo Federal⁷. Esse programa, que foi criado para atender à demanda habitacional de populações de baixa renda, tem contribuído para a verticalização nas periferias

⁷ O Programa Minha Casa Minha Vida, criado em 2009, em um governo de esquerda, tem como objetivo a construção e financiamento de moradias para famílias de baixa renda no Brasil, buscando reduzir o déficit habitacional no país. O programa proporciona subsídios e condições facilitadas de financiamento para a aquisição da casa própria, com foco na população de renda mais baixa. Nos últimos anos, o Minha Casa Minha Vida tem se expandido para cidades médias, além de seguir promovendo a verticalização em áreas periféricas de grandes centros urbanos, com o fomento à construção de edifícios em terrenos comparativamente mais baratos (Brasil, Governo Federal, 2011). A relação entre o programa Minha Casa Minha Vida e a verticalização periférica em Chapecó será abordada em capítulos posteriores.

e em cidades de médio porte, com a construção de empreendimentos e conjuntos habitacionais em terrenos mais acessíveis, mas com o mesmo conceito de uso eficiente da terra (Brasil, Governo Federal, 2011).

Cabe ainda salientar que após a promulgação do Estatuto da Cidade em 2001, houve uma mudança significativa na regulamentação e no processo de planejamento urbano no Brasil, influenciando a verticalização urbana. O Estatuto⁸ estabeleceu diretrizes, através da elaboração dos Planos Diretores Municipais para a ordenação e parcelamento do uso a terra e incentivou a participação social nas decisões urbanísticas, buscando equilibrar o desenvolvimento das cidades e a melhoria das condições de vida nas áreas urbanas (Senado Federal, 2008). Em relação à verticalização, uma das principais modificações foi a ampliação das ferramentas de instrumentos urbanísticos, como a outorga onerosa do direito de construir, que permitiu aos proprietários, por meio do pagamento de uma “taxa” sobre o limite de construção – sobre o coeficiente de aproveitamento dos terrenos, permitido a expansão vertical de determinadas áreas, mediante o pagamento de uma contrapartida financeira ao município.

Observa-se que a verticalização não é apenas um resultado direto da demanda por habitação ou da escassez de terra urbana, mas um processo complexo, estruturado por relações econômicas, políticas e sociais que envolvem Estado, mercado imobiliário, agentes financeiros e proprietários fundiários. A articulação entre regulamentações urbanísticas, estratégias de especulação imobiliária, mecanismos de financiamento e interesses de diferentes grupos sociais molda a forma vertical da cidade e redefine continuamente suas dinâmicas de valorização e uso do solo. Ao mesmo tempo, a expansão da verticalização para além dos centros tradicionais e sua consolidação como estratégia dominante de produção do espaço urbano evidenciam tanto oportunidades quanto conflitos socioespaciais. A seguir, no próximo capítulo, aprofunda-se a análise dessas dinâmicas no contexto específico de Chapecó, examinando como esses agentes, estratégias e instrumentos se materializam na configuração urbana local e na distribuição desigual do processo de verticalização pelo território municipal.

⁸ O Estatuto da Cidade (Lei federal nº 10.257), promulgado em 2001, introduziu importantes mudanças no planejamento urbano brasileiro, com foco no direito à cidade e na função social da propriedade urbana. Ele estabeleceu ferramentas como a outorga onerosa do direito de construir e o zoneamento urbano para regular a verticalização e o uso do solo. Este também enfatiza a participação social no planejamento e na definição de Planos Diretores Municipais, com o objetivo de combater a segregação socioespacial e promover o desenvolvimento sustentável e inclusivo (Senado Federal, 2008).

1.3.3. O Estado, o crédito e a financeirização da construção civil

O papel do Estado na configuração da verticalização urbana brasileira é central, sobretudo a partir do momento em que suas políticas passam a sustentar o processo de financeirização do setor imobiliário. A intervenção estatal, historicamente vinculada à promoção da habitação social e à regulação da terra urbana, foi gradativamente redirecionada para criar um ambiente favorável à circulação do capital financeiro. Assim, o Estado atua não apenas como agente regulador, mas como facilitador da valorização imobiliária, ao estabelecer mecanismos que garantem segurança jurídica, liquidez e atratividade ao investimento privado no setor (Botelho, 2007).

O encerramento do Banco Nacional da Habitação (BNH), em meados da década de 1980, repercutiu negativamente sobre as empresas da construção civil, especialmente sobre as incorporadoras responsáveis pela verticalização. Até o final dos anos 1990, a política habitacional no país permaneceu enfraquecida, dificultando o acesso ao crédito imobiliário tanto para construtores quanto para consumidores. Esse período de retração foi superado com a criação do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), instituído pela Lei Federal nº 9.514/1997 (Brasil, 1997), que marcou a reestruturação do financiamento habitacional no Brasil e inaugurou uma nova etapa na relação entre capital financeiro e produção do espaço urbano.

Com a consolidação do SFI, o setor imobiliário passou a operar sob novas lógicas de rentabilidade, nas quais os empreendimentos foram convertidos em ativos financeiros negociáveis. Instrumentos como a alienação fiduciária, que concede ao credor a posse do imóvel até a quitação integral da dívida, ampliaram a segurança das instituições financeiras, permitindo o aumento expressivo da oferta de crédito privado e incentivando a entrada de grandes investidores institucionais (Sanfelici, 2013). A partir desse marco regulatório, a financeirização da moradia consolidou-se como um dos principais motores da verticalização em diversas cidades.

O processo foi fortalecido pela promulgação da Lei Federal nº 10.931/2004⁹, que introduziu o patrimônio de afetação e o valor incontroverso. O primeiro dispositivo determinou

⁹ A Lei nº 10.931/2004 instituiu entre outros instrumentos o regime especial de tributação para incorporações imobiliárias, o instituto do patrimônio de afetação para projetos imobiliários e a emissão de Letras de Crédito Imobiliário (LCI) e Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI) como títulos negociáveis. Tais dispositivos transformaram a produção da moradia num campo intensamente articulado ao capital financeiro, ao permitir que imóveis residenciais fossem concebidos e comercializados como ativos de investimento e os direitos creditórios gerados pelas incorporações fossem transformados em valores mobiliários, evidenciando a inserção da habitação no circuito da financeirização urbana.

que cada empreendimento possuísse patrimônio próprio, separado dos ativos da incorporadora, reduzindo o risco financeiro e ampliando a confiança de investidores. Já o segundo mecanismo assegurou a continuidade dos pagamentos em caso de litígio judicial, garantindo estabilidade ao fluxo de capital (Brasil, 2004). Esses marcos normativos transformaram o ambiente regulatório da construção civil, estabelecendo um novo patamar de segurança jurídica e ampliando a integração do setor imobiliário ao mercado de capitais.

Tais transformações inserem o setor imobiliário em uma lógica de acumulação financeirizada, na qual os empreendimentos urbanos se tornam veículos de investimento e especulação. O espaço urbano deixa, assim, de ser produzido apenas para atender à demanda habitacional e passa a ser tratado como suporte material para a valorização do capital. Em consequência, a verticalização das cidades passa a responder menos a necessidades sociais e mais a estratégias de rentabilidade, selecionando áreas com maior potencial de valorização e reforçando a segregação socioespacial (Botelho, 2007).

A partir de 2003, com a implementação da Política Nacional de Habitação (PNH), o Estado buscou articular o Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) e o Sistema Financeiro da Habitação (SFH), criando mecanismos de complementaridade entre o mercado e a política pública. Um dos principais desdobramentos dessa articulação foi a constituição do subsistema de habitação de mercado, voltado à produção de unidades residenciais para grupos com maior capacidade de pagamento. Esse subsistema, embora formalmente vinculado à política habitacional, operou segundo a lógica da financeirização, consolidando a hegemonia do capital financeiro sobre a produção do espaço urbano (Sanfelici, 2013).

Nesse contexto, programas federais como o Minha Casa, Minha Vida¹⁰, instituído em 2009, foram decisivos para reativar o setor da construção civil e expandir o crédito habitacional. O programa opera como um importante mecanismo de estímulo à economia, ao mesmo tempo em que consolida a articulação entre Estado, sistema financeiro e mercado imobiliário, favorecendo a atuação de grandes construtoras e incorporadoras. Ao priorizar a produção em larga escala e a padronização dos empreendimentos, o MCMV contribuiu para a intensificação da produção de conjuntos habitacionais verticalizados, sobretudo em áreas

¹⁰ O Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) representou um importante estímulo direto à cadeia da construção civil no Brasil, ao combinar subsídios federais e taxas de juros reduzidas para viabilizar a produção de moradias populares para famílias de baixa renda. Essa dinâmica permitiu que construtoras e incorporadoras ampliassem sua atividade, com impacto significativo sobre geração de empregos, movimentação de materiais de construção e investimento em infraestrutura urbana local. Em última instância, o programa não só atuou como política habitacional, mas também como ferramenta de fomento econômico setorial, contribuindo para o aquecimento da construção civil em municípios de porte médio e pequeno (Brasil, 2023).

periféricas, onde o custo da terra é relativamente mais baixo. Embora tenha ampliado o acesso à moradia formal para parcelas significativas da população de baixa renda, o programa também reproduziu padrões de segregação socioespacial, reforçando a lógica de valorização fundiária e a subordinação da política habitacional às dinâmicas do mercado e às exigências de rentabilidade do setor da construção civil.

Todavia, como analisam Oliveira e Fresca (2018), a interação entre o fundo público e o capital financeiro globalizado resultou em uma produção imobiliária altamente seletiva, direcionada a segmentos específicos do mercado.

A nova conjuntura econômica e regulatória, ao mesmo tempo em que estimulou o crescimento do mercado imobiliário, também acentuou as desigualdades urbanas. A financeirização ampliou a dependência das cidades em relação à dinâmica do capital global, subordinando o planejamento urbano às exigências do setor privado. A expansão do crédito e o fortalecimento dos instrumentos de securitização transformaram o espaço urbano em um ativo financeiro, reproduzindo as contradições do capitalismo contemporâneo e reconfigurando as formas de apropriação da cidade.

Dessa forma, a verticalização urbana, especialmente em cidades médias como Chapecó, deve ser entendida como produto de uma articulação entre Estado, mercado e finanças. O Estado, ao criar os marcos legais e as condições institucionais para a expansão do crédito imobiliário, desempenha um papel ativo na reprodução do capital. O mercado, por sua vez, direciona a produção do espaço segundo critérios de rentabilidade, e o capital financeiro transforma o espaço urbano em meio privilegiado de valorização. Essa tríade define a morfologia contemporânea das cidades brasileiras, nas quais o solo urbano torna-se simultaneamente mercadoria, investimento e instrumento de acumulação.

2 A URBANIZAÇÃO BRASILEIRA E AS CIDADES MÉDIAS: O CONTEXTO DE CHAPECÓ

O presente capítulo analisa o processo de urbanização brasileira e suas implicações na conformação das cidades médias, com destaque para o caso de Chapecó. Inicialmente, discute-se o avanço da urbanização no país a partir das décadas de 1960 e 1970, período em que a industrialização, a modernização agrícola e os planos estatais de desenvolvimento promoveram intensas transformações territoriais. Esse processo resultou na interiorização econômica, no êxodo rural e na ampliação das desigualdades socioespaciais, revelando um modelo de crescimento concentrador e excludente que moldou o padrão de urbanização nacional.

Em seguida, o capítulo aborda o papel das cidades médias como elementos estruturantes da rede urbana brasileira, destacando sua função de intermediação entre as metrópoles e os pequenos municípios. Mais do que pela população, essas cidades se definem por sua capacidade de oferecer serviços e infraestrutura e de exercer centralidade regional. A análise evidencia, contudo, a distribuição desigual dessas cidades pelo território, concentradas nas regiões mais desenvolvidas do Centro-Sul, o que reforça os desequilíbrios históricos do desenvolvimento territorial brasileiro.

Por fim, o capítulo examina a consolidação da centralidade urbano-regional de Chapecó, que se tornou o principal polo do Oeste Catarinense. A cidade é apresentada como um exemplo de cidade média que, impulsionada pela agroindústria e por investimentos públicos e privados, diversificou sua economia e ampliou sua área de influência. Assim, o capítulo evidencia como Chapecó sintetiza as transformações do processo de urbanização brasileira, ao mesmo tempo em que revela as contradições entre crescimento econômico, concentração de renda e reestruturação do espaço urbano e regional.

2.1 A urbanização brasileira

No contexto brasileiro da urbanização, as décadas pós 1960 foram influenciadas por inúmeras políticas de desenvolvimento regional e nacional, em paralelo à chamada modernização agrícola e da recente industrialização no país. Santos (1993) destaca que as décadas de 1960 e 1970 foram caracterizadas pela criação de (novas) cidades planejadas e também do surgimento das cidades não planejadas, além da dotação de investimentos em cidades consideradas chaves para a interiorização econômica e da urbanização – consideradas “polos regionais”.

Esse movimento foi fortemente fomentado por políticas públicas em grande parte pelo governo federal, que visavam integrar o território nacional e promover o desenvolvimento econômico através da industrialização (Santos, 1993; Hass, 2010). Nesse contexto, conforme destacam Santos e Silveira (2006, p. 46), “o golpe de Estado de 1964 pode ser considerado um novo passo na internacionalização da economia brasileira com a influência explícita da guerra fria e os acordos assinados para tornar mais segura a entrada de capitais”. Durante o período em que ocorreu a ditadura militar no Brasil (1964-1985), o papel do Estado foi fundamental na reconfiguração das dinâmicas regionais, ao direcionar os investimentos e promover a modernização das infraestruturas no campo e na cidade, o que contribuiu para a centralização econômica em algumas regiões e acentuou a desigualdade socioespacial no país, percebida até os dias atuais.

A urbanização brasileira, intensificada de forma significativa durante a segunda metade do século XX, a partir da industrialização e da consequente migração em massa da população do campo para as cidades, marcou uma transição demográfica e econômica da população brasileira de forma significativa. Conforme destacam Santos e Silveira (2006, p. 40):

O incremento demográfico teve como consequência não somente o aumento dos efeitos em cada região, mas também a redistribuição da população. Essa redistribuição manifestou-se por um novo equilíbrio demográfico regional e um abandono do campo, com o aumento do número das cidades e de sua população.

O país, que antes possuía uma população predominantemente rural, viu suas cidades passando por mudanças profundas em sua estrutura socioeconômica e espacial (Santos, 1993). Desse modo, tais transformações urbanas evidenciam não apenas o crescimento das cidades, mas também as complexas desigualdades e desafios que surgem com a expansão capitalista e a gestão corporativa dos recursos urbanos. Acerca disso, Santos (1993, p.95), no início dos anos 1990, avaliava que:

Com diferença de grau e de intensidade, todas as cidades brasileiras exibem problemáticas parecidas. O seu tamanho, tipo de atividade, região em que se inserem etc. São elementos de diferenciação, mas em todas elas há problemas como os do emprego, da habitação, dos transportes, do lazer, da água, dos esgotos, da educação e saúde, são genéricos e revelam enormes carências. Quanto maior a cidade, mais visíveis se tornam essas mazelas. Mas essas chagas estão em toda parte [...] a urbanização corporativa, isto é, empreendida sob o comando dos interesses das grandes firmas, constitui um receptáculo das consequências de uma expansão capitalista devorante dos recursos públicos, uma vez que estes são orientados para os investimentos econômicos, em detrimento dos gastos sociais.

Influenciada por políticas públicas e de interesses privados que moldam o espaço urbano para favorecer determinados grupos sociais (elites econômicas) em detrimento de outros, a urbanização brasileira resulta na produção de espaços urbanos desiguais que acentuam as desigualdades socioespaciais, percebidas de modo mais marcante nas metrópoles e nas cidades médias, marcados e influenciados por fatores históricos, políticos e econômicos do sistema econômico capitalista.

A urbanização brasileira contemporânea não pode ser compreendida sem considerar o papel fundamental da modernização agrícola e da industrialização. Durante o período de industrialização, os investimentos para a chamada “modernização agrícola”, com avanços tecnológicos nos espaços rurais com a introdução de novas técnicas agrícolas e equipamentos mais eficientes, aumentou a produtividade e reduziu a necessidade de trabalhadores rurais, forçando muitos deles a migrarem para as cidades em busca de novas oportunidades de emprego (Santos e Silveira, 2006).

A modernização agrícola, uma das principais pautas do período, foi implementada como um meio de aumentar a produtividade do setor rural e, ao mesmo tempo, integrar as regiões mais periféricas ao sistema econômico nacional. Essa modernização envolveu a adoção de técnicas agrícolas mais avançadas, o uso de insumos industriais, como fertilizantes e defensivos, e a introdução de novas culturas, com destaque para a soja, o milho e a cana-de-açúcar, que passaram a ser cultivadas em larga escala nas regiões Centro-Oeste e Sul do Brasil. Esse movimento de transformação no campo teve implicações diretas na urbanização dessas áreas, uma vez que, para dar conta da produção crescente, tornou-se necessário o desenvolvimento de infraestrutura e serviços que pudessem apoiar tanto a produção rural quanto a inserção de novas dinâmicas econômicas e sociais (Santos e Silveira, 2006).

O movimento de modernização agrícola, ao buscar integrar as regiões periféricas ao sistema econômico nacional, não se limitou ao campo, mas também afetou outros setores da economia, especialmente ao direcionar a produção para a exportação. A crescente especialização na produção de *commodities* reflete uma tendência global de inserção no mercado internacional.

Em tal contexto, o fluxo de população rural em direção aos centros urbanos contribuiu significativamente para o crescimento das cidades e acelerou o processo de urbanização (Santos, 1993), também com a criação de novas cidades. Apoiados pelos ideais de

desenvolvimento e crescimento econômico, conforme Santos (1993, p. 106), que destaca que a

[...] ideologia do crescimento, a prática da modernização [...] no Brasil, desde o chamado “milagre econômico”, conduziu o país a enormes mudanças econômicas, sociais, políticas e culturais, apoiadas no equipamento moderno de parte do território e na produção de uma psicosfera tendente a aceitar essas mudanças como um sinal de modernidade. Tal conjunto, formado pelas novas condições materiais e pelas novas relações sociais cria as condições de operações de grandes empresas, nacionais e estrangeiras, que agem na esfera da produção, da circulação e do consumo e cujo papel direto ou por intermédio do poder público, no processo de urbanização e na reformulação das estruturas urbanas, sobretudo das grandes cidades, permite falar de urbanização corporativa e de cidades corporativas.

Além disso, a industrialização desempenhou um papel importante na transformação das paisagens urbanas brasileiras (Sposito, 1998). A construção de fábricas e a expansão das indústrias criaram centros de atividade econômica que atraíram trabalhadores e incentivaram a expansão das áreas urbanas circundantes. As cidades se desenvolveram, a população urbana aumentou, à medida que novas indústrias surgiram e se consolidaram. Essa concentração de atividades econômicas levou à formação de complexos urbanos mais diversificados e densos (Santos, 1993).

Complementarmente, a industrialização não apenas impulsionou o crescimento das cidades, mas também contribuiu para um processo de centralização das funções urbanas, onde as metrópoles passaram a concentrar conjuntos ainda maiores de atividades econômicas e políticas. Essa tendência de concentração, atrelada ao desenvolvimento das áreas industriais, foi intensificada com as mudanças no cenário político e econômico do país (Santos e Silveira, 2006). Atrelado aos desdobramentos históricos da urbanização brasileira, conforme destacado pelo IPEA (1979, p 18), “as mudanças políticas e econômicas ensejaram a concentração, em uma única cidade, de uma série de funções e atividades urbanas que ali são exercidas em razão não só de sua dimensão populacional, mas também do caráter centralizador do Estado”.

A (agro)industrialização e a modernização agrícola, embora tenham contribuído para o desenvolvimento de algumas regiões do interior, também geraram desigualdades e tensões sociais (Santos, 1993). Nesse sentido, a interiorização da urbanização não significou, necessariamente, uma distribuição mais equitativa dos benefícios da modernização. A urbanização no interior brasileiro, impulsionada em grande medida pela agroindustrialização, teve como principal característica a concentração de riqueza e poder em um número limitado de agentes econômicos e políticos, especialmente no setor agroindustrial.

Nas últimas duas décadas do século XX e no início do século XXI, o Brasil passou por um processo acelerado de urbanização, marcado por uma grande diversidade e desigualdade espacial. Esse movimento foi especialmente visível em fenômenos como o crescimento urbano nas áreas interiores, a rápida urbanização das regiões de fronteira econômica e a expansão das cidades de porte médio. Além disso, observou-se a periferação nas grandes metrópoles, com a expansão das áreas periféricas ao redor dos centros urbanos principais (IPEA, 2001).

A reestruturação do território nacional reflete a dinâmica da economia, que moldou as novas formas de ocupação urbana e a configuração das áreas de maior crescimento. O impacto desses processos gerou uma reorganização espacial que, por um lado, beneficiou algumas regiões, mas, por outro, acentuou as desigualdades e desequilíbrios no desenvolvimento urbano. A industrialização e a produção agrícola mais modernas, concentradas principalmente no Sudeste e Sul, e o consumo, embora mais difuso, também concentrado, constituem o conteúdo mais visível desse novo processo territorial brasileiro. Esses fenômenos refletem a aceleração das diferenças estruturais já existentes, resultando em um espaço nacional ainda mais diferenciado e desigual (Santos e Silveira, 2006).

A interiorização da urbanização no Brasil, particularmente no contexto da modernização agrícola e dos Planos Nacionais de Desenvolvimento (PNDs)¹¹ dos governos militares, representa um processo complexo e diversificado que envolveu transformações significativas nas dinâmicas socioeconômicas e territoriais do país. A partir da década de 1960, especialmente com a implementação do I e II PNDs, uma série de políticas públicas foi voltada para a desconcentração das atividades econômicas e para a promoção do desenvolvimento de regiões do interior, com foco em áreas mais distantes dos grandes centros urbanos, como forma de impulsionar o crescimento econômico, muitas cidades médias surgem neste contexto (Santos e Silveira, 2006).

O II Plano Nacional de Desenvolvimento (PND), implementado entre 1975 e 1979, teve um impacto significativo no processo de urbanização e no fortalecimento das economias regionais do Brasil. A política urbana do II PND focou na estruturação da rede urbana brasileira, promovendo a desconcentração das atividades econômicas e a interiorização do

¹¹ Essas políticas incentivaram a criação de infraestruturas e a instalação de indústrias em áreas mais distantes dos grandes centros urbanos, com o objetivo de promover o crescimento econômico e diminuir as desigualdades regionais. Focado em preparar a infraestrutura para o desenvolvimento do país, o I PND contemplou investimentos em transportes, telecomunicações, ciência e tecnologia, além de prever a expansão das indústrias naval, siderúrgica e petroquímica. O II PND, visava manter o crescimento econômico, com ênfase em setores estratégicos como a indústria de base, energia e infraestrutura, e combinava ações do Estado, da iniciativa privada e do capital externo (Santos e Silveira, 2006).

crescimento. Conforme destacam Motta e Matta (2008, p. 33), muitas cidades surgem, a partir desse PND, na “definição de pólos secundários – as cidades médias. A estratégia dessa política constituía-se na interiorização e desconcentração regional da região Sudeste, ordenação do sistema urbano da região Sul”. O objetivo era reduzir as diferenças regionais e promover um desenvolvimento mais proporcional, especialmente através do fortalecimento das cidades médias e das metrópoles regionais.

No caso da região Sul, a estratégia era ordenar o sistema urbano, estabelecendo funções específicas para cada cidade, de modo a criar uma rede de cidades interdependentes e mais integradas, com ênfase no desenvolvimento de cidades médias, como Chapecó, que se tornaram importantes polos de comercialização e processamento agrícola (Santos e Silveira, 2006; Motta e Mata, 2008). Consequentemente, essa política voltada ao fortalecimento de cidades interioranas, ou a criação de novas, resultou, segundo Motta e Matta (2008, p.33) em uma “desconcentração espacial e das atividades econômicas construída a partir de áreas de descompressão, de expansão controlada, de dinamização e de funções especiais”, com funções estratégicas das cidades em suas redes urbanas, especialmente as cidades médias.

A implantação de regiões metropolitanas e a promoção de polos secundários nas cidades médias foram medidas centrais nesse processo da urbanização do interior do país (Motta e Mata, 2008). O crescimento de cidades como Chapecó refletiu a implementação das políticas de desconcentração e a aposta na agroindustrialização como motor do desenvolvimento regional. A instalação de indústrias de processamento de produtos agrícolas, como frigoríficos e fábricas de ração animal, atraiu trabalhadores e gerou novos fluxos econômicos, impulsionando a urbanização nesses municípios. Além disso, a criação de cooperativas e a ampliação da produção de grãos e carnes fortaleceram a base econômica dessas cidades, consolidando-as como centros urbanos dinâmicos e com um papel crescente na economia nacional (Alba, 2001).

Ainda no caso da região Sul, Santos e Silveira (2006) acrescentam que a expansão da agropecuária e da agricultura moderna geraram a necessidade de cidades que pudessem funcionar como polos de comercialização, processamento e distribuição dos produtos, resultando no surgimento e no fortalecimento – como veremos adiante – das chamadas cidades médias, como é o caso de Chapecó.

O Governo Federal, sob o comando de militares, também se utilizou dos Planos Nacionais de Desenvolvimento como instrumentos para fomentar a agroindustrialização, que consistiu na expansão e modernização das indústrias voltadas para o processamento de

produtos agrícolas. A ideia era criar um ciclo produtivo que integrasse a produção agrícola ao setor industrial, resultando em maior valor agregado e diversificação das atividades econômicas no interior do país. Essa estratégia teve impactos significativos na formação das cidades médias, que passaram a concentrar grande parte da atividade agroindustrial, com destaque para a construção de fábricas de alimentos, frigoríficos, indústrias de móveis e de produtos químicos, muitas vezes voltadas para o processamento de grãos, carne e leite. Chapecó é um exemplo desse processo, pois a cidade se consolidou como um importante polo de processamento de carne e outros produtos agrícolas, com a instalação de grandes frigoríficos e cooperativas que se expandiram durante as décadas seguintes (Vilella, Fujita e Alba, 2017).

Nesse contexto mais amplo de interiorização do desenvolvimento e de fortalecimento de polos regionais, a consolidação do município de Chapecó insere-se nas estratégias estatais voltadas à organização do território nacional e à desconcentração relativa das atividades econômicas. Embora criado oficialmente em 1917, é sobretudo a partir da segunda metade do século XX que Chapecó passa a desempenhar um papel estratégico na rede urbana do Oeste catarinense, articulando-se às políticas de desenvolvimento regional impulsionadas pelo Estado brasileiro. A modernização agrícola, a expansão da agroindústria e os investimentos em infraestrutura contribuíram para que a cidade se afirmasse como centro regional de serviços, comércio e gestão, absorvendo fluxos populacionais provenientes de áreas rurais e de cidades menores, em consonância com o projeto de integração econômica e territorial do interior do país (Hass, 2010).

Na década de 1970, esse papel regional foi reforçado com a inserção de Chapecó nas diretrizes do Programa de Cidades Médias (PCM), formulado no âmbito da política urbana federal como estratégia de ordenamento da urbanização e de apoio a centros urbanos intermediários. O PCM buscava fortalecer cidades com capacidade de polarização regional, dotando-as de infraestrutura, equipamentos urbanos e funções administrativas capazes de reduzir a pressão demográfica sobre as metrópoles e estruturar redes urbanas mais equilibradas. Nesse sentido, Chapecó foi reconhecida como cidade média estratégica no processo de interiorização do desenvolvimento, passando a concentrar investimentos públicos e privados que intensificaram sua centralidade regional. Tal inserção contribuiu decisivamente para a reconfiguração de sua estrutura urbana, para o dinamismo econômico associado à agroindustrialização e, posteriormente, para processos como a verticalização e a valorização fundiária, que expressam a articulação entre políticas estatais, interesses do capital e produção do espaço urbano (Reche, 2008; Hass, 2010).

Em suma, a urbanização brasileira, conceituada por Santos (1993), compreende-se em um processo complexo e desigual, caracterizado por intensas transformações espaciais e socioeconômicas, pois o desenvolvimento urbano no Brasil não ocorreu de modo homogêneo; as diferentes regiões do país e as próprias cidades se constituem de forma desigual em termos socioespaciais. Como nos lembra Santos (1993, p. 101), os espaços urbanos desiguais são decorrentes de “um pequeno número de grupos com posição dominante no mercado, [que] exerce de fato papel de controle do território, via produção e consumo”, em que as dinâmicas da urbanização acelerada no Brasil resultaram, para além dos processos de industrialização e das migrações, no rápido crescimento populacional urbano, contribuindo para a expansão desordenada de muitas cidades.

2.2 As cidades médias na rede urbana brasileira

As cidades médias no Brasil ocupam um espaço significativo na configuração da rede urbana do país, atuando como elos importantes entre os centros metropolitanos e as cidades pequenas e as áreas rurais.

Sposito (2010, p. 52), classifica as cidades médias como sendo:

[...] aquelas que desempenham papéis de intermediação no âmbito de sistemas urbanos simples ou complexos, o que as distingue das “cidades de porte médio”, que são aquelas, assim classificadas, em função de um dado tamanho demográfico, que, num determinado país, é considerado como médio segundo esta ou aquela classificação ou tipologia. A partir dessa ótica, as cidades médias desempenhavam papéis de intermediação entre as cidades pequenas e as cidades grandes e metropolitanas, no âmbito de uma mesma rede urbana.

As cidades médias brasileiras se destacam como importantes nós de desenvolvimento. Conforme apontam Motta et al. (2023, p. 234), estas “desempenham papel estratégico na rede urbana do Brasil, constituindo elos entre os espaços urbano e regional” no contexto urbano ao qual estão inseridas. Sua configuração espacial e funcional é marcada por características que as diferenciam das cidades menores e das metrópoles. Para caracterizar essas cidades, Corrêa (2006), aponta que a organização desses espaços advém da presença de equipamentos e serviços que a diferenciam das demais localidades e que, portanto, estabelece uma influência urbano-regional principalmente no tocante à economia ao atender às demandas externas. Essa influência se reflete não apenas na geração de empregos e na oferta de serviços, mas também na capacidade de atração de investimentos, tornando-as centros urbanos intermediários de bens, serviços e fluxos para o desenvolvimento regional na qual estão inseridas.

As cidades médias podem ser compreendidas como parte de uma rede de alta complexidade, caracterizadas por seu tamanho populacional, pela disponibilidade e qualidade dos equipamentos coletivos e serviços urbanos. Esses fatores são essenciais para atender tanto às demandas da população local quanto as provenientes de outras áreas externas (Sposito, 2010).

Essas cidades possuem uma importância estratégica para a urbanização capitalista contemporânea, sendo fundamentais para a formação de mercados consumidores. Segundo Sposito (2010, p. 45), “a produção do espaço urbano está diretamente ligada à criação desses mercados, o que confere às cidades médias um papel central na reorganização geográfica e econômica das regiões”. Elas se tornam, assim, “nós” na articulação entre as diversas localidades, com capacidade de alterar a dinâmica da distribuição de atividades e serviços na região.

O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) utiliza critérios específicos para classificar as cidades brasileiras, especialmente as cidades médias. Esses critérios geralmente consideram variáveis como população residente, infraestrutura urbana, atividades econômicas predominantes e função de centralidade regional. No caso das cidades médias brasileiras, o IBGE considera aquelas que possuem população de 100 mil até 500 mil habitantes¹². Autores como Corrêa (2006), a fim de investigar as estruturas das redes urbanas do país, consideram as cidades médias para além do aspecto demográfico, relacionado à infraestrutura básica bem desenvolvida e que exercem um papel de centralidade regional, atendendo uma área de influência econômica, social e cultural mais ampla do que as cidades menores.

Nesse sentido, as cidades médias brasileiras desempenham papéis específicos na rede urbana do país, ocupando posições estratégicas que conectam as áreas urbanas e rurais. Elas são fundamentais tanto como referência espacial para as pequenas cidades e o meio rural, quanto como pontos de interligação com centros urbanos maiores e mais importantes hierarquicamente, sendo, por isso, nós de “horizontalidades” e “verticalidades” (Santos, 2002).

A cidade de Chapecó, por um lado, exemplifica o conceito de “horizontalidade” de Santos (2002), sendo caracterizada pela criação de subespaços econômicos que se expandem de forma homogênea, com base em atividades econômicas específicas. Chapecó, com sua forte vocação para setores como a agroindústria, comércio e serviços, possui zonas econômicas que

¹² De acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), as cidades médias são aquelas que possuem uma população entre 100 mil e 500 mil habitantes. Essa classificação, considera os aspectos demográficos. Trata-se, portanto, de uma categorização baseada no tamanho da população residente (IBGE, 2018).

se conectam de maneira fluida, sendo sustentadas por produções que ocupam grandes áreas e se especializam em nichos como a produção de alimentos e produtos industrializados. Esses subespaços são o resultado de uma nova regionalização, em que atividades complementares se agrupam, formando uma rede local integrada, como o comércio de bens e serviços que abastece a cidade e suas regiões vizinhas. Aqui, o espaço é “contínuo”, pois se caracteriza pela proximidade física entre os diversos centros de produção e consumo que mantêm uma relação de interdependência direta (Santos, 1993; 2002).

Por outro lado, no caso da verticalidade mencionada pelo autor, refere-se à articulação de diferentes esferas de poder e controle econômico que ocorrem em Chapecó. No caso da cidade, a “verticalização” dos negócios pode ser observada na organização das grandes corporações e redes empresariais que ligam o município a mercados e centros de decisão em níveis mais elevados, seja nacional ou internacional, especialmente o setor voltado ao mercado do agronegócio. A cidade serve como um ponto estratégico de distribuição e comercialização, mas também se insere em uma cadeia produtiva global, onde as decisões econômicas não são tomadas localmente, mas sim através de um processo complexo de coordenação entre centros de controle e regulação. Esse recorte vertical envolve tanto as grandes empresas do setor agroindustrial, que possuem filiais e centros de produção em diferentes escalas, como as redes de distribuição e marketing, que conectam Chapecó a mercados externos. Assim, a economia de Chapecó se organiza não só por meio da integração local de atividades produtivas, mas também através de relações hierárquicas e interligadas que conectam a cidade a esferas mais amplas do sistema econômico.

Além disso, a descentralização das atividades produtivas também está ligada à expansão territorial das grandes corporações para o interior do Brasil (Santos e Silveira, 2006). Com a saturação dos espaços metropolitanos, essas corporações começaram a explorar as cidades médias como novos mercados, tanto de produção quanto de consumo. Esse movimento resultou na diminuição do papel terciário das pequenas cidades, enquanto as cidades médias fortaleceram seus vínculos regionais, assumindo um papel crescente como centros comerciais e de serviços intermediários. Dessa forma, a dinâmica das cidades médias se tornou central para a organização territorial e para o equilíbrio das redes urbanas no país (Sposito, 2014).

Portanto, a integração das cidades médias dentro da rede urbana brasileira não apenas contribui para o desenvolvimento regional, mas também cria uma nova configuração para os fluxos econômicos e sociais. A descentralização das atividades econômicas, associada ao fortalecimento dos vínculos regionais, têm o potencial de impulsionar o desenvolvimento

dessas cidades e reduzir a “pressão” sobre as grandes metrópoles. As cidades médias desempenham, assim, um papel central no “equilíbrio” das redes urbanas regionais do Brasil.

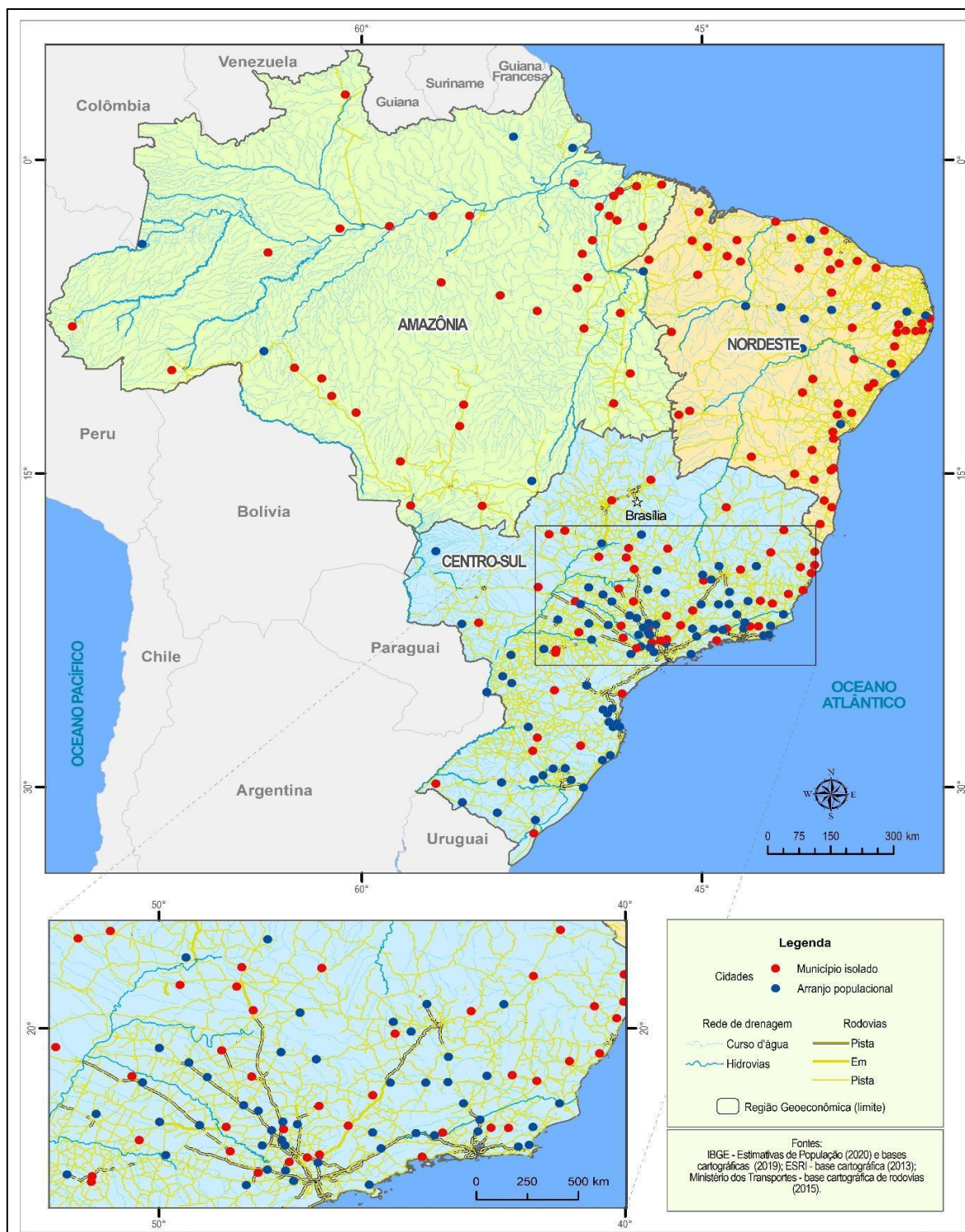
Neste contexto, conforme aponta Rocha (2013, p. 4), “a condição de cidade média é uma expressão local da nova configuração global da rede urbana que demanda a renovação dos espaços e dos fluxos de circulação”. Tal renovação não se limita apenas às mudanças físicas no território, mas também envolve a reconfiguração das relações socioeconômicas que essas cidades estabelecem com suas regiões e com os grandes centros urbanos. As cidades médias, portanto, assumem um papel cada vez mais relevante na promoção da integração regional e no fortalecimento de uma rede urbana mais descentralizada (Corrêa, 2006).

A classificação das cidades médias no Brasil é diversa e envolve uma série de critérios que vão além da contagem populacional. A título de exemplo, Motta *et al* (2022), em estudo realizado para o Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada, realizam uma categorização das cidades médias com base em diversos fatores, como tamanho populacional, integração regional, e funções desempenhadas dentro das redes urbanas. Nesta pesquisa, as cidades médias são identificadas como as concentrações urbanas com população entre 75 mil e 700 mil habitantes nas chamadas regiões geoeconômicas da Amazônia e Nordeste, e entre 100 mil e 700 mil habitantes para a região Centro-Sul, e que também se destacam principalmente pela capacidade de conectividade com outras cidades e pela importância econômica e centralidade regional desempenhada pela cidade (Motta *et al*, 2022).

Essas cidades desempenham funções importantes na intermediação de serviços e atividades econômicas, atuando como nós de conectividade entre centros urbanos maiores e áreas rurais, além de exercerem papéis significativos na organização e distribuição de infraestrutura e serviços especializados para as populações ao seu redor. Assim, algumas cidades médias, embora menores em termos populacionais, podem se destacar por sua capacidade de concentração de serviços, como saúde, educação e comércio, bem como por sua integração com a rede de transportes e sistemas de comunicação que as conectam com áreas metropolitanas.

Segundo a classificação apresentada pelo estudo do IPEA (Motta *et al.*, 2022; 2024), o Brasil apresenta 230 cidades médias – incluindo áreas urbanas integradas e/ou conurbadas de mais de um município – sendo a maior parte delas (126) localizadas na região geoeconômica Centro-Sul, 62 na região Nordeste e 42 na Amazônia. No mapa 2, apresentado a seguir, pode-se observar a distribuição espacial das referidas cidades médias no território brasileiro.

Mapa 2: Distribuição espacial das cidades médias no Brasil



Fonte: Motta *et al.* (2022).

A distribuição das cidades médias no Brasil reflete uma série de processos geográficos que envolvem desde a organização espacial do território até as dinâmicas econômicas

regionais. A concentração das cidades médias no Centro-Sul, que abrange estados como São Paulo, Paraná e Rio Grande do Sul, não é por acaso. Nascimento, Motta e Araújo Sobrinho (2023, p. 238) destacam que “o Centro-Sul se configura como a região [geoeconômica] de maior desenvolvimento econômico, concentração demográfica, industrialização e com a rede urbana mais densa e diversa do país”, o que faz com que essas cidades exerçam uma forte influência sobre as demais regiões, criando um fluxo intenso de recursos e serviços especializados que beneficiam principalmente as áreas mais próximas, mas também impactam outras partes do território.

Essa região é historicamente mais desenvolvida, com maior infraestrutura de transporte, redes de comunicação e uma base econômica mais diversificada, fatores que facilitam o crescimento de centros urbanos de porte médio. Esses municípios desempenham funções importantes na economia nacional, funcionando como centros de comércio, serviços e produção e intermediando as relações entre as grandes metrópoles e as áreas rurais, com forte integração a mercados e redes de consumo globais.

Essa centralização de atividades econômicas e serviços no Centro-Sul implica em uma crescente especialização da rede urbana, exigindo uma articulação mais intensa entre diferentes cidades e regiões. De acordo com Corrêa (2012, p. 282), “estabelece-se uma crescente divisão territorial do trabalho que leva a uma necessária articulação entre áreas e cidades através de uma rede urbana cada vez mais importante e fortemente articulada”. Essa interdependência entre as cidades da rede urbana reflete a necessidade de maior conexão e intercâmbio de serviços, recursos e informações.

A centralização das atividades econômicas e o papel das cidades na rede urbana estão intrinsecamente ligados aos processos sociais e econômicos que definem o espaço urbano. Conforme aponta Corrêa (2006, p. 37-38),

A rede urbana é uma forma espacial, isto é, uma expressão fenomênica particular de processos sociais que se realizam em um amplo território envolvendo mediações diversas que se verificam nas cidades. Como forma espacial, seu conhecimento não pode prescindir daquele relativo à estrutura, ao processo e função e às articulações entre essas categorias de análise da totalidade social, como lembra Santos. De fato, é através da forma que uma função se realiza, no caso tratando-se de funções urbanas. Por sua vez, estas derivam dos processos que são o de criação, apropriação e circulação do valor excedente e que assumem características próprias à estrutura do capitalismo.

Como forma espacial, seu conhecimento não pode prescindir daquele relativo à estrutura, ao processo e função e às articulações entre essas categorias de análise da totalidade social. Ou seja, a organização espacial das cidades, suas funções urbanas e a articulação entre

elas são fundamentais para a dinâmica das redes urbanas, que, por sua vez, são um reflexo das características estruturais do modo de produção capitalista, como a criação, apropriação e circulação do valor excedente (Corrêa, 2006).

Com isso, o Centro-Sul do Brasil acaba por consolidar-se como o principal motor da economia nacional, enquanto outras regiões do país, embora também conectadas à rede, têm sua participação limitada na dinâmica dessa rede urbana interconectada (IPEA, 2000). O impacto dessa divisão é visível nas diferenças no desenvolvimento das regiões, refletindo a importância crescente da articulação entre cidades de diferentes hierarquias, para que se possa alcançar um equilíbrio territorial mais justo e eficiente, conforme sugere a análise de Corrêa (2012). Dessa forma, a estrutura das redes urbanas brasileiras continua moldando a configuração econômica e social do país.

As chamadas regiões de influência refletem o alcance espacial do comando e da atratividade de uma cidade sobre outras no território nacional (IBGE, 2007; 2020). Nesse contexto, as cidades estão subordinadas a uma centralidade, cuja influência se estende para outras áreas ou regiões, configurando uma rede interligada onde as cidades desempenham papéis distintos dependendo da sua posição na hierarquia urbana. As cidades médias, por exemplo, têm sua função e importância bem definidas dentro dessa rede, com suas interações estabelecidas por relações de proximidade e dependência, o que lhes atribui um papel fundamental na organização do espaço regional e na distribuição de serviços.

As cidades médias no Brasil, especialmente aquelas localizadas em regiões como o Centro-Sul, têm se destacado não apenas pelo seu papel de intermediação econômica, mas também pelo crescimento da verticalização urbana. Esse processo está cada vez mais presente em diversas cidades médias, que absorvem o processo de verticalização como uma estratégia para otimizar o uso das terras urbanas, especialmente nas áreas centrais, naquelas onde há demanda por habitação urbana. A verticalização nessas cidades pode ser impulsionada por fatores como a crescente urbanização, a valorização dos terrenos nas áreas centrais e a necessidade de acompanhar a dinâmica de grandes cidades, ou apenas para atender as lógicas do mercado imobiliário para investimento e valorização de capitais.

Cidades médias de Santa Catarina, como é o caso Chapecó, são exemplos visíveis desse processo. Chapecó, além de ser uma cidade média, destaca-se pela sua também pela sua centralidade regional e pelo papel de comando econômico na região Oeste do estado. O crescimento vertical da cidade tem se intensificado, com a construção de edifícios residenciais

e comerciais de médio e alto padrão, refletindo uma transformação no uso da terra e na configuração intraurbana.

2.3 A cidade de Chapecó e sua centralidade urbano-regional

No contexto das cidades médias como Chapecó, a centralidade é fortemente moldada pela interação complexa de fatores econômicos, políticos e sociais regionais. A cidade de Chapecó atualmente se destaca como um centro urbano regional fundamental devido à sua especialização produtiva, que remonta à sua histórica ênfase no setor agroindustrial desde a década de 1940 (Villela, Fujita e Alba, 2017). Essa especialização não apenas diferencia Chapecó funcionalmente de seus municípios vizinhos, mas também a posiciona como um centro regional importante para sua rede urbana, atraindo atividades comerciais, industriais e de serviços (IBGE, 2020).

As cidades médias desempenham um papel importante na estruturação da rede urbana, funcionando como pontos de conexão entre os centros metropolitanos e os regionais, como é o caso de Chapecó. Essas cidades possuem características que as tornam essenciais para o funcionamento e a dinâmica regional na qual estão inseridas, com a capacidade de atrair fluxos comerciais, investimentos e mão de obra qualificada. Além disso, sua centralidade é um reflexo da articulação entre a especialização produtiva, o acesso à infraestrutura e a oferta de serviços variados. A centralidade de uma cidade média, portanto, vai além de sua localização geográfica, sendo reforçada pela sua capacidade de influenciar e intermediar fluxos econômicos e sociais (Corrêa, 2006; IBGE, 2020).

O oeste de Santa Catarina tem como um de seus principais polos a cidade de Chapecó, que exerce uma função de centralidade regional. Chapecó emerge como o principal centro econômico e urbano da chamada *Região Intermediária de Chapecó* – recorte regional que abrange 109 municípios do oeste catarinense (IBGE, 2017) – concentrando cerca de 21% da população dessa região, que, segundo o censo de 2022, totalizava 1,2 milhão de habitantes

Os 109 municípios da região possuem perfis populacionais e econômicos bastante distintos, com elevado número de municípios com baixo quantitativo de população (cf. Tabela 1). E Chapecó, com aproximadamente 254,8 mil habitantes¹³, lidera tanto em termos de quantidade populacional como em taxa de urbanização (Battistel e Nascimento, 2025).

¹³ A população estimada pelo IBGE para o município de Chapecó em 2025 já é bastante superior: 282.648 habitantes.

Comparado aos outros municípios da região, como São Miguel do Oeste, Xanxerê, Concórdia e Pinhalzinho, que possuem populações abaixo de 100 mil habitantes, Chapecó tem mostrado um crescimento urbano exponencial, consolidando-se como um polo econômico e urbano de grande importância no estado.

Tabela 1: População nos municípios da Região Intermediária de Chapecó (2022)

Município(s)	População	% do total
Chapecó	254.785	21,23
Concórdia	81.646	6,80
Xanxerê	51.607	4,30
São Miguel do Oeste	44.330	3,69
Campos Novos	36.932	3,08
Xaxim	31.918	2,66
Joaçaba	30.146	2,51
Municípios entre 20-30 mil hab. (5)	120.052	10,00
Municípios entre 10-20 mil (18)	223.891	18,65
Municípios até 10 mil (79)	324.938	27,07
<i>Total</i>	<i>1.200.245</i>	<i>100,00</i>

Fonte: Battistel e Nascimento (2025), a partir de dados do IBGE (censo demográfico 2022).

No contexto da rede urbana brasileira, a centralidade das cidades médias é decisiva para o equilíbrio regional. A reestruturação produtiva de muitas cidades médias está relacionada ao papel transformador da agropecuária moderna e sua articulação com a indústria, que não só impulsionam a economia local, mas também reconfiguram a paisagem rural e a dinâmica social das regiões (Santos e Silveira, 2006). As agroindústrias, ao se integrarem à cadeia produtiva, passam a se vincular a diferentes segmentos econômicos, tanto na parte anterior (montante) quanto posterior (jusante) do processo produtivo (Corrêa, 2006). Isso não só fortalece as cidades médias como centros de negócios e serviços, mas também amplia sua relevância na rede urbana, pois elas se tornam pontos de articulação entre o campo e as áreas metropolitanas. Ademais, a agroindústria desempenha um papel fundamental na transformação do espaço rural e urbano, ao mesmo tempo em que redefine as relações econômicas e sociais na rede urbana.

A agroindústria possui importância fundamental na evolução e na estrutura geoeconômica regional, e Chapecó assume protagonismo nesse processo, o qual impulsionou o seu dinamismo urbano e seu papel de comando territorial. Chapecó, segundo Nascimento (2015, p. 100-101),

[...] destaca-se por sua importância naquele que é considerado um dos maiores circuitos espaciais de produção de carnes e derivados da América Latina, abrigando em seu território importantes unidades processadoras de produtos alimentícios de

origem suína e avícola, além de diversas outras empresas com atividades de apoio à produção agroindustrial. Além disso, a cidade vem concentrando uma miríade de outras atividades econômicas e de serviços privados e públicos não existentes em outras cidades do oeste de Santa Catarina e do noroeste gaúcho, reforçando ainda mais a sua centralidade.

Nesse contexto, o município de Chapecó, ao consolidar-se como um centro de referência de sua rede urbana regional, exerce influência não apenas sobre seu território imediato, mas também sobre municípios vizinhos que dependem dessa centralidade para seu próprio desenvolvimento, especialmente aquelas relacionadas ao setor agroindustrial. Esse processo de centralização tem implicações diretas na configuração espacial e econômica do município e da região, refletindo a influência de Chapecó nas áreas vizinhas, especialmente em termos de atração de investimentos e recursos (Nascimento *et al.*, 2024).

Ao manifestar sua centralidade, Chapecó apresenta características de polarizar economicamente a região circundante. Ao concentrar serviços especializados (saúde, por exemplo), infraestrutura e empregos, a cidade exerce influência sobre municípios menores ao seu redor. Essa dinâmica de centralidade é reforçada pela presença de instituições educacionais, centros de saúde, espaços de lazer e cultura, que não apenas servem à população local, mas também atraem pessoas de áreas vizinhas. Desse modo, a polarização econômica, caracterizada pela concentração de serviços e infraestruturas, também reflete a dinâmica de dependência que municípios vizinhos estabelecem com Chapecó. Muitas dessas cidades menores, ao buscar acesso a uma variedade mais ampla de serviços especializados e empregos, acabam por direcionar parte significativa de sua população para uma cidade central, ampliando sua área de influência (IBGE, 2020).

Esse processo não apenas fortalece Chapecó como polo de atração, mas também induz fluxos constantes de recursos e pessoas, o que contribui para um ciclo contínuo de crescimento econômico e expansão urbana. Como cidade principal da rede urbana, Chapecó acaba por ter um crescimento proporcionalmente maior em relação aos outros centros urbanos da região (IBGE, 2020). À medida que Chapecó concentra essas atividades e se fortalece economicamente, induz fluxos constantes de mão de obra, consumidores e investimentos, o que, por sua vez, impulsiona ainda mais o crescimento da cidade. Esse ciclo contínuo de atração e expansão, ao longo do tempo, tem fortalecido a posição de Chapecó como o centro dinâmico da rede urbana regional, ampliando seu alcance e consolidando sua centralidade.

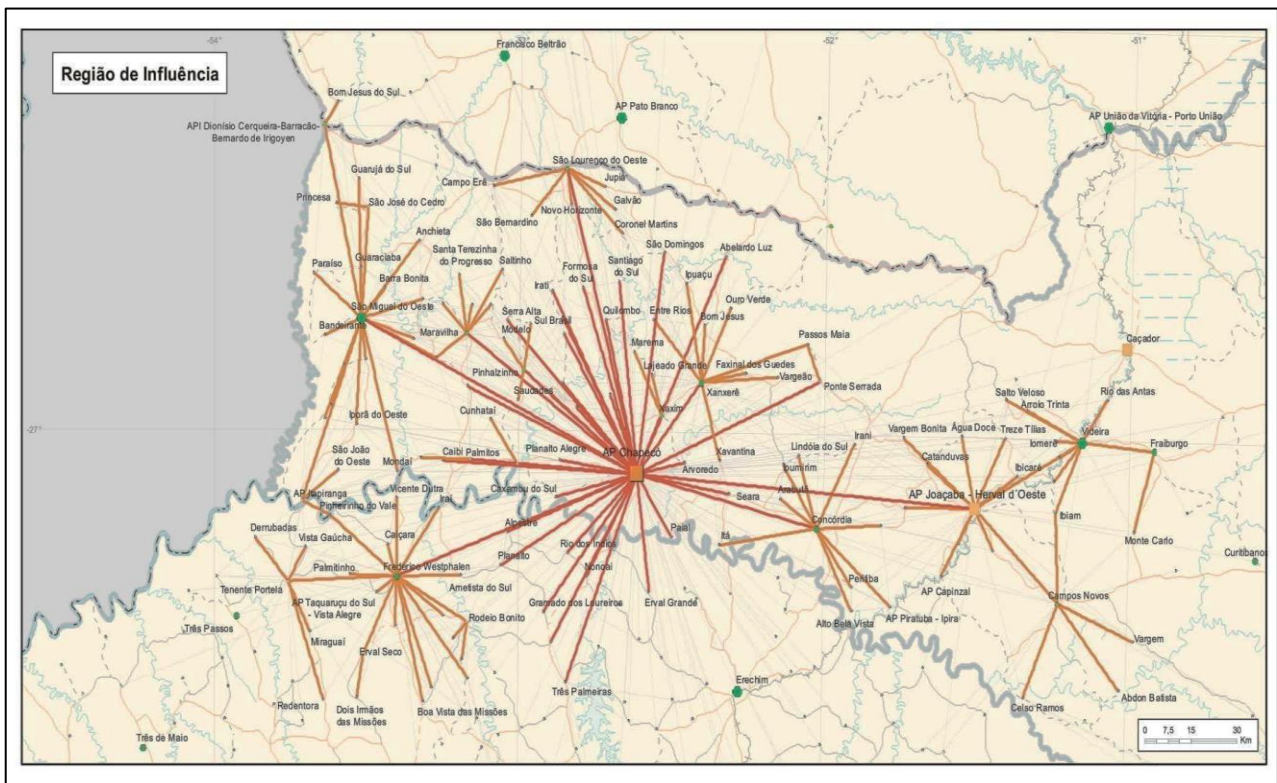
A definição usada pelo IBGE para caracterizar a centralidade que determinada cidade exerce em relação as demais, é descrita por Pacheco (2024, p. 8), em que a “intensidade de concentração dos critérios empresariais em uma dada cidade reflete diretamente no seu nível

de interação urbana com outros centros urbanos, fato este que a depender de sua magnitude a definirá como um nó de relevância na rede urbana para a gestão empresarial do território”. Essa centralidade não se limita apenas ao âmbito econômico, mas também se estende a outras dimensões da vida urbana, como serviços de saúde, educação, comércio, infraestrutura e habitação.

A centralidade de Chapecó também se manifesta na sua capacidade de polarizar economicamente a região circundante. Ao concentrar serviços especializados (saúde, por exemplo), infraestrutura e empregos, a cidade exerce influência sobre municípios menores ao seu redor, conforme observado no mapa a seguir (Figura 1), proveniente da pesquisa REGIC 2018, do IBGE (2020). Observa-se que a cidade de Chapecó – que na REGIC é um aglomerado urbano (arranjo populacional) que inclui também as cidades vizinhas de Guatambu e Cordilheira Alta – é classificada Capital Regional B¹⁴, o nível hierárquico mais elevado dentre as cidades do oeste catarinense, articulando, sob sua influência, uma rede de 144 centros urbanos de Santa Catarina e também do noroeste gaúcho (Nascimento; Motta; Araújo Sobrinho, 2023).

¹⁴ Capital Regional é uma classificação do IBGE que designa as cidades que desempenham funções estratégicas de centralidade e liderança em uma determinada região geográfica, servindo como polos de serviços, comércio, saúde, educação e outras atividades de importância regional. Essa classificação é parte da tipologia REGIC (Regiões de Influência das Cidades), que organiza os centros urbanos de acordo com sua capacidade de interação e impacto sobre outras cidades em uma rede urbana. As Capitais Regionais têm uma importância destacada na economia e na organização espacial, influenciando diretamente o desenvolvimento das regiões ao seu redor. Essas cidades se diferenciam por sua capacidade de atrair e concentrar atividades e serviços essenciais, tornando-se centros de referência para o território em que estão inseridas (IBGE, 2020).

Figura 1: Rede urbana e região de influência da cidade de Chapecó (2018)



Fonte: Adaptado de IBGE (2020).

A cidade é classificada como um importante centro urbano na tipologia adotada pela REGIC, o que evidencia seu papel como polo de serviços e referência em saúde para uma vasta região. Por exemplo, Chapecó não apenas atrai residentes locais, mas também recebe pacientes de diversos municípios diferentes, totalizando cerca de 6.000 pessoas por semana que buscam atendimento médico especializado. Especialidades como oncologia, radioterapia, quimioterapia, urologia, ortopedia e cardiologia são algumas das mais procuradas, destacando a capacidade do município em oferecer serviços de saúde de alta complexidade (Villela, Fujita e Alba, 2017).

A cidade é também um centro de educação superior, abrigando diversas instituições de ensino, que atraem estudantes não só do próprio município, mas também de outras cidades do entorno. Além disso, o município se destaca como um centro comercial e administrativo, oferecendo uma ampla gama de serviços para a população local e para os habitantes das cidades vizinhas. O comércio e os serviços administrativos, que atendem uma grande parte da região, consolidam Chapecó como um centro de facilitação de intercâmbio econômico e social.

Complementarmente, a cidade se destaca também pela presença de importantes equipamentos urbanos, como dois *shoppings centers*¹⁵ (um deles recém-inaugurado), que além de confirmarem polos comerciais de grande relevância, reforçam a atratividade de consumidores de diversos municípios. A implementação de um *shopping center* não só contribui para o dinamismo do comércio local, mas também para o fortalecimento de sua identidade como um ponto de convergência de fluxos de pessoas e atividades econômicas diversas.

Assim, Chapecó se configura como um nó importante na rede hierárquica da região, funcionando como uma cidade que atrai uma variedade de fluxos de pessoas e atividades econômicas. Ademais, conforme descreve Nascimento (2015, p. 111):

Dentre os objetos geográficos que reforçam a centralidade e o papel de comando regional da cidade de Chapecó e contribuem para o seu crescimento, cabe destacar ainda a presença em seu território: de órgãos estaduais de pesquisa e gestão, como a Epagri e a Secretaria de Estado de Desenvolvimento Regional de Chapecó; do Hospital Regional do Oeste e do Hospital da Unimed; de diversas instituições de ensino superior, com destaque para as universidades comunitárias Unoesc e Unochapecó, e, mais recentemente, para a UFFS, a primeira universidade federal da região, que entrou em funcionamento em 2010, e o Aeroporto Municipal, que atua como importante nó de conexão aérea, com voos regulares para a capital catarinense e importantes centros urbanos do país.

Estes elementos não apenas ampliam a centralidade urbana de Chapecó, mas também solidificam seu papel como um polo de serviços, saúde, educação e transporte, permitindo-lhe exercer uma função de liderança e integração regional.

A produção do espaço urbano e rural de Chapecó não aconteceu de forma espontânea. Como esclarece Alba (2001), a instalação e expansão do setor agroindustrial recebeu investimentos diretos e indiretos do Estado (em escalas municipal, estadual e nacional). A forte presença do setor público é significativa para estruturação de Chapecó como uma cidade central e importante para a rede de influência para a região na qual está inserida, mas a presença da iniciativa privada também é muito significativa.

Inicialmente focada nas atividades agroindustriais, com destaque para os frigoríficos e o abate de suínos e frangos, Chapecó tem evoluído para um centro econômico diversificado, de comércio, serviços, tecnologia, instituições de ensino superior, indústria de embalagens e

¹⁵ O Shopping Pátio Chapecó, inaugurado em 2011, foi o primeiro *shopping* da cidade. Localiza-se no bairro Líder. O segundo, Pulse Open Mall – *shopping* com conceito a céu aberto – foi inaugurado oficialmente em 24 de setembro de 2025, e está situado no novo bairro Millenium, anexo ao bairro Água Santa, com acesso pela BR-480.

plásticos, indústria metal-mecânica, rede hoteleira, saúde, entre outros. Consequentemente, o crescimento tanto de população como a diversificação das atividades econômicas incluiu o surgimento de empresas especializadas em atender às necessidades emergentes do setor agroindustrial, não apenas de Chapecó, mas também das cidades vizinhas (Alba, 2001).

Portanto, o espaço urbano contemporâneo de Chapecó é resultado de interações entre os agentes sociais, econômicos e políticos, que moldam a dinâmica intraurbana e regional (Villaça, 2001). Os diversos fatores de expansão se devem pela capacidade da cidade em atrair atividades econômicas diversas e também fluxos de pessoas. Conforme aponta Corrêa (1989), “a globalização enquanto um processo que intensificou as relações e conexões entre as cidades, criando uma rede global na qual os centros urbanos funcionam como nós interligados por uma teia complexa de relações econômicas, sociais e culturais”. Esse processo de globalização, ao inserir Chapecó em uma rede global, ampliou suas oportunidades econômicas e possibilitou o crescimento acelerado, tanto no setor agroindustrial, quanto de outras atividades econômicas em expansão.

A integração de Chapecó a essa rede de cidades globalizadas trouxe consigo um aumento nas interações comerciais, especialmente no setor agroindustrial, o que resultou no fortalecimento da economia local e na transformação do espaço urbano. Conforme aponta Catelan (2013, p. 199),

No caso das cidades médias, as articulações que fomentam o comércio internacional estão, de perto, atreladas àquelas geradas nas escalas local e regional, e por isso, tem maior relevância a análise do quanto essas interações de lógicas advindas de escalas diferentes impactam na constituição das funções e dos papéis desempenhados por essas cidades nas redes.

A cidade passou a atrair investimentos de empresas multinacionais, que buscavam explorar o potencial do município, especialmente no mercado de carnes e grãos, impulsionando o crescimento da infraestrutura urbana, como estradas, transportes e serviços públicos.

Esse processo de expansão econômica e reestruturação espacial reforçou o papel de Chapecó como cidade média articuladora das dinâmicas regionais, consolidando sua posição estratégica no contexto do Oeste Catarinense. A presença de indústrias, instituições de ensino e centros de serviços especializados contribuiu para a formação de uma base urbana sólida, capaz de sustentar o crescimento populacional e de absorver novas demandas socioeconômicas. Além disso, a modernização da infraestrutura urbana e a ampliação dos equipamentos públicos acompanharam a intensificação das atividades econômicas, conferindo ao espaço urbano uma configuração mais complexa e funcionalmente diversificada (IBGE, 2020).

Desse modo, Chapecó passou de um núcleo urbano com funções essencialmente agroindustriais a um centro regional multifuncional, articulando fluxos de capitais, pessoas e mercadorias em diferentes escalas. Essa transição evidencia a capacidade adaptativa da cidade frente aos processos de globalização e reestruturação produtiva, tornando-a não apenas um polo econômico regional, mas também um espaço de inovação e integração territorial.

Assim, o desenvolvimento urbano de Chapecó expressa a materialização das transformações sociais e econômicas que marcam as cidades médias brasileiras no contexto contemporâneo. Sendo uma cidade economicamente dinâmica, torna-se lócus de atração de populações de diversos estratos sociais, em busca de emprego e oportunidades, o que amplia a demanda por habitação e “aquece” o mercado imobiliário. É neste contexto que a verticalização surge e se intensifica na cidade.

3 A URBANIZAÇÃO EM CHAPECÓ: FORMAÇÃO HISTÓRICO-TERRITORIAL E PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO

Este capítulo tem como objetivo analisar o processo de urbanização em Chapecó a partir de uma perspectiva histórico-territorial, enfatizando como as condições iniciais de ocupação, a estrutura fundiária e os vetores econômicos moldaram a produção do espaço urbano. Para isso, inicia-se pela retomada das bases histórico-geográficas da formação territorial do município, destacando os agentes, políticas e dinâmicas que estruturaram o território desde suas primeiras fases de ocupação. Essa abordagem permite compreender os fundamentos que condicionaram o crescimento urbano e a posterior organização espacial da cidade.

Na sequência, o capítulo discute a centralidade da agroindustrialização enquanto força motriz da urbanização de Chapecó, mostrando como o complexo agroindustrial redefiniu fluxos populacionais, atividades econômicas e a própria lógica de expansão urbana. Por fim, aprofunda-se a análise sobre os processos de produção e consumo do espaço urbano, abordando como diferentes agentes contribuem para a configuração da cidade, suas desigualdades e suas formas contemporâneas de uso e apropriação. Com isso, o capítulo busca oferecer uma leitura ampla e integrada das transformações que estruturaram a urbanização chapecoense.

3.1 Bases histórico-geográficas da ocupação: a formação territorial de Chapecó

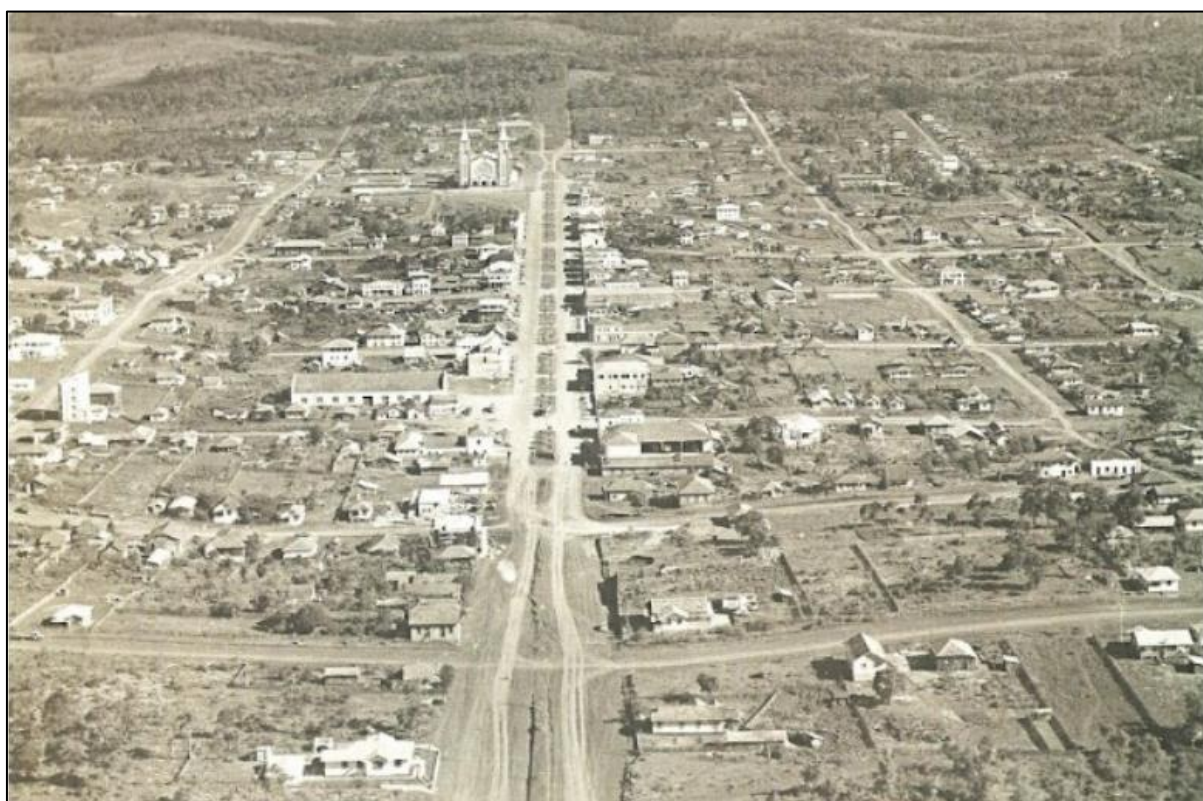
Chapecó, município localizado no Oeste de Santa Catarina, está inserida em uma região essencialmente agrícola, com características geográficas de relevo ondulado e montanhoso, vegetação de campo e fragmentos de florestas de araucária (Brandt, 2015).

A trajetória de ocupação do oeste catarinense ao longo do século XX foi marcada por um modelo de colonização orientado por interesses empresariais, em que as companhias privadas assumiram o controle da comercialização e distribuição das terras da região. A atividade madeireira, intensamente estimulada por políticas públicas, tornou-se estratégica não apenas pelo valor econômico da madeira, mas também como mecanismo de afirmação da posse territorial em áreas pouco integradas ao restante do estado catarinense. Ainda que esse processo tenha consolidado gradativamente a presença de pequenos proprietários, ele ocorreu em meio a graves limitações estruturais, como a escassez de estradas, a precariedade de equipamentos urbanos e a baixa conexão com os circuitos comerciais mais amplos (Brandt, 2015; Fujita, 2013).

De acordo com Alba (2001), “até os anos 1940 a colonização do município de Chapecó esteve por conta das empresas colonizadoras, que a partir dos anos 1920 começaram a ocupação do Oeste, trazendo famílias migrantes do Rio Grande do Sul, em grande parte descendentes de italianos e alemães”. Nessa época, como pode ser observado na Figura 2, Chapecó ainda era uma pequena localidade rural, predominantemente voltada para a agricultura e a pecuária, atendendo as necessidades imediatas da sua população.

Com o tempo, a agricultura de subsistência passou a dar lugar a uma produção voltada para o excedente, ainda em moldes familiares e artesanais, fomentando as primeiras formas de comercialização local e incentivando o surgimento de núcleos urbanos. A necessidade de conservar e agregar valor aos produtos levou ao desenvolvimento inicial de práticas que mais tarde sustentariam o ciclo da agroindustrialização (Alba, 2001).

Figura 2: Vista parcial do núcleo urbano de Chapecó em 1956



Fonte: Zolet e Silvestrin (2006, p. 41)

Nesse contexto, a diversificação da produção rural, aliada às dificuldades de transporte de grãos, favoreceu a criação de pequenos animais para consumo e venda. Essa base produtiva, articulada à figura do comerciante intermediário que comprava os excedentes e os revendia nos

centros urbanos, foi fundamental para a formação do capital local que impulsionaria, nas décadas seguintes, o fortalecimento das agroindústrias regionais (Fujita, 2013).

A partir desse cenário inicial, observa-se que o núcleo urbano de Chapecó começou a se consolidar de forma lenta e gradual, acompanhando o avanço da ocupação territorial e a formação das primeiras atividades comerciais e de serviços. Essa estrutura incipiente refletia um espaço urbano restrito, cuja organização espacial ainda se limitava à função de suporte às atividades rurais predominantes.

Como destaca Nascimento (2015, p. 112), “até meados da década de 1950, o tecido urbano não passava de uma pequena vila, correspondendo a um conjunto de aproximadamente trinta quarteirões da área que atualmente integra a zona central da cidade”, com sua função restrita apenas a atender as necessidades da sua pequena população, que se encontrava bastante dispersa no território. O desenvolvimento inicial impulsionado pela agroindústria, promoveu transformações significativas na organização territorial e nas dinâmicas urbanas locais. Nesse contexto, observa-se que as mudanças na estrutura econômica e os fluxos migratórios internos alteraram não apenas a configuração física da cidade, mas também suas relações sociais e produtivas.

A urbanização de Chapecó deve ser compreendida como parte de um movimento mais amplo de reestruturação econômica e territorial ocorrido no oeste catarinense a partir da segunda metade do século XX. O fortalecimento da agroindústria, associado à expansão dos serviços e à modernização das infraestruturas urbanas, promoveu um processo de centralização regional, fazendo de Chapecó um polo urbano de atração populacional (Fujita, 2013). Tal condição reforçou o papel do município como centro articulador das dinâmicas econômicas do território, impulsionando o crescimento do setor imobiliário e a intensificação da verticalização nas áreas mais centrais.

Além disso, a crescente integração de Chapecó a redes de transporte e comunicação ampliou sua inserção econômica em escala estadual e nacional. A instalação de instituições de ensino superior, a consolidação de serviços de saúde especializados e a diversificação do comércio contribuíram para a formação de uma cidade com funções urbanas complexas, superando gradativamente o caráter estritamente industrial e agroexportador (Motter, 2016).

Esse processo de transição, marcado pela passagem de um modo de vida essencialmente agrícola para uma configuração mais urbana, reflete as transformações estruturais que ocorriam não apenas no município, mas em todo o Oeste Catarinense. Essa mudança se expressou inicialmente na concentração populacional em torno do núcleo central, onde surgiram pequenas

casas comerciais, armazéns e serviços básicos voltados ao atendimento das demandas do campo. Aos poucos, o espaço urbano começou a diversificar suas funções, deixando de se restringir ao atendimento das demandas do meio rural e passando a concentrar atividades comerciais e de serviços que indicavam as primeiras transformações da urbanização.

O espaço urbano de Chapecó teve inicialmente seu crescimento populacional fortemente atrelado à instalação das agroindústrias, sendo o setor agroindustrial responsável pelos primeiros passos da urbanização em Chapecó, a partir da segunda metade dos anos 1960 (Nascimento, 2015). A partir do fortalecimento do setor agroindustrial, o município consolidou-se como um polo de atração populacional e econômica, expandindo sua malha urbana e redefinindo as funções do espaço urbano, que passou a articular as atividades industriais, comerciais e de serviços.

[...] aos poucos, com o crescimento industrial e a intensificação das migrações para a cidade nos anos posteriores, vão sendo empreendidas importantes alterações na organização espacial urbana com a expansão da área urbanizada e posterior ocupação, e a ampliação dos deslocamentos cotidianos (Nascimento, 2015, p. 114).

Esse movimento, caracterizado pela expansão horizontal e pela organização do espaço urbano, impulsionou uma nova dinâmica de deslocamentos diários, criando uma relação mais integrada entre os diversos pontos da cidade e, ao mesmo tempo, refletindo o crescimento das atividades industriais e comerciais, que passaram a atrair mais pessoas em busca de novas oportunidades de trabalho e melhores condições de vida (Alba, 2001).

Na década de 1960, a cidade consistia-se em um pequeno aglomerado de residências, conforme pode ser observado na Figura 3. Esse tecido urbano, predominantemente voltado para o atendimento das necessidades imediatas da população local começou a se transformar nas décadas seguintes com a chegada de migrantes de outras regiões do Brasil, atraídos por empregos na economia urbana que paulatinamente se dinamizava, baseada na agroindustrialização e da consequente expansão do setor terciário.

Figura 3: Chapecó – vista aérea do centro urbano em 1966



Fonte: Zolet e Silvestrin (2006, p. 124)

A paisagem urbana da década de 1960 apresentava traços de uma cidade em formação, com amplas avenidas ainda pouco ocupadas e um número reduzido de edificações. Conforme pode ser observado na fotografia (Figura 3), predominavam as construções térreas, em sua maioria residenciais, concentradas principalmente na área central. Esse espaço urbano pouco adensado refletia o caráter incipiente do processo de urbanização, marcado pela presença de grandes vazios urbanos e pela forte relação com o entorno rural, que ainda exercia influência direta sobre a dinâmica cotidiana da cidade.

O crescimento acelerado da população urbana, especialmente nas décadas de 1980 e 1990, foi acompanhado por uma transformação significativa na morfologia urbana de Chapecó. O município começou a expandir sua área urbana e a se organizar de forma mais complexa para atender à demanda crescente por infraestrutura e serviços. O processo de urbanização foi gradual, com a expansão das áreas residenciais e a intensificação da ocupação do território chapecoense. Esse movimento também refletiu o fortalecimento da agroindústria e a busca por melhores condições de vida, transformando Chapecó em um centro urbano dinâmico onde a estrutura física foi se adaptando para acomodar o aumento populacional e o crescimento econômico do oeste catarinense.

Nas décadas seguintes, Chapecó começou a apresentar um crescimento populacional urbano significativo, destacando-se não só pela migração interna, mas também pela atração de pessoas de outras regiões do Brasil. Esse fenômeno foi em grande parte orientado por políticas de interiorização e integração nacional, que impulsionaram as migrações para regiões agrícolas em processo de modernização. O aumento populacional impulsionou Chapecó, vindo a se consolidar como um dos principais polos econômicos e urbanos da região Oeste catarinense, marcando a transição de Chapecó de um município rural para uma cidade industrializada.

Nesse contexto, a crescente influência de Chapecó ainda durante seu processo de formação territorial, está atrelada também à atuação do poder público. Peluso Júnior (1991, *apud* Motter, 2016, p. 42) acrescenta que “a superioridade do município de Chapecó da autoridade municipal era fator de progressão da cidade, pois além das estradas da colonização, o município procurava ligar a sede à sua hinterlândia, através de investimentos em infraestruturas”. Esse esforço em melhorar a infraestrutura de transporte e comunicação foi essencial para integrar as áreas rurais ao núcleo urbano, promovendo o escoamento da produção agrícola para outras cidades, contribuindo para o fortalecimento da economia local nas décadas seguintes.

3.2 Agroindustrialização e urbanização em Chapecó

A urbanização e a agroindustrialização de Chapecó são processos interligados que marcaram a transformação da cidade de uma pequena localidade rural para um polo urbano de grande importância econômica, especialmente a partir da década de 1970.

Com o processo de mecanização da agricultura e o encerramento de muitos postos de trabalho no campo, grandes contingentes de pessoas do interior de Santa Catarina e do noroeste do Rio Grande do Sul começaram a se deslocar para a cidade. Muitos desses migrantes buscavam trabalho nas indústrias agroalimentares que se expandiram rapidamente, especialmente no setor de carnes, que passou a dominar a economia local (Alba, 2001). Entretanto, como não houve uma infraestrutura pública suficiente para absorver esse crescimento urbano, surgiram problemas como a ocupação irregular de terrenos. Esse processo acelerado de urbanização, sem a devida orientação e planejamento, contribuiu para a criação de uma cidade desigual.

Ao mesmo tempo em que Chapecó experimentava um intenso movimento migratório, o desenvolvimento da agroindústria foi um fator fundamental para o fortalecimento da cidade como um centro econômico regional. A cidade se especializou em setores como o

processamento de carne, com destaque para as indústrias de frigoríficos, que se tornaram um dos pilares da economia local. Chapecó passou a ser reconhecida como um polo agroindustrial no oeste catarinense, com grandes empresas do setor alimentício, que atraíam investimentos e geravam empregos. Essa agroindustrialização, em grande parte impulsionada pela integração das tecnologias agrícolas com as práticas industriais, consolidou a cidade como um dos maiores produtores de carne e derivados no Brasil, além de ser um importante exportador para o mercado internacional (Alba, 2001).

A modernização da agricultura nos municípios vizinhos à Chapecó também teve um impacto profundo na economia local. A adoção de novas técnicas de produção, como o uso de sementes geneticamente modificadas, a mecanização do cultivo e a intensificação da produção leiteira, trouxe um aumento significativo na produtividade e na renda das propriedades rurais. A agroindustrialização, ao mesmo tempo que gerou riqueza e prosperidade para os empresários e grandes produtores, contribuiu para um aprofundamento da desigualdade social, uma vez que os migrantes urbanos e os pequenos agricultores não conseguiram acompanhar o ritmo das mudanças estruturais no campo.

Esse processo de urbanização e agroindustrialização também levou à reconfiguração do espaço urbano de Chapecó. Conforme destaca Nascimento (2015, p. 109):

A partir dos anos 1980, diante da conjuntura econômica nacional recessiva, a cidade de Chapecó passa a crescer e a ganhar uma configuração socioespacial cada vez mais desigual no âmbito da modernização da agricultura e do acirramento do êxodo rural no oeste de Santa Catarina e no noroeste gaúcho. O crescimento populacional urbano, causado pela busca por emprego, não ocorreu de forma assistida em termos de provimento de políticas públicas sociais.

Enquanto a cidade crescia em termos de população e infraestrutura, a segregação socioespacial se intensificava, com a criação de bairros periféricos. Essas áreas, muitas vezes caracterizadas pela falta de planejamento urbano, infraestruturas precárias e acesso limitado a serviços públicos, refletiam a exclusão social gerada pela desigualdade econômica. Em contrapartida, o centro urbano e as áreas adjacentes a este se valorizavam, atraindo investimentos em comércio e serviços, mas também ampliando a disparidade entre os diferentes grupos sociais da cidade (Nascimento, 2015).

A expansão da agroindústria também teve efeitos significativos na organização social de Chapecó, criando uma divisão entre as áreas urbanas dedicadas ao setor produtivo e as áreas periféricas, que passavam a abrigar uma população com poucos recursos e acesso limitado a

direitos básicos. A cidade se transformava em um polo de produção e consumo, mas também se tornava um espaço onde as desigualdades se manifestavam de forma marcante (Alba, 2001).

Na década de 1970, Chapecó ainda não possuía a densa malha urbana que caracteriza a cidade hoje, mas as transformações começaram a ser notadas de forma mais acentuada. A cidade, que antes era um aglomerado simples de casas e pequenos comércios, começou a expandir sua área urbana. A chegada de novos moradores e a intensificação do processo de urbanização, decorrentes das agroindústrias, aceleraram a construção de novas ruas, avenidas e bairros periféricos. Com isso, a paisagem urbana foi mudando, com a construção de mais edifícios e a introdução de infraestrutura básica como saneamento, iluminação pública e transporte coletivo. Esses fatores contribuíram para a transição de uma “cidade rural” para um centro urbano em crescimento, marcando o início de uma nova fase no desenvolvimento de Chapecó.

O crescimento gradual da população urbana de Chapecó ao longo do século XX foi impulsionado por uma série de fatores econômicos e sociais. O processo de urbanização estava atrelado à agroindustrialização e também pelo contexto do “milagre econômico” brasileiro (Santos, 1993). A partir da década de 1960, a expansão do setor agroindustrial foi um dos principais motores desse crescimento, com a instalação de grandes agroindústrias na região, atraindo um número crescente de migrantes de diversas partes do Brasil. O “milagre econômico”, durante as décadas de 1960 e 1970, também teve impacto em Chapecó, que viu o aumento das atividades comerciais e industriais, refletindo nas transformações do espaço urbano e no seu aumento populacional (vide Tabela 2).

No entanto, foi na década de 1980 que a cidade experimentou um verdadeiro *boom* populacional, quando o aumento da migração, especialmente de trabalhadores rurais de outras regiões do país, convergiu com as oportunidades geradas pela agroindústria e pelo comércio. Esse crescimento acelerado consolidou Chapecó (a partir das décadas pós 1980) como um dos principais centros urbanos do Oeste catarinense, com um perfil cada vez mais urbano e industrializado.

A partir dos dados apresentados na Tabela 2, observa-se que Chapecó passou por um aumento populacional expressivo ao longo das décadas, especialmente a partir de 1950, quando o município ultrapassou a marca de 90 mil habitantes. Contudo, a queda observada nas décadas seguintes, entre 1950 e 1970, está diretamente relacionada ao processo de emancipação político-administrativa de diversos municípios que antes compunham seu território original, como São Carlos, São Lourenço do Oeste, Coronel Freitas e Itapiranga. Essa fragmentação

territorial resultou na redução temporária da população total de Chapecó, mas, ao mesmo tempo, permitiu a consolidação do município como núcleo central de articulação regional, reforçando seu papel de polo urbano e econômico no Oeste Catarinense.

Tabela 2: Evolução da população no município de Chapecó (1940-2022)

Ano	População Total	População urbana		População rural	
		Absoluta	%	Absoluta	%
1940	44.327	4.128	9,3	40.199	90,7
1950	96.604	9.736	10,1	86.868	89,9
1960	52.089	10.939	21	41.150	79
1970	49.865	20.275	40,7	29.590	59,3
1980	83.765	55.269	66	28.499	34
1991	123.050	96.751	78,6	26.299	21,4
2000	146.967	134.592	91,6	12.375	8,4
2010	183.530	168.159	91,6	15.417	8,4
2022	254.785	242.335	95,1	12.450	4,9

Fonte: Nascimento (2015), a partir de dados do IBGE (censos demográficos 1940-2010); adaptado por Tais Schoenberger, com acréscimo de dados do censo demográfico de 2022.

Mesmo com a perda populacional decorrente das emancipações de diversos municípios — ocorridas principalmente nos anos 1950 e 1960 — Chapecó apresentou um ritmo de crescimento constante, evidenciado pelo aumento da população urbana. Em 1970, 40,7% da população residia na zona urbana; já em 1980, esse percentual saltou para 66%, revelando uma mudança estrutural no perfil demográfico do município. Essa transição está diretamente ligada à consolidação da agroindústria e à atração de migrantes vindos de áreas rurais e de municípios vizinhos em busca de trabalho nas indústrias e serviços. O avanço do setor produtivo e a instalação de empresas ligadas à cadeia da carne e dos grãos fortaleceram a urbanização, gerando novas demandas por habitação, infraestrutura e transporte (Alba, 2001; Reche, 2008).

Conforme apresentado na tabela 2, acima, o município de Chapecó seguiu apresentando um avanço populacional urbano significativo. A população urbana chegou a representar 91,6% de toda a população do município em 2010, enquanto a população rural representava apenas 8,4%.

O crescimento da população urbana de Chapecó está diretamente relacionado à diminuição da população rural — do próprio município e também dos municípios vizinhos. Vários fatores contribuíram para esse processo, sendo um dos principais a modernização da agricultura, que, com a adoção de novas tecnologias e a utilização de maquinário especializado, que reduz a dependência de mão de obra para a execução das tarefas no campo. Paralelamente, as políticas de incentivo agroindustrial e as parcerias entre empresas cooperativas e produtores

rurais intensificam essa transição, já que o campo passa a demandar menos trabalhadores e mais capital para investimentos em maquinário e infraestrutura.

Ao observarmos a queda no percentual de população rural de Chapecó pós década de 1970 (cf. Tabela 2), é possível perceber que, a cada década subsequente, um número crescente de habitantes deixa a zona rural. Esse movimento está fortemente associado também à pressão financeira gerada pela modernização agrícola e pelos empréstimos exigidos pelas empresas agroindustriais. Muitas famílias não conseguiam arcar com as dívidas, o que as forçou a abandonar suas propriedades e migrar para as cidades, em busca de uma estabilidade financeira nas indústrias, localizadas nas áreas urbanas (Alba, 2001).

Durante o “milagre econômico”, o Brasil experimentou um processo de industrialização acelerada e urbanização em muitas cidades, especialmente nas grandes e médias cidades, e Chapecó não foi exceção. A cidade se beneficiou com políticas públicas voltadas para a interiorização do desenvolvimento, como a melhoria das rodovias e a expansão da oferta de energia elétrica, além do incentivo à agricultura e à pecuária.

Esse movimento nacional contribuiu para que Chapecó se tornasse, nos anos seguintes, um importante centro econômico regional, com uma população crescente e uma urbanização que passou a dominar o município, modificando sua paisagem e estrutura social. O resultado foi uma cidade que, até o final dos anos 1970, já apresentava uma urbanização mais consolidada, marcando o fim de sua predominância rural e o início de sua transformação em um polo urbano e comercial na região, constatado a partir dos dados populacionais (Tabela 2).

O aumento da população urbana de Chapecó reflete uma tendência observada em muitas partes do Brasil durante o processo de urbanização brasileira que ganhou força nas últimas décadas do século XX (Santos, 1993). Esse fenômeno está diretamente relacionado ao movimento de migração interna que ocorreu em várias regiões do país, especialmente durante o período de interiorização das políticas de desenvolvimento regional, como no caso de Chapecó. Os municípios que antes tinham sua população, predominantemente rural, experimentaram um crescimento acelerado da população urbana, impulsionado pela migração de pessoas de outras áreas em busca de melhores oportunidades de trabalho (geralmente encontrados nas indústrias), acesso a serviços públicos e condições de vida mais favoráveis. Com isso, Chapecó não só absorveu uma grande parcela da população que antes residia em áreas rurais dos municípios vizinhos, mas também passou a atrair imigrantes de outras regiões, consolidando-se como um dos principais centros urbanos do Oeste catarinense nos dias atuais.

Todavia, conforme destaca Motter (2016, p. 42), “neste momento, a urbanização no estado de Santa Catarina ainda não apresentava uma rede formada pela interação entre cidades, mesmo com o território ocupado”. Esse processo de urbanização, embora em expansão, acontecia de forma isolada, com as cidades crescendo de maneira autônoma e sem uma interconexão clara entre elas. Em Santa Catarina, muitas cidades, como Chapecó, experimentaram um crescimento populacional rápido, mas ainda sem uma infraestrutura de transporte e comunicação capaz de integrar os centros urbanos e promover uma verdadeira rede regional conectada. Tal cenário reflete uma fase em que a urbanização estava mais centrada no fortalecimento das cidades individuais, sem o desenvolvimento de uma rede urbana articulada que facilitasse o fluxo de pessoas, bens e serviços entre elas.

A partir da década de 1990, Chapecó consolidou-se como um município essencialmente urbano, alcançando em 2022 o índice de 95,11% da população vivendo em áreas urbanas, enquanto apenas 4,89% permaneciam no meio rural. Esse dado reflete uma transformação profunda na estrutura socioeconômica do município, que passou de uma base agrícola para um modelo urbano-industrial diversificado. A urbanização intensa alterou a paisagem, o modo de vida e a dinâmica territorial, transformando Chapecó em um importante centro regional de comércio, serviços e indústria. A antiga predominância rural deu lugar a uma cidade moderna, cuja expansão populacional e econômica está fortemente ligada às políticas de desenvolvimento regional, e ao fortalecimento do setor agroindustrial como “carro-chefe da economia local/regional e posterior transbordamento de capital deste para outros setores econômicos (Von Dentz e Espíndola, 2024).

Acerca da evolução e ocupação urbana de Chapecó, Reche (2008, p. 41) afirma que “a presença forte das agroindústrias no processo de estruturação e transformações urbanas do município, principalmente devido ao seu poder de atração de população migrante, resultando em um acelerado processo de urbanização”, evidencia a centralidade do setor agroindustrial na configuração do espaço urbano na época, impulsionando não apenas a expansão territorial, mas também a reconfiguração das dinâmicas socioeconômicas da cidade.

Esse crescimento acelerado demandou uma adaptação da infraestrutura urbana e da organização social, refletindo a interação entre a economia local, as transformações no espaço e as novas demandas da população. O fortalecimento da agroindústria, principalmente a de carne suína e de frango, e a expansão do mercado agrícola, com o cultivo de grãos como soja e milho, atraíram investimentos e impulsionaram o desenvolvimento urbano e a construção de infraestruturas, como estradas, pontes, redes de eletricidade, além de equipamentos urbanos.

O processo de urbanização acelerada e transformação de Chapecó também reflete a complexa interação entre o rural e o urbano, como ressaltado por Henrique (2011). Em Chapecó, a presença de um forte setor agropecuário e a “herança rural” moldaram a identidade da cidade, em que o urbano e o rural coexistem e se influenciam mutuamente. A agroindústria não só atraiu migrantes, mas também transformou a própria organização do espaço urbano, com áreas rurais sendo incorporadas ao tecido urbano, dando à cidade uma característica única, em que a agricultura e a industrialização se entrelaçam, gerando um tipo de urbanização que reflete as especificidades locais e a resistência do campo em se adaptar ao crescimento urbano.

Na Figura 4, pode-se observar a paisagem urbana do centro de Chapecó na década de 1980. A estrutura urbana passara por mudanças significativas, refletindo o resultado do rápido crescimento econômico e populacional urbano e a crescente demanda por novas áreas residenciais e serviços. O aumento no número de residências e de pessoas foi um dos principais indicadores dessa transformação urbana, com novas áreas sendo ocupadas para suprir a necessidade habitacional de uma população em expansão. A cidade começou a se expandir para além de sua zona central, com novos bairros surgindo nas periferias, atendendo a uma demanda crescente por moradia. Além disso, o surgimento de alguns edifícios, ainda que de forma pequena, indica o “início” de uma verticalização urbana que se consolidaria nas décadas posteriores.

A Figura 4 ilustra claramente essa mudança na paisagem urbana, mostrando como aumento populacional urbano está atrelado à transformação da estrutura física interna da cidade. O centro da cidade foi se reconfigurando, com novos empreendimentos imobiliários e a expansão da área urbana, refletindo o processo de urbanização acelerada que Chapecó experimentava nesse período. De acordo Reche (2008, p. 120):

as principais características da cidade em 1980 eram: um quadro urbano evidenciando a separação da cidade por classes de renda, com a centralização das populações de mais alta renda nas áreas centrais e as de menor renda nas periferias [...]; assim como um processo extremamente acelerado de crescimento populacional, principalmente dessa última classe, incentivada pela esperança de trabalho nas agroindústrias que estavam se consolidando no município. Sendo assim, a desigualdade social se ampliava no espaço urbano, demonstrando um processo segregativo já bastante evidente.

Figura 4: Chapecó – vista aérea do centro urbano em 1980



Fonte: Acervo de fotos ACIC.

Tal crescimento pode ser entendido como uma expansão física e funcional da cidade, onde a área urbana se ampliou significativamente para acomodar a população em constante aumento. O surgimento de novos lotes urbanos e a construção de infraestrutura para suportar a nova configuração da cidade indicam um processo de reorganização do espaço, no qual a urbanização se consolidou como um fenômeno abrangente, que não se restringiu apenas à área central da cidade, mas atingiu também as áreas periféricas. A presença de novos edifícios e a verticalização urbana ainda incipiente indicam a adaptação do tecido urbano às novas demandas econômicas e sociais, sinalizando que Chapecó se distanciava de sua origem rural e começava a se afirmar como uma cidade de médio porte, com características urbanas mais complexas e cada vez mais interligadas.

Já nas Figuras 5 e 6 podemos observar uma significativa transformação da paisagem urbana de Chapecó. A década de 1990, assim como na anterior, continuou com significativo aumento populacional urbano, como já mostrado, e a estrutura física urbana continuava se transformando. Percebe-se já o crescente aumento no número de edificações verticais,

facilitadas por políticas públicas¹⁶ e urbanísticas de uso e ocupação da terra, bem como por meio de Leis de Zoneamento. Na acepção de Reche (2008, p. 111):

O Zoneamento de 1980, sob a responsabilidade do poder municipal, se dá em um contexto urbano bastante complexo em relação à cidade de 1974, exigindo, pelas rápidas transformações urbanas da época, principalmente quanto ao crescimento populacional acelerado (taxa de crescimento urbano de 16% ao ano de 1975 a 1980), soluções imediatas no espaço urbano.

Na década de 1990 e início dos anos 2000, Chapecó passou por uma intensificação de seu crescimento urbano, que se refletiu diretamente na morfologia física da cidade. O aumento populacional urbano continuou a ser um dos principais fatores impulsionadores da transformação do espaço urbano, e a estrutura da cidade foi gradualmente se adaptando a essa nova realidade. A ampliação da área urbana não só foi acompanhada por um aumento no número de residências, mas também pelo crescimento das edificações verticais, que começaram a dominar áreas centrais e bairros adjacentes ao centro. Esse processo foi facilitado por políticas públicas e urbanísticas voltadas para o uso e ocupação do solo, bem como por novas leis de zoneamento que possibilitaram uma maior densificação em determinadas áreas, tornando a verticalização uma “resposta” à demanda habitacional (Chapecó, 1990).

A Lei de Zoneamento de 1980 e o Plano Diretor de 1990, que já haviam sido estabelecidos nas décadas anteriores, desempenharam um papel fundamental no direcionamento desse crescimento observado nas Figuras 5 e 6. A Lei de Zoneamento, implementada em 1980, permitiu que a cidade se organizasse de maneira mais “eficiente” frente ao rápido crescimento populacional, na questão de demanda por espaços de habitação e às mudanças econômicas, como o fortalecimento da agroindústria e do comércio em determinadas áreas da cidade. Como destaca Reche (2008), o zoneamento de 1980 foi uma resposta à complexidade urbana da cidade, exigindo soluções imediatas para um processo de urbanização acelerado. A implementação de áreas específicas para habitação, comércio e indústria ajudou a organizar o crescimento, permitindo que o espaço urbano fosse ocupado de

¹⁶ No Brasil, os Planos Diretores e as Leis de Zoneamento têm um papel fundamental na organização e no ordenamento do espaço urbano. Estabelecidos pela Constituição de 1988 e regulamentados pelo Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), os Planos Diretores estão atrelados à função social da propriedade e a proteção ao meio ambiente. As diretrizes desses planos orientam o uso do solo, a ocupação do território e a infraestrutura urbana, enquanto as leis de zoneamento definem as áreas para atividades residenciais, comerciais, industriais, de lazer, entre outras, com o objetivo de organizar o crescimento das cidades de forma planejada e equilibrada. Essas ferramentas legais buscam direcionar o crescimento urbano de maneira que ele respeite as necessidades da população, ao mesmo tempo que assegura a qualidade de vida e a sustentabilidade do ambiente urbano.

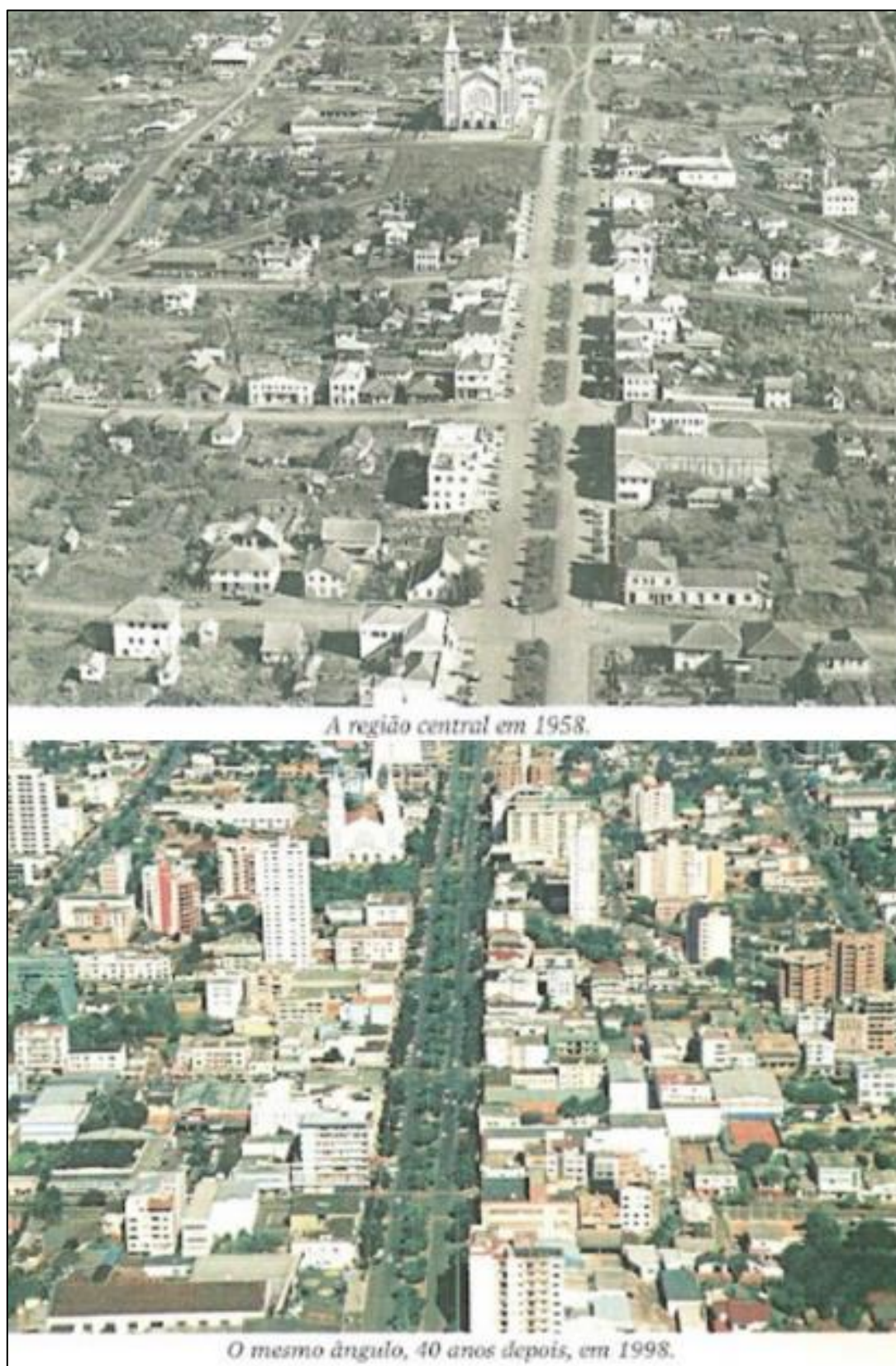
forma mais ordenada, sem perder de vista as necessidades habitacionais e de infraestrutura da população.

No entanto, a evolução da morfologia urbana de Chapecó nos anos 1990 e 2000 não se limitou apenas à visualização do aumento da verticalização urbana. O aumento do número de vias urbanas, aumento do perímetro urbano, a expansão das zonas comerciais e os sistemas de transporte e saneamento também foram aspectos importantes dessa transformação urbana. A cidade começou a se consolidar como um centro urbano de médio porte, com uma maior infraestrutura de serviços públicos e privados, atendendo a uma população cada vez maior (IBGE, 2020).

A comparação entre as imagens de 1958 e 1998 (Figura 5) evidencia de forma clara as transformações ocorridas na paisagem urbana da área central de Chapecó ao longo de quatro décadas. Em 1958, observa-se uma cidade com características predominantemente rurais, marcada por extensos vazios urbanos, edificações térreas e um traçado viário amplo, com poucas construções concentradas no entorno da área central. Já em 1998, o mesmo recorte espacial revela uma paisagem densamente ocupada, com significativa verticalização, adensamento construtivo e diversificação de usos da terra. Essas mudanças refletem o impacto direto do crescimento populacional e do processo de urbanização, com consequente valorização da terra nas porções centrais da cidade.

Na década de 1990, houve um aumento expressivo de edifícios na paisagem urbana de Chapecó, especialmente na área central da cidade — centro e bairros adjacentes ao centro, resultado de alterações previstas no Plano Diretor de Municipal de 1990, que “incentivava” a expansão vertical de zonas específicas da cidade para atender as demandas habitacionais (Prefeitura Municipal de Chapecó, 1990). A expansão territorial continuou a ser uma característica marcante, acompanhada de um crescente processo de verticalização urbana, especialmente nas áreas centrais e nos principais eixos de crescimento. O aumento do número de edifícios de médio e grande porte (como pode ser observado na Figura 5), especialmente os comerciais e residenciais, refletiu a intensa atuação do mercado imobiliário e crescente demanda por novos imóveis — tanto para moradia e usos empresariais, como para “investimento”, fonte de aferição de renda imobiliária por meio e locação ou revenda, existindo um grande interesse na produção e venda de imóveis para especulação.

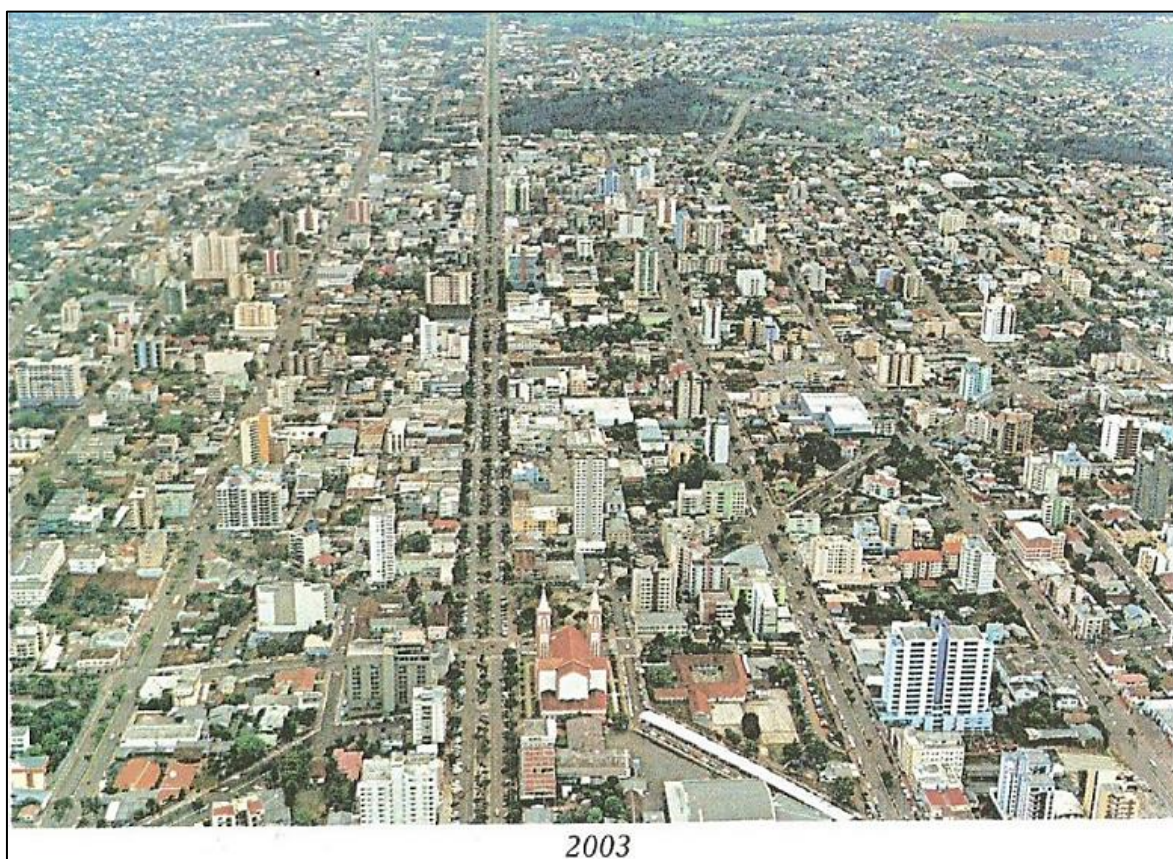
Figura 5: Vistas da área central em 1958 e 1998



Fonte: adaptado de Zolet e Silvestrin (2006).

Os anos seguintes a 2000 evidenciam Chapecó como uma cidade em processo de consolidação como cidade média. As mudanças na paisagem urbana de Chapecó nas décadas de 2000 e 2010 foram fortemente influenciadas pela ampliação do papel da cidade como um polo regional no Oeste catarinense (IBGE, 2018). O crescimento da atividade comercial e dos centros de serviços impulsionaram a expansão de áreas periféricas e a criação de novos bairros, enquanto a criação de zonas de desenvolvimento econômico nas bordas da cidade possibilitou o crescimento das atividades industriais e logísticas (Chapecó, 2014). Esse fenômeno de expansão e reconfiguração urbana foi acompanhado de um aumento significativo do uso e ocupação do solo. A transformação de Chapecó neste período consolidou a cidade como um centro urbano diversificado, com uma morfologia física mais densa e também moderna.

Figura 6: Chapecó: vista aérea do centro urbano em 2003



Fonte: Zolet e Silvestrin (2006).

As décadas de 2000 e 2010 também marcaram um grande impulso na verticalização urbana de Chapecó, um fenômeno que continuou a transformar a paisagem da cidade, especialmente nas áreas centrais e nos principais eixos de crescimento. O aumento na construção de edifícios de vários andares, cada vez mais altos, tanto para uso residencial quanto

comercial, reflete a intensificação do mercado imobiliário e a crescente demanda por espaço urbano. Esse processo de verticalização não só resultou em uma maior otimização e ocupação da terra urbana, mas também na transformação de áreas que antes eram ocupadas por construções horizontais e pequenas propriedades comerciais, dando lugar a grandes empreendimentos imobiliários.

Figura 7: Vista da Avenida Getúlio Dornelles Vargas - centro, em 2011



Fonte: Prefeitura de Chapecó. Acesso: setembro de 2025.

Com o centro urbano cada vez mais verticalizado, Chapecó passou a apresentar uma paisagem marcada pela densificação construtiva e pela diversificação funcional de seus espaços. A substituição das antigas edificações térreas por prédios comerciais e residenciais de múltiplos pavimentos refletiu não apenas o crescimento populacional, mas também a valorização do solo urbano e a intensificação das atividades econômicas. Esse processo consolidou a centralidade do núcleo urbano, transformando-o em um espaço dinâmico, onde se concentram as principais funções administrativas, comerciais e de serviços da cidade, expressando de forma visível as mudanças estruturais decorrentes da urbanização e do desenvolvimento regional.

3.3 Produção e consumo do espaço urbano em Chapecó

A compreensão da verticalização também exige analisar a relação entre produção e consumo do espaço. Lefebvre (1991) destaca que o espaço é, simultaneamente, produto e instrumento das relações sociais, apropriado, vivido e consumido cotidianamente. No sistema capitalista, entretanto, o consumo do espaço é mediado pelo valor de troca, convertendo-o em mercadoria (Harvey, 1980). Bairros, terrenos e edifícios passam a ser valorizados não tanto por sua função social, mas principalmente por seu potencial de rentabilidade.

Harvey (2005, p. 73) enfatiza que “o capital é um processo de circulação entre produção e realização [...] que deve se expandir, acumular e reformar constantemente o processo de trabalho e as relações sociais na produção, assim como mudar as dimensões e as formas da circulação”. Assim, a produção e o consumo do espaço urbano tornam-se partes integrantes do processo de acumulação capitalista.

Oliveira e Fresca (2011, p. 11) afirmam que “o desenvolvimento da construção civil em bases industriais está relacionado às transformações sociais, econômicas e políticas da sociedade brasileira, em sintonia com o processo de urbanização”. Para os autores, a verticalização expressa a convergência entre o capital produtivo e o capital financeiro, mediada pelo Estado e pela estrutura de crédito.

De modo semelhante, Oliveira e Fresca (2018, p. 13) destacam a particularidade da financeirização da habitação em cidades médias, onde ocorre “a inter-relação entre expansão do fundo público para ampliar a demanda solvável da habitação verticalizada [...] e os aportes de capital dinheiro [...] resulta na ampliação da oferta de imóveis para determinados segmentos do mercado consumidor”. Essa dinâmica reflete também o que se observa em Chapecó, onde a verticalização está diretamente vinculada à atuação do capital financeiro e às políticas de crédito habitacional.

A partir dos anos 2000, o setor da construção civil, antes focalizado predominantemente nas empresas locais, começa a abrir espaço para a inserção de capitais externos e para a adoção de instrumentos financeiros que viabilizem empreendimentos verticais de maior porte, muitas vezes voltados a segmentos de renda média e alta. Esse movimento transborda a simples necessidade de habitação, para incorporar o terreno como *locus* de acumulação, conectando Chapecó a circuitos mais amplos de capital imobiliário e serviços urbanos especializados.

Em Chapecó, a presença crescente de incorporadoras¹⁷ e construtoras com perfil empresarial mais estruturado, contribuiu para acelerar o ritmo da verticalização e para reconfigurar partes do tecido urbano central. A atuação desses agentes externos, somada à maior liberação de crédito imobiliário e à crescente valorização fundiária em áreas centrais, propiciou que edificações de maior altura e densidade fossem implantadas em zonas antes ocupadas por casas térreas ou lotes dispersos. Esse processo reforça que a verticalização não é um reflexo automático da urbanização, mas resulta de decisões específicas de atores econômicos e institucionais.

A produção do espaço urbano em Chapecó, pelo viés da construção civil, tem desempenhado um papel importante, junto ao mercado imobiliário e poder público. Reportagem intitulada “18º Salão do Imóvel e TECHCON 2024 – Chapecó em construção: o boom imobiliário que transforma a cidade¹⁸”, destaca que:

O crescimento de Chapecó é reflexo do setor da construção civil. Nos últimos anos foram aprovados mais de 1 milhão de metros quadrados por ano de alvarás de licença para prédios, casas, fábricas e indústrias. Somente no período dos últimos três anos e meio já foram aprovados mais de 4 milhões de metros quadrados, além de 29 loteamentos e dez condomínios. [...] A Administração Municipal contribui para esse momento, com cerca de R\$ 1 bilhão em investimentos em infraestrutura, o que torna Chapecó um dos municípios que mais investe no Brasil. Por outro lado, os investimentos do setor privado da construção civil passam de R\$ 10 bilhões.

Portanto, a produção da verticalização em Chapecó revela uma interseção entre a financeirização da moradia, a política urbana e a trajetória de crescimento da cidade como polo regional. À medida que o município se consolida como centro de serviços, comércio e agroindústria, a demanda por habitação de padrão diferenciado se intensifica, e a terra urbana se valoriza. Esse ciclo de valorização, incentivado por crédito, investimento e legislação favorável, transforma o panorama urbano: áreas centrais compactam-se verticalmente, enquanto a periferia expande-se horizontalmente. Em consequência, a verticalização atua como mecanismo de acumulação e valorização, ao mesmo tempo em que reproduz e intensifica desigualdades socioespaciais no contexto urbano chapecoense.

¹⁷ Cabe destacar algumas imobiliárias e incorporadora atuantes no mercado imobiliário em Chapecó: Fiorini Construtora e Incorporadora Ltda, BCI Construtora e Incorporadora, Prumo Ltda., VR Construtora, Construtora Nostra Casa, Santafé Construtora, Dimensão Construtora e Incorporadora, JBW Construtora, Holder Construtora e Incorporadora, GCA Empreendimentos, Kube Construtora e Projetos, Construtora Catarinense, Fiorini Construtora e Incorporadora.

¹⁸ A reportagem data de 15 de outubro de 2024 e pode ser acessada através do link: <https://feiratechcon.com.br/18o-salao-do-imovel-e-techcon-2024-chapeco-em-construcao-o-boom-imobiliario-que-transforma-a-cidade/>.

4. ANÁLISE DA VERTICALIZAÇÃO EM CHAPECÓ: O CAMINHO METODOLÓGICO DA PESQUISA

O caminho metodológico adotado neste trabalho fundamenta-se em uma abordagem quali-quantitativa, adequada para compreender a complexidade do processo de verticalização urbana em Chapecó. Essa escolha metodológica decorre do entendimento de que o processo de verticalização em Chapecó não pode ser apreendido apenas por números ou descrições isoladas, mas exige a articulação entre dados empíricos, interpretações teóricas e análises espaciais. Assim, a combinação entre as dimensões qualitativas e quantitativas permitiu uma leitura integrada entre os aspectos morfológicos da cidade e as dinâmicas socioeconômicas que impulsionam a produção do espaço verticalizado.

A abordagem qualitativa foi essencial para interpretar o conteúdo dos documentos legais, os discursos dos agentes envolvidos na produção do espaço urbano e as transformações perceptíveis na paisagem ao longo das décadas. Já a abordagem quantitativa concentrou-se na análise espacial, na mensuração do número de edifícios verticais e na produção de mapas comparativos, que evidenciam o avanço e a concentração da verticalização em distintas fases do desenvolvimento urbano de Chapecó. A integração dessas abordagens buscou, portanto, conciliar a análise interpretativa com a precisão técnica das representações cartográficas.

Nas seções a seguir, são apresentados as etapas e respectivos procedimentos metodológicos adotados no desenvolvimento da pesquisa.

4.1 Revisão teórica e levantamento bibliográfico

A primeira fase da pesquisa consistiu na revisão teórica e bibliográfica, etapa essencial para a construção da base conceitual que sustentou a análise empírica. O levantamento envolveu a leitura de autores que tratam da produção e (re)produção do espaço urbano, da formação das cidades médias e das transformações da morfologia urbana. Autores como Capel (2013), Carlos (2007), Corrêa (1989; 1997), Harvey (1980; 2006), Santos (1977; 1988; 1993; 2006; 2020; 2021), Spinelli (2021) e Villaça (2001) forneceram referenciais teóricos fundamentais para compreender o papel do capital, do Estado e das políticas urbanas na configuração do espaço. No campo específico da verticalização, obras como as de Botelho (2007), Ramires (2001), Sahr (2000), Souza (1994), Somekh (1987, 2014) e Sposito (1991) contribuíram para o entendimento de como o fenômeno se manifesta nas cidades brasileiras, destacando seu caráter seletivo, concentrado e vinculado à valorização fundiária. Essas leituras

permitiram situar Chapecó dentro de um contexto mais amplo de urbanização e expansão imobiliária, articulando o caso local com as tendências nacionais.

A revisão teórica foi complementada pelo levantamento de trabalhos acadêmicos e estudos regionais – obtidos em bases como o Google Acadêmico, BDTD, IBGE, IPEA, e Portal de Periódicos CAPES – que abordam o processo de urbanização do Oeste Catarinense e a consolidação de Chapecó como cidade média. Essa etapa proporcionou uma visão ampla das transformações espaciais e das condições que sustentaram o crescimento urbano local.

4.2 Mapeamento da evolução espaço-temporal dos edifícios

A segunda fase da etapa metodológica compreendeu o mapeamento da distribuição dos edifícios na cidade, com o objetivo de identificar o surgimento das edificações verticais em diferentes momentos históricos, no contexto das mudanças no espaço urbano. Para tanto, foram utilizados produtos de sensoriamento remoto (fotografias aéreas históricas e imagens de satélites) contemplando cinco momentos: 1979, 1988, 1996, 2012 e 2022 (vide Quadro 1). Para este último ano, também foram utilizados dados cadastrais sobre aprovação de edifícios, adquiridos junto ao Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina.

Quadro 1: Fontes de dados de sensoriamento remoto utilizados no mapeamento de edifícios

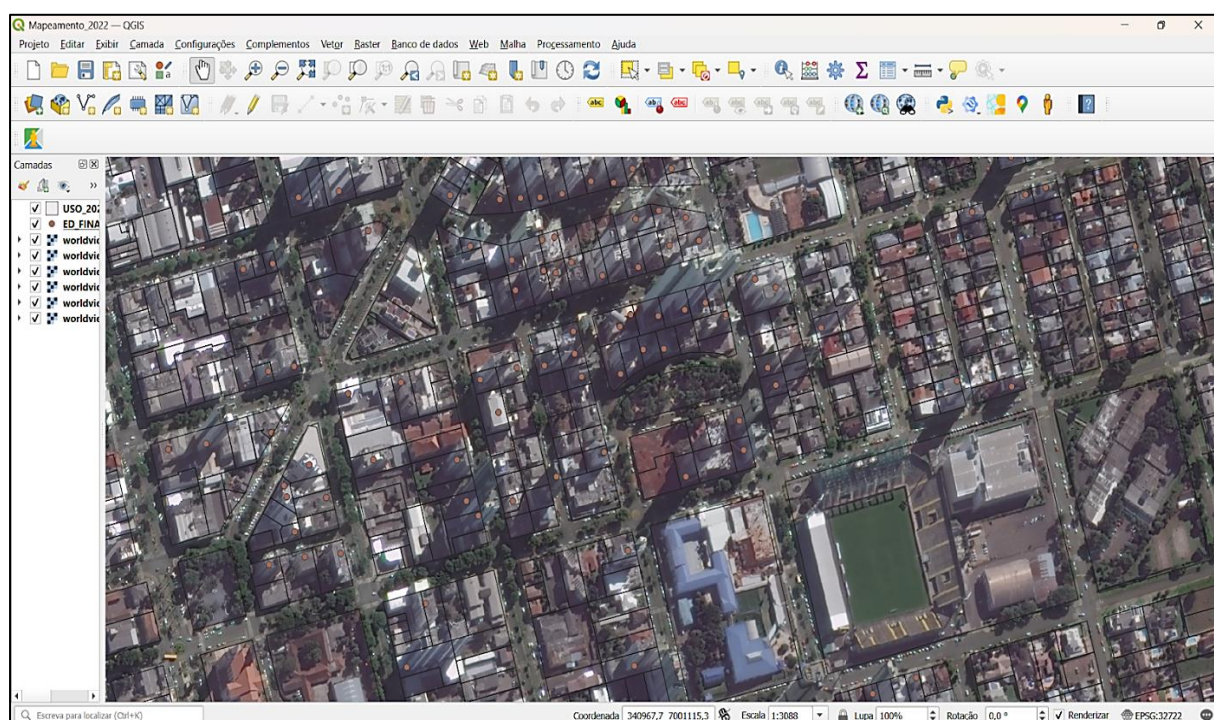
Ano	Produto	Fonte
1979	Levantamento aerofotogramétrico pancromático, escala original aproximada 1:15.000	Prefeitura Municipal de Chapecó
1988	Levantamento aerofotogramétrico pancromático, escala original aproximada 1:10.000	
1996	Mosaico aerofotogramétrico pancromático, escala aproximada 1:15.000	
2011/2012	Ortomosaico multiespectral, escala aproximada 1:10.000	Governo de Santa Catarina - Secretaria de Estado do Desenvolvimento Econômico Sustentável
	Imagem de satélite <i>on line</i> – aplicativo Google Earth®	Google / Maxar Technologies
2022	Conjunto de imagens de satélite <i>WorldView 3</i> , resolução espacial de 0,3 m	Acervo LAETA (aquisição própria)

O mapeamento da verticalização foi desenvolvido utilizando o software *QGIS*® (versão 3.34.5), com aplicação de técnicas de geoprocessamento voltadas à análise espacial e temporal das edificações verticais. O objetivo principal desse procedimento foi identificar, registrar e representar cartograficamente a expansão das construções verticais (edifícios com cinco ou mais pavimentos) ao longo dos diferentes períodos históricos analisados.

O processo teve início com a elaboração do mapa-base de 2022, que serviu como referência para o mapeamento. Nesta etapa, foram identificados os edifícios verticais diretamente sobre as imagens de satélite de alta resolução espacial (*World View 3*). Cada edificação com cinco ou mais pavimentos foi identificada visualmente e após inseriu-se um ponto no mapa (feição vetorial) para aquela edificação correspondentes à sua localização e preenchendo-se, na tabela de atributos da respectiva camada vetorial, informações de caracterização do referido edifício, tais como endereço e, principalmente, o número de pavimentos (Figuras 8 e 9).

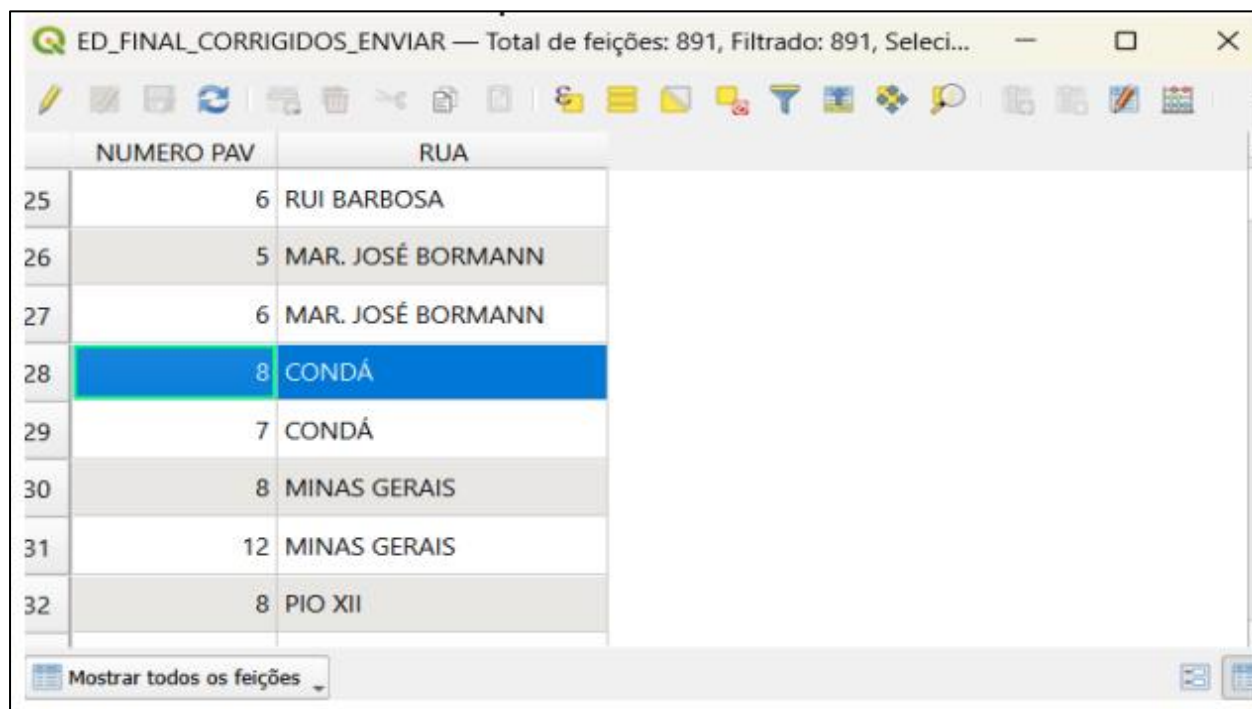
Para identificar o número de pavimentos e a localização dos edifícios, utilizou-se auxílio do navegador *Google Earth*®, no qual, após a identificação de lugares em comum nas duas imagens, procedeu-se à observação sistemática das quadras adjacentes, estendendo o mapeamento ao longo das principais avenidas e eixos estruturantes da cidade (Figura 10).

Figura 8: Interface de mapeamento 2022 – tela do software QGIS®



Fonte: Organizado pela autora, 2025.

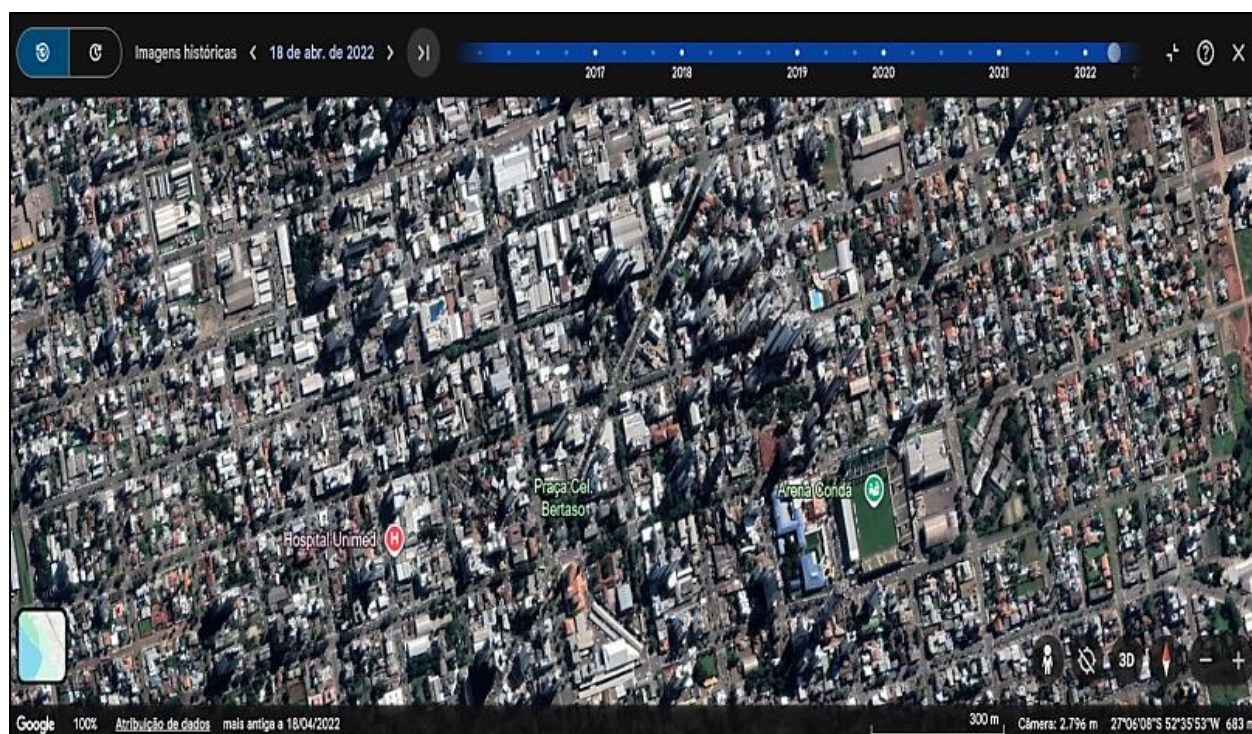
Figura 9: Tabela de atributos (software QGIS®): número de pavimentos e rua



	NUMERO PAV	RUA
25	6	RUI BARBOSA
26	5	MAR. JOSÉ BORMANN
27	6	MAR. JOSÉ BORMANN
28	8	CONDÁ
29	7	CONDÁ
30	8	MINAS GERAIS
31	12	MINAS GERAIS
32	8	PIO XII

Fonte: Organizado pela autora, 2025.

Figura 10: Software Google Earth®: localização dos edifícios – imagem de 2022



Fonte: Organizado pela autora a partir do Google Earth, 2025.

Quando uma edificação era identificada nas imagens de satélite, confirmava-se sua localização e altura aproximada por meio de consulta complementar no referido portal, utilizando o recurso *Street View* – que possibilita “caminhar” pelas ruas e reconhecer elementos da paisagem urbana por meio da visualização de fotografias registradas no nível do terreno – para verificar o número de pavimentos e confirmar o endereço (Figura 11). Essa metodologia permitiu uma validação cruzada entre diferentes fontes e escalas de observação, reduzindo possíveis erros de interpretação visual quanto ao número de edifícios.

Figura 11: Identificação da Rua e verificação do número de edifícios



Fonte: Organizado pela autora a partir do Google Earth, 2025. Google Earth, 2025.

Após a consolidação dos dados de 2022, aplicou-se a técnica do *mapeamento regressivo*, que consiste em remover sucessivamente as edificações inexistentes nos períodos anteriores, com base na análise comparativa das imagens aéreas de 2012, 1996, 1988 e 1979. Primeiramente foi criada uma cópia da camada de dados vetoriais dos edifícios de 2022, e após a criação de um novo projeto, com a inserção da imagem aérea do momento anterior – primeiramente, 2012, depois 1996, seguido de 1988 e 1979, respectivamente. Em seguida, os pontos onde não haviam edifícios para aquele ano foram removidos. As Figuras 12 e 13 trazem exemplos desse procedimento, ilustrando, respectivamente, o mapeamento regressivo dos edifícios para os anos de 1996 e 1979.

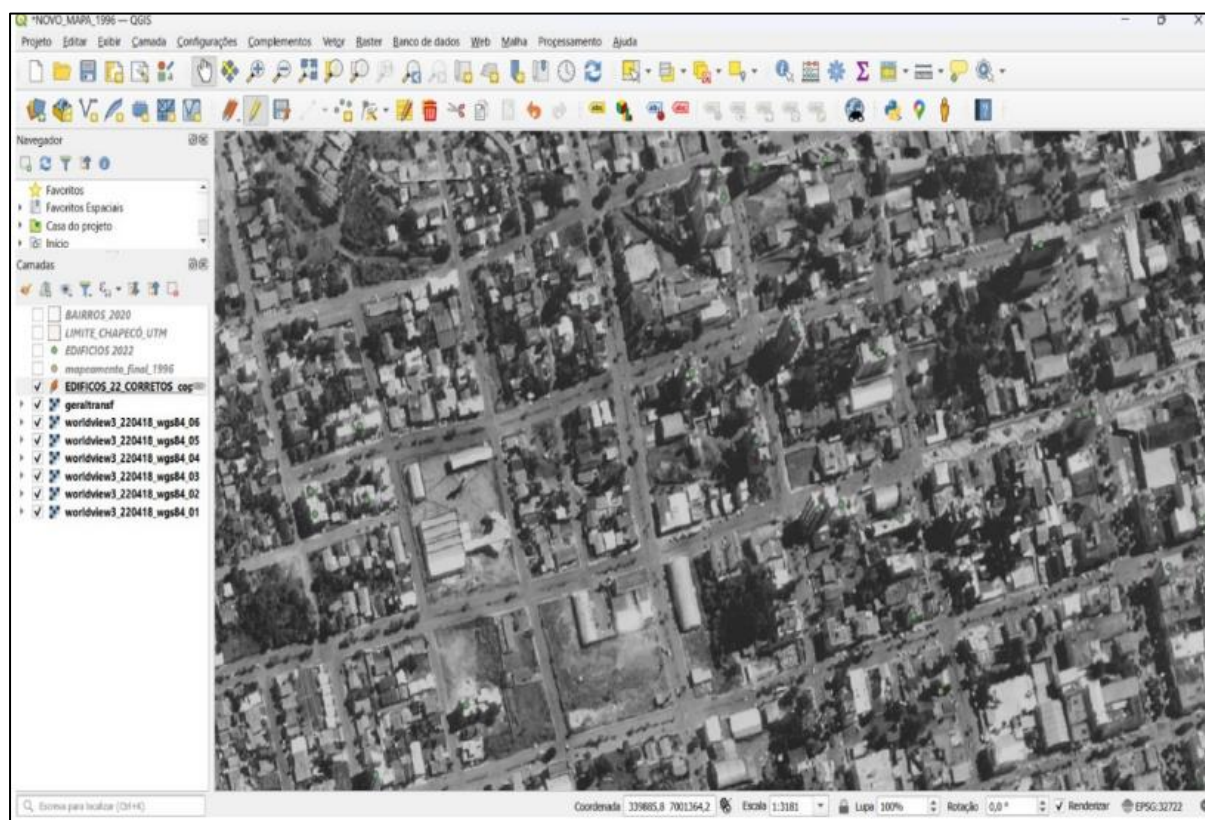
Depois de verificar na imagem a existência ou não dos edifícios, usou-se o recurso “selecionar feição” e “excluir feição” no QGIS®, a fim de remover do banco de dados os pontos correspondentes a edificações que ainda não existiam no período analisado. Esse procedimento comparativo foi repetido de forma sistemática para cada recorte temporal, garantindo que cada mapa representasse com precisão apenas as construções efetivamente existentes naquele ano.

Após essa etapa de filtragem, os arquivos vetoriais resultantes foram organizados em camadas distintas, correspondentes a cada período histórico, permitindo a visualização comparativa da evolução espacial da verticalização. Em seguida, realizou-se a vetorização final e a padronização da simbologia das camadas, utilizando cores graduadas para representar a intensidade do adensamento vertical ao longo do tempo.

A produção final desse processo resultou em:

- Mapas temáticos individuais, representando a distribuição espacial da verticalização para cada ano analisado;
- Mapa síntese da evolução temporal, demonstrando o avanço e a dispersão dos edifícios verticais no tecido urbano.

Figura 12: Mapeamento regressivo 1996 - área central



Fonte: Organizado pela autora, 2025.

Figura 13: Exemplo do processo do mapeamento regressivo em foto aérea de 1979



Edifícios mapeados no momento posterior, em 1996 (acima) não aparecem no ano em análise (abaixo), sendo, por isso, deletados da base de dados

Fonte: Organizado pela autora, 2025.

A metodologia de mapeamento adotada permitiu integrar diferentes fontes de dados geoespaciais e históricos, garantindo a comparabilidade temporal e a consistência cartográfica entre os períodos. Além disso, possibilitou relacionar a expansão física das edificações verticais com o contexto socioeconômico e normativo, interpretando a verticalização como expressão concreta das dinâmicas de valorização fundiária e seletividade territorial que marcam a urbanização de Chapecó.

4.3 Análise do arcabouço legislativo

Uma etapa importante consistiu na análise dos instrumentos de planejamento urbano e das legislações municipais que orientaram a ocupação do território de Chapecó. Foram examinados os Planos Diretores de Chapecó de 1974, 1990, 2006 (e sua revisão de 2014), além das Leis de Zoneamento nº 71 de 1980 e nº 317 de 2007.

A leitura e a sistematização desses documentos possibilitaram compreender como as políticas públicas e as normativas urbanas influenciaram a configuração do espaço construído e o estímulo à verticalização. A partir dessa análise, identificou-se que cada Plano Diretor representou um marco na evolução urbana de Chapecó, refletindo diferentes visões de planejamento e distintas estratégias de adensamento.

Foram utilizados os seguintes instrumentos normativos:

- 1974: Lei Ordinária nº 68, do Plano de Desenvolvimento Urbano de Chapecó;
- Lei Municipal nº 126/1977, do Plano de Zoneamento de 1977;
- 1980: Lei nº 71 de 18 de setembro de 1980 - Lei de Zoneamento (que inclui também as seguintes leis: Lei nº 72 de 18 de setembro de 1980 - Lei de Obras e arquitetura e Lei nº 73 de 18 de setembro de 1980 - Lei dos Loteamentos);
- 1990: Lei Complementar nº 04, de 31 de maio de 1990 - Plano Diretor Físico-Territorial de Chapecó;
- 2004/2006: Lei Complementar nº 202, de 06 de janeiro de 2004 (revisado em 2006, por meio da Lei Complementar nº 281);
- Lei de Zoneamento de 2007 (Lei Municipal Complementar nº 317/2007);
- 2014: Lei Complementar nº 541, de 26 de novembro de 2014 (nova revisão do plano de 2004).

Desse modo, a análise conjunta dos instrumentos de planejamento urbano e das legislações complementares permitiu estabelecer uma linha evolutiva da política urbana de Chapecó, evidenciando como o município passou de uma lógica de controle da expansão horizontal para a promoção do adensamento e da verticalização.

Cada marco legal analisado expressa um momento histórico específico e as transformações socioeconômicas que o acompanharam: o Plano de 1974, com enfoque desenvolvimentista e de estruturação básica do território; a Lei de Zoneamento de 1980, que introduziu critérios de uso e ocupação do solo e iniciou a regulação das primeiras áreas aptas à

verticalização; e o Plano Diretor de 1990, que consolidou parâmetros de morfologia urbana. Já o Plano Diretor de 2004, revisado em 2006, ampliou diretrizes de ordenamento e incorporou princípios de sustentabilidade e mobilidade, mas foi a Lei Municipal Complementar nº 317/2007 (Lei de Zoneamento) que desempenhou papel decisivo na redefinição das possibilidades de adensamento. Essa lei estabeleceu com precisão as zonas onde foi permitido aumentar o potencial construtivo, reorganizando índices urbanísticos e flexibilizando parâmetros de altura e densidade. Assim, a Lei de Zoneamento de 2007 tornou-se o principal instrumento responsável por orientar a espacialização da verticalização consolidada no mapeamento de 2011, ao direcionar o crescimento vertical para setores específicos da malha urbana.

Por fim, a Lei Complementar nº 541, de 26 de novembro de 2014, que corresponde à nova revisão do Plano Diretor de 2004, representou um avanço na consolidação do modelo de adensamento planejado em Chapecó. Essa revisão atualizou diretrizes de uso e ocupação do solo, incorporando princípios mais recentes de sustentabilidade urbana, mobilidade e qualificação do espaço público. Embora não tenha redefinido de forma tão incisiva as zonas de potencial construtivo quanto a Lei de Zoneamento de 2007, o Plano Diretor de 2014 reforçou a lógica de concentração do crescimento vertical nos eixos estruturadores e nas áreas centrais, além de fortalecer instrumentos de gestão urbana voltados ao adensamento estratégico. No mapeamento de 2022, observa-se a materialização dessas diretrizes, com a verticalização avançando de maneira mais contínua ao longo dos corredores de transporte e consolidando-se em setores previamente estimulados pelo arcabouço normativo de 2007 e refinados pelas orientações de 2014.

4.4 Trabalho de campo e entrevistas

Os trabalhos de campo tiveram como propósito validar as informações obtidas nas etapas anteriores e ampliar a compreensão qualitativa do fenômeno urbano. As visitas *in loco* permitiram a observação direta da paisagem urbana, o registro fotográfico das áreas verticalizadas e a identificação dos contrastes entre zonas de adensamento e áreas predominantemente horizontais. Essa etapa possibilitou perceber de forma empírica os impactos da verticalização na paisagem e nas dinâmicas urbanas, além de registrar as transformações arquitetônicas e funcionais ocorridas nas últimas décadas. O reconhecimento

direto no/do espaço urbano complementou as análises teóricas e cartográficas, fortalecendo a compreensão da cidade como uma construção social e histórica.

Por fim, como parte da abordagem qualitativa, foram realizadas entrevistas¹⁹ semiestruturadas com agentes representativos da produção e gestão do espaço urbano, incluindo profissionais do setor imobiliário, agentes sociais e Corpo de Bombeiros, tendo sido igualmente realizado contato com o Poder Público Municipal de Chapecó, por meio da Prefeitura, porém sem êxito no retorno ou na efetivação de entrevista no período da pesquisa. As entrevistas buscaram identificar as motivações econômicas, as percepções sobre o crescimento vertical e as estratégias de mercado associadas à expansão da construção de edifícios residenciais e comerciais.

Quadro 2: Síntese das entrevistas

Entrevistado (pseudônimo)	Função/área de atuação
A	Pesquisador e professor universitário; foi membro conselheiro do ConCidade
B	Assistente social; atuação no segmento de habitação de interesse social
C	Setor imobiliário e incorporação
D	Engenheiro Civil; mercado imobiliário
E	Corpo de Bombeiros Militar

Esses depoimentos forneceram informações sobre o papel dos agentes econômicos na transformação do território urbano, contribuindo para relacionar a verticalização não apenas às dinâmicas de adensamento físico, mas também às relações de poder, investimento e planejamento que moldam a cidade contemporânea.

¹⁹ Projeto de pesquisa juntamente ao roteiro de entrevistas semiestruturadas submetidas ao Comitê de Ética da Universidade Federal da Fronteira Sul. Parecer aprovado sob registro de nº 7.795.360.

5. O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO EM CHAPECÓ: ORIGEM E DESENVOLVIMENTO (1974-2014)

Este capítulo tem como objetivo analisar a dinâmica histórico-geográfica da verticalização em Chapecó, considerando os principais marcos institucionais que orientaram o processo do ordenamento territorial e o desenvolvimento urbano do município, identificando eventos geográficos que contribuíram com o processo de produção de edificações verticalizadas na cidade.

A verticalização, enquanto fenômeno espacial, reflete tanto as transformações econômicas e sociais, quanto as decisões políticas incorporadas em planos diretores e em leis de zoneamento de uso e ocupação, que são instrumentos normativos norteadores do direcionamento do crescimento de determinadas áreas da cidade.

Assim, este capítulo procura examinar a evolução urbana de Chapecó, interpretada sob a luz de seus Planos Diretores dos respectivos anos 1974, 1990, 2006 (edição revisada de 2004) e 2014 (edição revisada de 2006), e as Leis de Zoneamento de 1980 e 2007 situando-os em um contexto mais amplo de reestruturação econômica regional, marcada pela consolidação da agroindústria como potencializador inicial da urbanização.

A análise aqui proposta parte da compreensão de que a verticalização configura-se como expressão concreta das relações de poder e da lógica de valorização da terra urbana, sendo resultado de políticas públicas e investimentos privados que atuam de forma articulada na produção do espaço urbano. Assim, o subcapítulo está organizado em cinco momentos principais, correspondentes aos períodos de formulação e revisão dos Planos Diretores Municipais, além de incluir uma leitura comparativa da paisagem urbana de Chapecó, com base em registros fotográficos de diferentes períodos.

5.1 A década de 1970 e os primeiros passos da verticalização de Chapecó

A década de 1970 marca uma virada fundamental na história urbana de Chapecó. A instalação de agroindústrias, que se processava naquele momento, desencadeou uma reestruturação significativa na economia e no mercado de trabalho, bem como no espaço urbano, com efeitos que perduram até os dias atuais (Reche, 2008).

Como vimos, a consolidação das agroindústrias transformou Chapecó em um polo regional, atraindo trabalhadores de diferentes regiões e promovendo um crescimento

populacional acelerado. Essa migração impulsionada pelo setor agroindustrial ocasionou um novo arranjo urbano, forçando a expansão do perímetro urbano e a criação de novos bairros. O crescimento urbano ocorreu de forma desordenada em muitos momentos, com a ocupação de áreas sem infraestrutura adequada. O perfil demográfico da cidade também se alterou, com o aumento da população urbana em detrimento da rural.

Chapecó passou a assumir a função de centro regional não apenas do ponto de vista econômico, mas também administrativo e educacional. A instalação de instituições de ensino, hospitais e serviços diversificados consolidou sua centralidade e atraiu ainda mais moradores, reforçando a tendência de verticalização e densificação do espaço urbano.

Fujita (2013) destaca esse período de consolidação da centralidade urbana, em que Chapecó passou a exercer uma influência direta sobre os municípios vizinhos, integrando-se a uma rede de fluxos econômicos e populacionais. Essa centralidade contribuiu para o adensamento das áreas centrais, criando condições para o surgimento de edifícios verticais, ainda que incipientes.

Nesse contexto, a paisagem urbana de Chapecó passou por modificações visíveis. A malha urbana passa a se expandir velozmente (Nascimento, 2015), enquanto que na área central os primeiros prédios começaram a surgir, marcando uma mudança na arquitetura local, antes dominada por construções térreas e com traços coloniais.

Como pode ser observado na Figura 14, ainda no início da década de 1970, a paisagem urbana de Chapecó ainda não apresentava uma verticalização significativa. As edificações apresentavam altura limitada e poucos pavimentos, em sua maioria apenas um, e algumas, três a quatro pavimentos.

O processo de urbanização também impactou a estrutura fundiária do município. A valorização das terras próximas ao centro urbano e à infraestrutura pública provocou a especulação imobiliária, com efeitos diretos sobre o preço dos imóveis e a segregação socioespacial. Gretzler (2011) destaca que esse processo foi acompanhado pela ausência de políticas públicas habitacionais adequadas.

Figura 14: Vista parcial do centro de Chapecó em 1971



Fonte: Zolet e Silvestrin (2006, p. 139).

A pressão sobre os recursos urbanos exigiu ações por parte do poder público. O crescimento da população e a demanda por serviços básicos, como água, esgoto, transporte e educação, colocaram em evidência a fragilidade da infraestrutura existente. A resposta institucional veio com o primeiro Plano Diretor, aprovado em 1974, conforme aponta Valentini (2015, p. 26): “O Plano Diretor de 1974 foi elaborado no intuito de controlar o rápido crescimento da cidade” e na tentativa de ordenar esse crescimento acelerado.

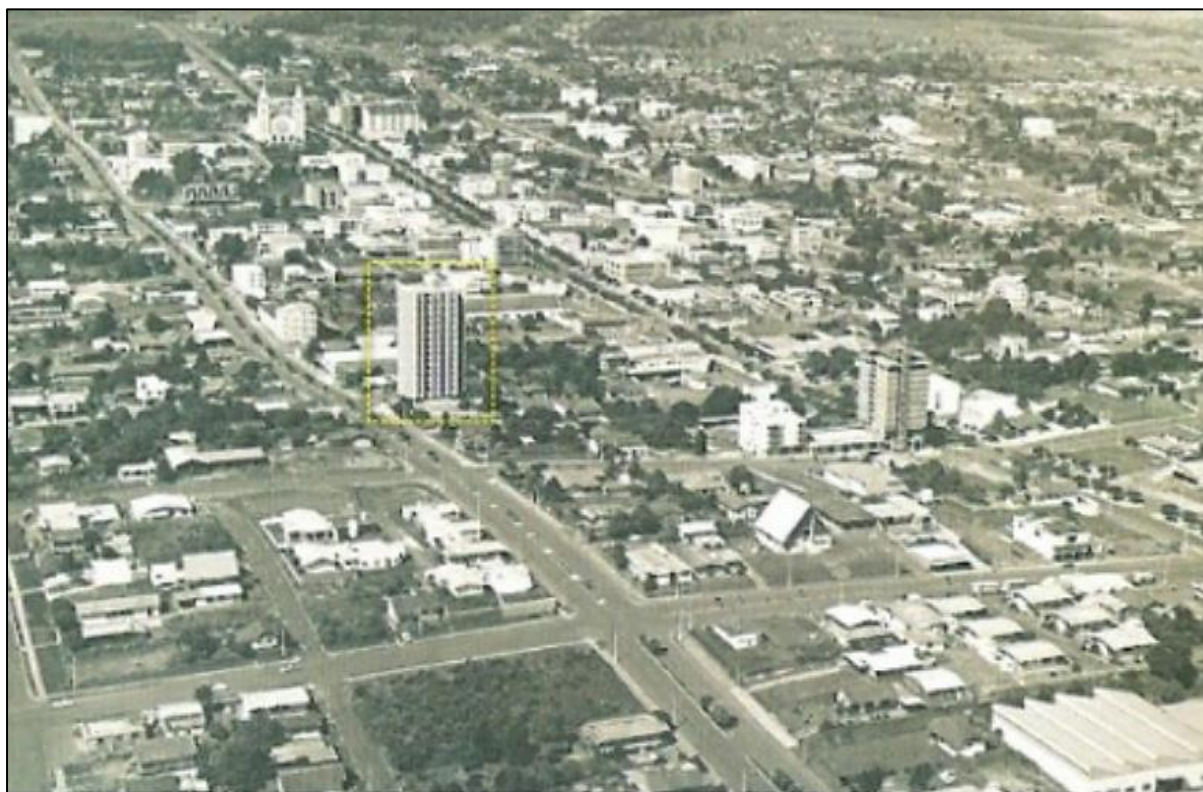
Reche (2008, p. 102) esclarece que a criação do plano em 1974 ocorreu “muito em função do capital imobiliário que começa a se consolidar devido ao processo migratório e à demanda por habitação”. A paisagem urbana daquele período refletia a transição de uma cidade pequena, com características rurais, para uma cidade em expansão. Essa transição se deu de forma acelerada, em razão das transformações econômicas e demográficas em curso.

Em síntese, a década de 1970 marcou o início da urbanização efetiva de Chapecó, com consequências diretas na configuração da cidade e na dinâmica territorial. As ações do poder público, embora limitadas, tentaram responder às novas demandas sociais e urbanas, culminando na elaboração do primeiro Plano Diretor.

A paisagem urbana de Chapecó em 1975 já evidenciava alterações importantes em relação à de 1971. Observa-se, nesse período, a presença do primeiro edifício de altura expressiva, o edifício Vespasiano Zandavalli com 18 pavimentos, marco simbólico e físico da nova fase de verticalização urbana (Valentini, 2015). A partir de uma perspectiva geográfica, este edifício representa a materialização da centralidade e da modernização emergente de Chapecó, sinalizando uma mudança no padrão construtivo e na forma de ocupação da terra urbana. Sua implantação no centro demonstra a valorização dessa área como núcleo de poder econômico, mostrando uma tendência de adensamento e a consolidação de um espaço urbano em processo de verticalização.

A Figura 15 ilustra esse momento em que o tecido urbano passa a adquirir características mais complexas. As edificações térreas e de dois pavimentos, ainda predominantes, começam a ser intercaladas por construções com três ou mais pavimentos. Essa nova configuração expressa o início da verticalização como um processo de diferenciação espacial, no qual a paisagem urbana passa por transformações em termos de estrutura urbana.

Figura 15: Vista da área central em 1975: em destaque, o edifício Vespasiano Zandavalli



Fonte: Zolet e Silvestrin (2006, p. 139).

Valentini (2015, p. 30) relata que “os momentos em que os maiores prédios passaram a ser construídos foram a partir do ano de 1975 [e] passaram a se concentrar em áreas específicas da cidade, notadamente no centro”. Esse movimento de concentração espacial das edificações em altura demonstra um padrão de verticalização seletiva, onde o investimento público e privado se voltava para o reforço da centralidade.

Na imagem de 1975 (Figura 15), é possível identificar mudanças significativas na paisagem urbana, tanto em termos morfológicos quanto funcionais. O adensamento construtivo nas imediações da Catedral e ao longo da avenida principal torna-se evidente, demonstrando um avanço do processo de urbanização e a consolidação de uma centralidade comercial. A presença de novas edificações de quatro e cinco pavimentos indica o início de um processo de verticalização incipiente, associado ao crescimento econômico e à implementação do primeiro plano diretor do município.

O Plano Diretor de 1974²⁰ representou o primeiro esforço institucional de controle do processo de expansão urbana em Chapecó, estabelecendo parâmetros específicos para a verticalização. As normas definiram que apenas a região central da cidade poderia concentrar edificações em altura, restringindo esse tipo de construção às zonas de uso mais intenso Zona Central (ZC) e Zona Mista (ZM), onde o índice de aproveitamento (IA) podia chegar a três²¹. Essa delimitação expressa uma estratégia de adensamento concentrando as atividades econômicas e os fluxos populacionais no núcleo urbano em consolidação, ao mesmo tempo em que preservava o caráter residencial horizontal das áreas periféricas. Assim, a verticalização

²⁰ O Plano Diretor de Chapecó de 1974 insere-se no contexto das políticas urbanas tecnocráticas predominantes no Brasil durante o regime militar, marcado pela centralização decisória e pela forte atuação do Estado na condução do planejamento urbano. Elaborado a partir de diretrizes externas ao cotidiano local, o plano foi concebido como um documento essencialmente técnico, produzido por especialistas e apresentado ao município já como proposta acabada. Nesse sentido, expressa uma lógica de planejamento “de cima para baixo”, na qual a cidade é tratada como objeto de ordenamento estatal, e não como construção coletiva. O plano incorpora a noção de cidade compacta, ao priorizar a concentração das atividades urbanas, o adensamento construtivo e a racionalização do uso do solo, buscando otimizar a infraestrutura existente e controlar a expansão urbana. Tal concepção dialoga com o ideário desenvolvimentista da época, que associava compactação urbana, eficiência funcional e modernização como elementos centrais do planejamento das cidades médias brasileiras.

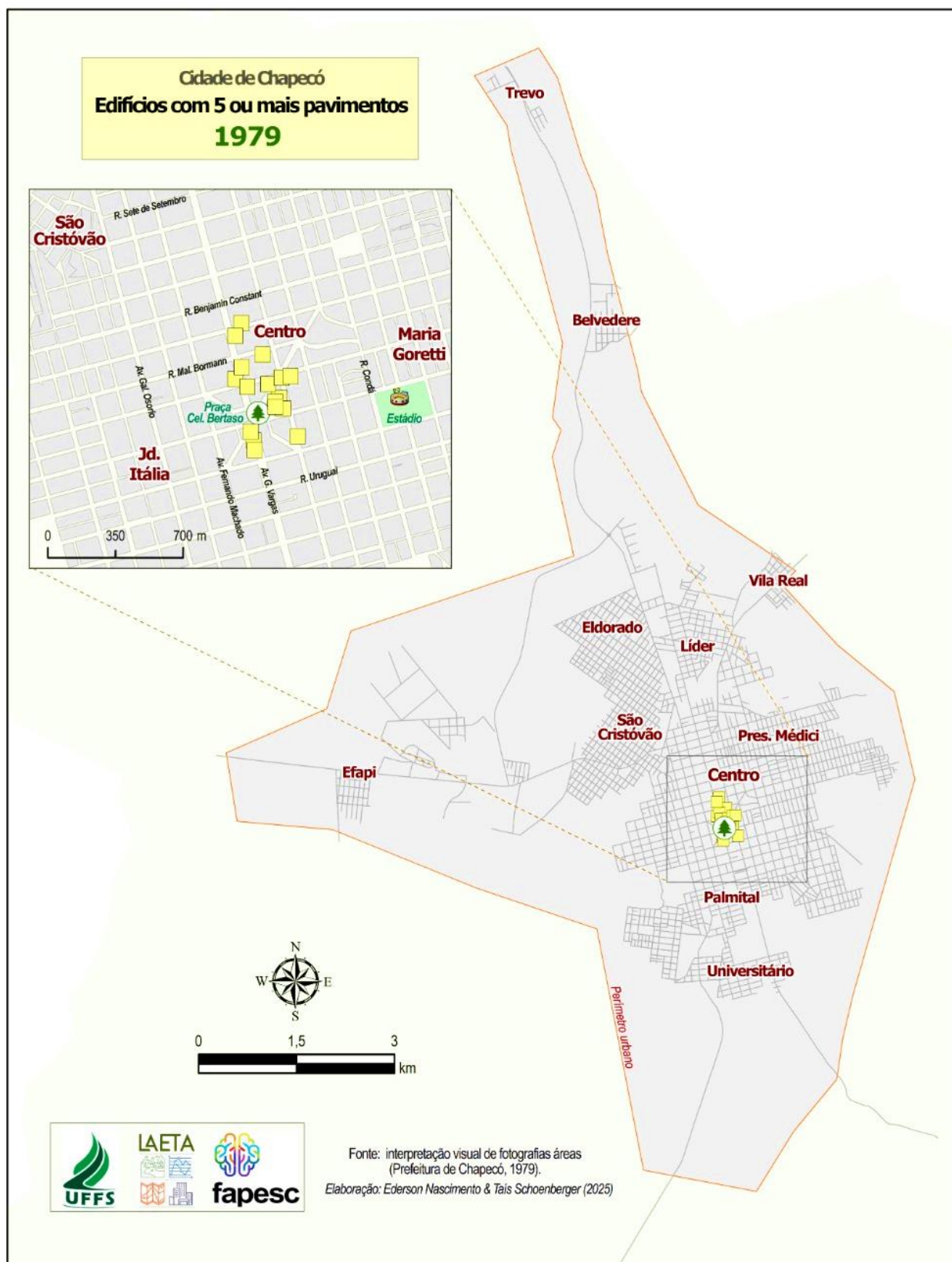
²¹ As zonas mistas (ZM) e zonas comerciais (ZC) são categorias de uso e ocupação do solo urbano definidas pelos instrumentos de planejamento municipal. As zonas mistas destinam-se à convivência entre usos residenciais e atividades econômicas de pequeno e médio porte, permitindo maior diversidade funcional no tecido urbano. Já as zonas comerciais concentram atividades voltadas ao comércio e serviços, apresentando maior densidade construtiva e fluxo populacional. O índice de aproveitamento (IA), por sua vez, corresponde à razão entre a área total construída e a área do terreno, sendo um dos principais parâmetros urbanísticos para o controle da verticalização — quanto maior o IA permitido, maior é o potencial construtivo do lote, estimulando o adensamento e a verticalização nas áreas centrais.

surgia como instrumento de ordenamento territorial e de valorização do centro, reforçando o papel funcional dessa área na estrutura urbana (Prefeitura Municipal de Chapecó, 1974).

Além disso, o Plano Diretor de 1974 estabeleceu uma hierarquia de zonas residenciais que refletia a intenção de graduar a densidade construtiva conforme a distância em relação ao centro. A Zona Residencial 1 (ZR1), próxima à área central, tinha um índice de aproveitamento de 1,5, enquanto a Zona Residencial 2 (ZR2) limitava-se a 0,75, o que restringia a altura e o adensamento nas regiões mais afastadas. Essa diferenciação espacial institucionalizou uma diferenciação socioespacial incipiente, pois as áreas centrais, mais valorizadas e dotadas de infraestrutura, tornaram-se mais acessíveis ao capital imobiliário e à instalação de edifícios multifamiliares. Por outro lado, as zonas residenciais periféricas permaneceram com uso predominantemente unifamiliar (Prefeitura Municipal de Chapecó, 1974).

O conjunto das regulamentações de 1974 mostra que a verticalização não foi apenas um fenômeno espontâneo derivado do crescimento econômico, mas uma prática regulada e legitimada pelo planejamento urbano. Ao concentrar o adensamento no centro e limitar a ocupação das demais zonas, o Plano Diretor contribuiu para consolidar a centralidade urbana e definir o padrão morfológico da cidade para as décadas seguintes. Essa opção de planejamento, associada à expansão do setor agroindustrial, fortaleceu a lógica de valorização fundiária e de densificação.

Mapa 3: Distribuição espacial da verticalização em Chapecó, em 1979



Fonte: Interpretação visual de fotografias aéreas (Prefeitura de Chapecó, 1979).

Elaboração: E. Nascimento e T. Schoenberger (2025).

A análise do Mapa 3, de 1979, evidencia que o processo de verticalização em Chapecó ainda se encontrava em estágio inicial e fortemente concentrado no núcleo central da cidade. Observa-se que os edifícios com cinco ou mais pavimentos estavam localizados predominantemente na área central, nas proximidades da Catedral e ao longo das principais vias de comércio e serviços. Essa concentração espacial reflete as diretrizes do Plano Diretor de 1974, que destinava as zonas centrais e mistas para usos mais intensivos da terra urbana, enquanto as demais áreas permaneciam com características predominantemente residenciais e horizontais. O padrão identificado no mapa confirma a estratégia de adensamento seletivo adotada pelo planejamento urbano municipal, consolidando o centro como espaço privilegiado de valorização imobiliária e de modernização da paisagem urbana, em contraste com as zonas periféricas, ainda pouco ocupadas e de baixa densidade.

5.2 A dinâmica da verticalização na década de 1980

A promulgação das leis municipais nº 71, 72 e 73, em 18 de setembro de 1980, constituiu um marco normativo que reconfigurou o processo de produção do espaço urbano em Chapecó, especialmente por meio da Lei de Zoneamento (Lei nº 71). Ao substituir o plano diretor anterior, de 1974, esse conjunto normativo não apenas redefiniu usos e ocupações do solo urbano, como também criou os instrumentos técnicos e jurídicos que possibilitaram uma nova lógica de aproveitamento da terra urbana, lógica essa que favoreceu a intensificação da verticalização nas áreas centrais da cidade (Reche, 2008).

No núcleo dessa transformação está a ampliação do índice de aproveitamento para a Zona Central e a Zona Mista (ZC e ZM). Ao elevar os coeficientes de aproveitamento (CA) permitidos para edificações nessas áreas, a Lei de Zoneamento de 1980 tornou economicamente viável a edificação em altura sobre lotes centrais cuja valorização já estava aumentando em função do crescimento econômico regional. Reche (2008) aponta que essa alteração normativa ocorreu em um momento em que a cidade sofria pressão de demanda por habitação e comércio gerada pela instalação e expansão de agroindústrias, o que convergiu com interesses do mercado imobiliário em explorar a verticalização, atividade lucrativa.

A interação entre a Lei nº 71 e as leis complementares, a Lei de Obras e Arquitetura (Lei nº 72) e a Lei dos Loteamentos (Lei nº 73) foi decisiva para operacionalizar a verticalização. Enquanto a Lei de Zoneamento deu o direito de ocupar mais intensamente a terra urbana, a Lei de Obras detalhou os parâmetros de recuos, alturas, instalações e

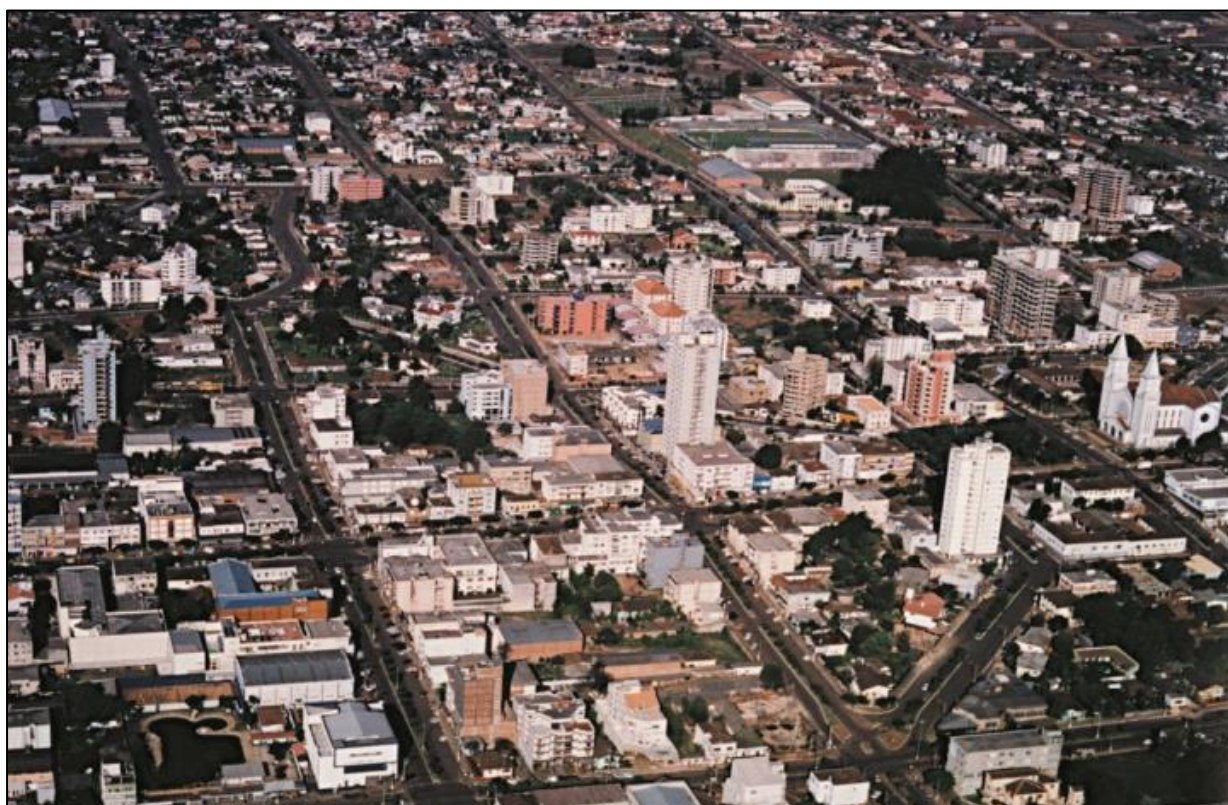
condicionantes construtivas, e a Lei dos Loteamentos disciplinou o parcelamento do solo em empreendimentos verticais ou a reorganização em lotes em torno deles. Esse arranjo regulatório, por meio das leis, permitiu que a verticalização não fosse apenas possível no papel, mas também executável na prática.

Do ponto de vista morfológico, a consequência imediata foi a alteração progressiva do perfil urbano do centro: terrenos que antes sustentavam edificações térreas começaram a receber blocos e torres, aumentando a densidade residencial e comercial por lote na área central. Esse processo foi diretamente influenciado pela Lei de Zoneamento de 1977, que passou a estabelecer parâmetros urbanísticos mais permissivos quanto ao aproveitamento do solo, como índices de ocupação, coeficientes de aproveitamento e gabaritos construtivos diferenciados para a área central. Ao regulamentar usos e intensidades de ocupação, a legislação criou condições normativas favoráveis à substituição do tecido urbano horizontal por edificações de maior porte, estimulando a verticalização como estratégia de valorização fundiária e de concentração das atividades urbanas. Dessa forma, o zoneamento de 1977 atuou como instrumento fundamental na indução da transformação morfológica do centro de Chapecó, ao alinhar os interesses do planejamento estatal às dinâmicas do mercado imobiliário local.

A fotografia a seguir (Figura 16), referente ao ano de 1980, evidencia esse processo de transformação morfológica em curso no centro urbano de Chapecó. Observa-se um aumento significativo no número de edificações verticais quando comparada a cinco anos antes (Figura 15), especialmente em áreas próximas ao núcleo central, onde o valor da terra e a presença de infraestrutura consolidada favoreceram a intensificação construtiva. Além do crescimento quantitativo, nota-se também um incremento nas alturas dos edifícios, com a substituição gradual das construções térreas e de pequeno porte por edificações de múltiplos pavimentos. Esse padrão demonstra como as diretrizes da Lei de Zoneamento de 1980, articuladas às normas complementares, resultantes também da década anterior, resultaram em uma nova paisagem urbana, mais densa, verticalizada e condizente com as demandas econômicas e imobiliárias daquele período.

Reche (2008) descreve essa transformação como parte de uma reconfiguração da morfologia urbana, em que a verticalização atende tanto a demandas de mercado quanto a escolhas normativas que privilegiaram o adensamento no centro.

Figura 16: Edifícios em 1980



Fonte: Arquivos CEOM (1980).

No contexto de Chapecó, onde a terra urbana na área central já vinha em crescente processo de valorização, a verticalização representou uma forma de expansão do aproveitamento da terra urbana. As áreas centrais foram sendo adensadas e as leis complementares, de certa forma, ajudaram a contornar as limitações impostas pela escassez de terrenos disponíveis (Reche, 2008). Esse movimento refletiu não apenas a dinâmica de crescimento econômico e demográfico do município, mas também uma mudança no padrão de ocupação da terra urbana, em que o espaço passou a ser visto como ativo de investimento e símbolo de modernidade. Assim, a construção de edifícios mais altos tornou-se estratégia para concentrar atividades residenciais e comerciais em regiões dotadas de infraestrutura consolidada, reforçando a centralidade urbana e redefinindo a paisagem urbana.

Entretanto, Reche (2008) chama atenção para as ambivalências sociais e espaciais desse processo: a Lei de Zoneamento de 1980, ao ampliar os índices de aproveitamento, também resultou em instrumento de valorização e captura da renda urbana. Em outras palavras, a possibilidade de edificar mais e mais alto foi usada pelos agentes imobiliários para gerar ganhos patrimoniais significativos, cujos empreendimentos verticais passaram a abrigar perfis socioeconômicos mais elevados ou usos comerciais mais lucrativos.

A concentração de populações e atividades nas Zonas Comerciais e Zonas Mistas intensificou as demandas sobre os sistemas viário, de abastecimento de água e energia, de esgotamento sanitário e sobre os equipamentos públicos urbanos.

A Figura 17, referente ao ano de 1985, evidencia o processo de transformação morfológica urbana do centro de Chapecó. Observa-se um aumento significativo no número de edificações verticais, quando comparada à década de 1970, especialmente em áreas próximas ao núcleo central, onde o valor da terra urbana e a presença de infraestrutura consolidada favoreceram a intensificação construtiva. Além do crescimento quantitativo, nota-se também um incremento nas alturas dos edifícios. Esse novo padrão demonstra como as diretrizes da Lei de Zoneamento de 1980, articuladas às normas complementares, resultaram na consolidação de uma nova paisagem urbana, mais densa e verticalizada, refletindo o ideário de modernização e progresso característico do edifício.

A verticalização, nesse sentido, expressava não apenas uma resposta técnica às demandas por adensamento e otimização do solo urbano, mas também um símbolo de desenvolvimento econômico e de inserção de Chapecó em uma nova etapa de urbanidade, alinhada aos discursos de modernidade e crescimento que marcaram o início dos anos 1980.

Figura 17: Edifícios em 1985



Fonte: Arquivos CEOM (1985).

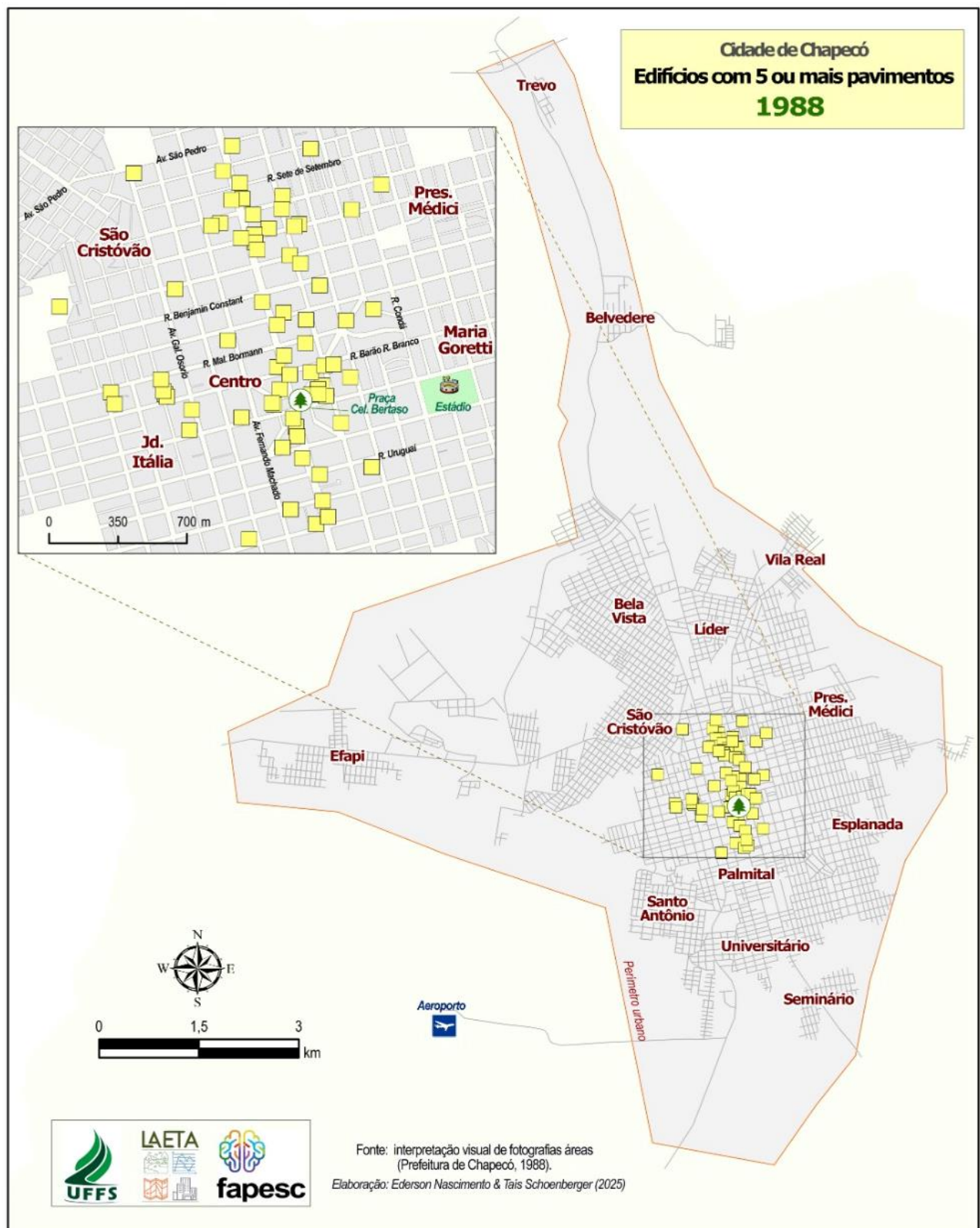
Esse processo refletiu não apenas a dinâmica de crescimento econômico e demográfico do município, mas também uma mudança no padrão de ocupação da terra urbana, em que o espaço passou a ser visto como ativo de investimento e símbolo de modernidade. Assim, a construção de edifícios mais altos tornou-se estratégia para concentrar atividades residenciais e comerciais em regiões dotadas de infraestrutura consolidada, reforçando a centralidade urbana e redefinindo a paisagem urbana.

A verticalização tem um forte componente econômico. A articulação entre poder público, o capital imobiliário (incorporadores, construtoras, proprietários fundiários) e demais agentes produtores do espaço, é determinante na produção da verticalização. Assim, Reche (2008) discorre que as leis de 1980 não atuaram em um vácuo: foram utilizadas por agentes que viabilizaram empreendimentos verticais com fins lucrativos, articulando aprovações, projetos e financiamento. Logo, a referida Lei de Zoneamento funcionou como “catalisador” de investimentos públicos e privados que influenciaram na produção e consumo do centro da cidade.

Em termos de implicações práticas, as leis complementares de 1980 demonstram que instrumentos como o Coeficiente de Aproveitamento possuem caráter duplo e potencialmente ambíguo. Tais mecanismos podem, por um lado, favorecer o uso mais eficiente da terra urbana, estimulando o adensamento em áreas dotadas de infraestrutura consolidada; por outro, podem intensificar processos de valorização fundiária, especulação imobiliária e segregação socioespacial.

O processo de verticalização seguiu ao longo da década de 1980, e grande parte de seus desdobramentos espaciais puderam ser capturados no mapa de 1988 (Mapa 4). Pode-se observar que a concentração de edificações verticais se intensifica nas imediações do núcleo central, abrangendo especialmente os eixos viários estruturantes e as quadras próximas à Praça Coronel Bertaso (Catedral). Essa área passou a concentrar o maior número de empreendimentos de múltiplos pavimentos, configurando-se como o principal polo de densidade construtiva e de valorização fundiária da cidade naquele período.

Mapa 4: Distribuição espacial da verticalização em Chapecó, em 1988



Fonte: interpretação visual de fotografias aéreas (Prefeitura de Chapecó, 1988).
Elaboração: E. Nascimento e T. Schoenberger (2025).

A análise do padrão de dispersão mostra que o crescimento vertical manteve forte correlação com a disponibilidade de infraestrutura urbana. Os edifícios erguidos nesse período localizaram-se preferencialmente em áreas com redes de água, esgoto e pavimentação consolidadas, bem como em trechos de fácil acesso aos serviços e equipamentos públicos, localizados na área central. Esse padrão de consolidação da parte central da cidade reforça o papel da infraestrutura como elemento estruturante da morfologia urbana, delimitando “zonas de atratividade” para o investimento público e privado, restringindo o adensamento vertical a áreas específicas do território, conforme previa a legislação.

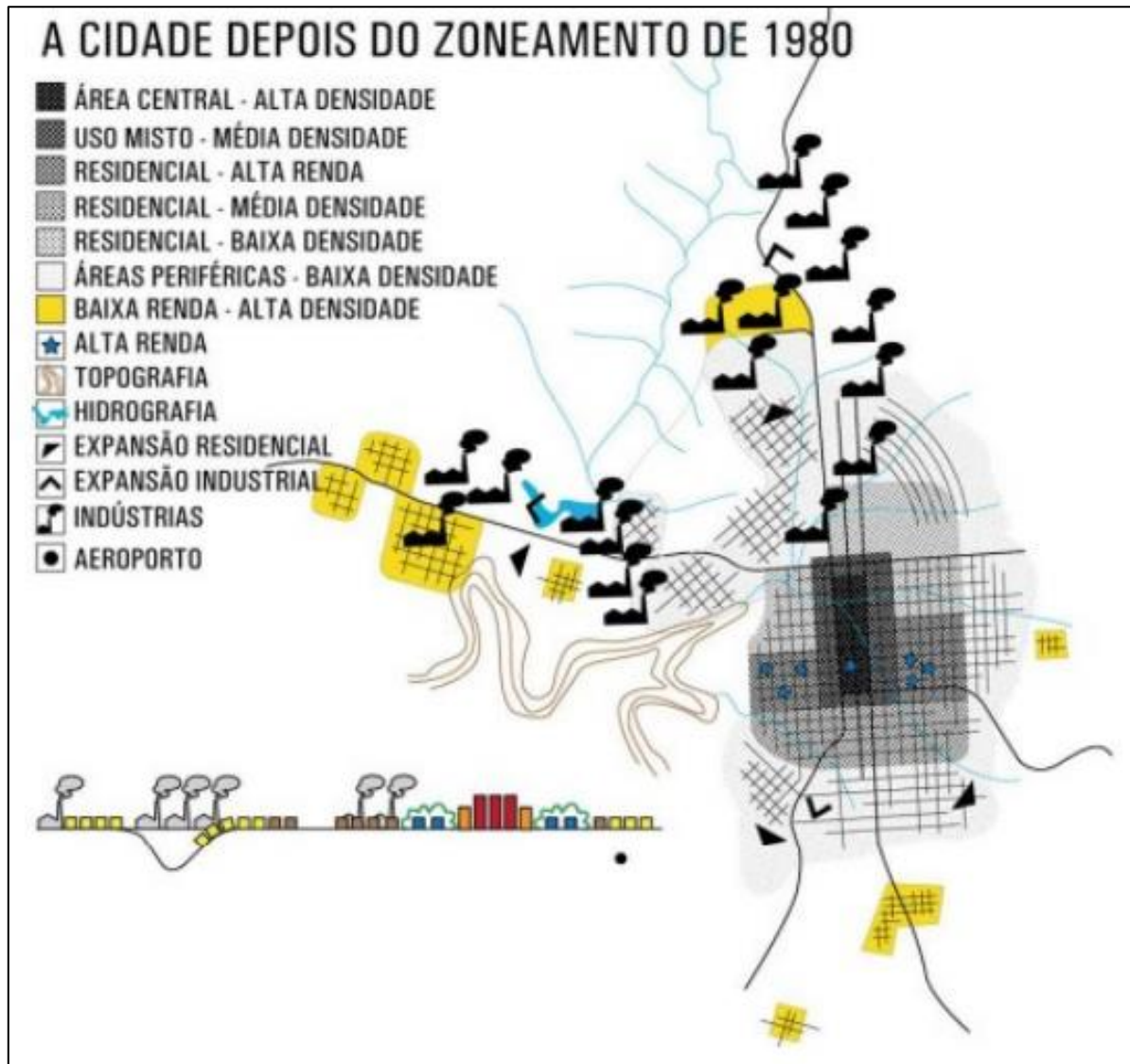
Nota-se, ainda, uma tendência de expansão do eixo verticalizado em direção aos bairros adjacentes ao centro, particularmente nas zonas mistas, onde a legislação de 1980 permitiu índices de aproveitamento intermediários. Essa expansão representou um movimento de difusão gradual da verticalização, acompanhando os vetores de crescimento urbano e de valorização fundiária. Assim, o processo não se limitou a um núcleo compacto, mas iniciou uma conformação policêntrica incipiente, que seria reforçada nas décadas seguintes pela consolidação de novos eixos de comércio e serviços.

Esse padrão de consolidação da parte central da cidade reforça o papel da infraestrutura como elemento estruturante da morfologia urbana, delimitando zonas de atratividade para o investimento público e privado. A verticalização, assim, tornou-se um indicativo da articulação entre o Estado e capital imobiliário, pois o adensamento construtivo concentrou-se nos espaços dotados de condições técnicas e legais mais favoráveis à produção imobiliária. Como observa Reche (2008), a própria Lei de Zoneamento de 1980, ao definir parâmetros de uso e ocupação, acabou por institucionalizar a diferenciação entre áreas valorizadas e aquelas destinadas à expansão periférica, contribuindo para a consolidação de um espaço urbano fragmentado.

Conforme pode ser observado na Figura 18, a promulgação da Lei de Zoneamento de 1980 promoveu uma reorganização significativa na ocupação urbana de Chapecó. Nota-se a consolidação de uma área central com alta densidade construtiva e uso misto, concentrando atividades comerciais, de serviços e residenciais de maior renda. Essa concentração reforça o papel do centro como núcleo privilegiado de investimentos e infraestrutura. Em contrapartida, as áreas periféricas, representadas na figura em tonalidades mais claras, permaneceram caracterizadas por baixa densidade e padrão residencial horizontal. Além disso, observa-se a definição de zonas específicas para a expansão industrial e residencial, sobretudo nas bordas sul e oeste do perímetro urbano, o que indica uma tendência de dispersão espacial do crescimento da cidade. Dessa forma, a lei de zoneamento de 1980 intensificou a diferenciação

socioespacial e consolidou uma estrutura urbana fragmentada, marcada pela segregação entre o centro verticalizado e as periferias de baixa densidade.

Figura 18: A cidade de Chapecó pós lei de zoneamento de 1980



Fonte: Reche 2008.

Como destaca Reche (2008), a Lei de Zoneamento de 1980 consolidou uma lógica de planejamento pragmático e funcionalista, orientada pela regulação do uso do solo urbano em função dos interesses da classe proprietária:

[...] percebe-se que a Lei de 1980, através do zoneamento e dos parâmetros urbanísticos, vem ao encontro do processo de diferenciação sócio-espacial, provocado pelo aumento populacional, pela ascensão de uma parcela da

população ligada à propriedade da agroindústria, e pelo aumento da população de mais baixa renda. (Reche, 2008, p. 128).

Em síntese, o mapa de 1988 (Mapa 4) permite compreender que a verticalização, embora difundida, permaneceu seletiva e concentrada. O adensamento construtivo consolidou-se como característica do núcleo central e de seus entornos imediatos, ao passo que as demais áreas do município mantiveram-se predominantemente horizontais. Essa configuração reforça a leitura de que a Lei de Zoneamento de 1980 e suas complementares atuaram como instrumentos que, embora promovessem a modernização do espaço urbano, também contribuíram para a reprodução de padrões de concentração espacial e desigualdade socioespacial.

5.3 O Plano Diretor Físico-Territorial de 1990: contexto e mudanças na verticalização

A década de 1990 representou um marco importante na intensificação do processo de verticalização em Chapecó, consolidando transformações políticas, econômicas e sociais que vinham se delineando desde o final dos anos 1970. A cidade passou a refletir, de forma mais evidente, a articulação entre as forças do mercado e o planejamento urbano institucionalizado.

A promulgação do Segundo Plano Diretor Físico-Territorial, pela Lei Complementar nº 4, de 31 de maio de 1990, insere-se em um contexto de renovação institucional e de reorientação do planejamento urbano. Diferente do plano de 1974, fortemente técnico, centralizado e com ênfase normativa, o plano estabeleceu normas e diretrizes básicas voltadas ao ordenamento territorial, controle do uso e parcelamento do solo urbano (Chapecó, 1990).

Um dos eixos centrais do novo plano diretor foi a reavaliação da estrutura urbana existente, em um momento em que Chapecó consolidava seu perfil agroindustrial e começava a apresentar contrastes mais amplos entre o centro, em crescente processo de verticalização, e bairros periféricos em expansão horizontal. O plano de 1990 ampliou substancialmente o perímetro urbano, para aproximadamente 115,8 km² (Nascimento, 2015), redefinindo zonas residenciais, comerciais e industriais, e introduzindo instrumentos de regulação que procuravam orientar o crescimento de forma mais racional e controlada.

Em relação à verticalização, o plano representou um esforço de racionalização do uso intensivo da terra urbana, buscando transformar o fenômeno em instrumento de ordenamento urbano, e não apenas em consequência direta da especulação imobiliária. No entanto, como observa Valentini (2015), o mercado imobiliário continuou exercendo influência decisiva sobre

o ritmo e a localização dos empreendimentos verticais, condicionando a efetividade das diretrizes estabelecidas pelo poder público.

O Plano Diretor Físico-Territorial de 1990 introduziu parâmetros urbanísticos para disciplinar a forma urbana e o aproveitamento do solo urbano. Entre os principais instrumentos de controle estavam o Índice de Aproveitamento, a Taxa de Ocupação, os recuos obrigatórios, a altura dos pavimentos e as dimensões mínimas dos lotes, todos diretamente relacionados à regulação da verticalização (Chapecó, 1990; Valentini, 2015). O Quadro 3, a seguir, sintetiza as principais diretrizes de uso e ocupação que influenciariam a ocupação urbana e a verticalização.

Quadro 3: Plano Diretor de 1990: principais dispositivos indutores da verticalização

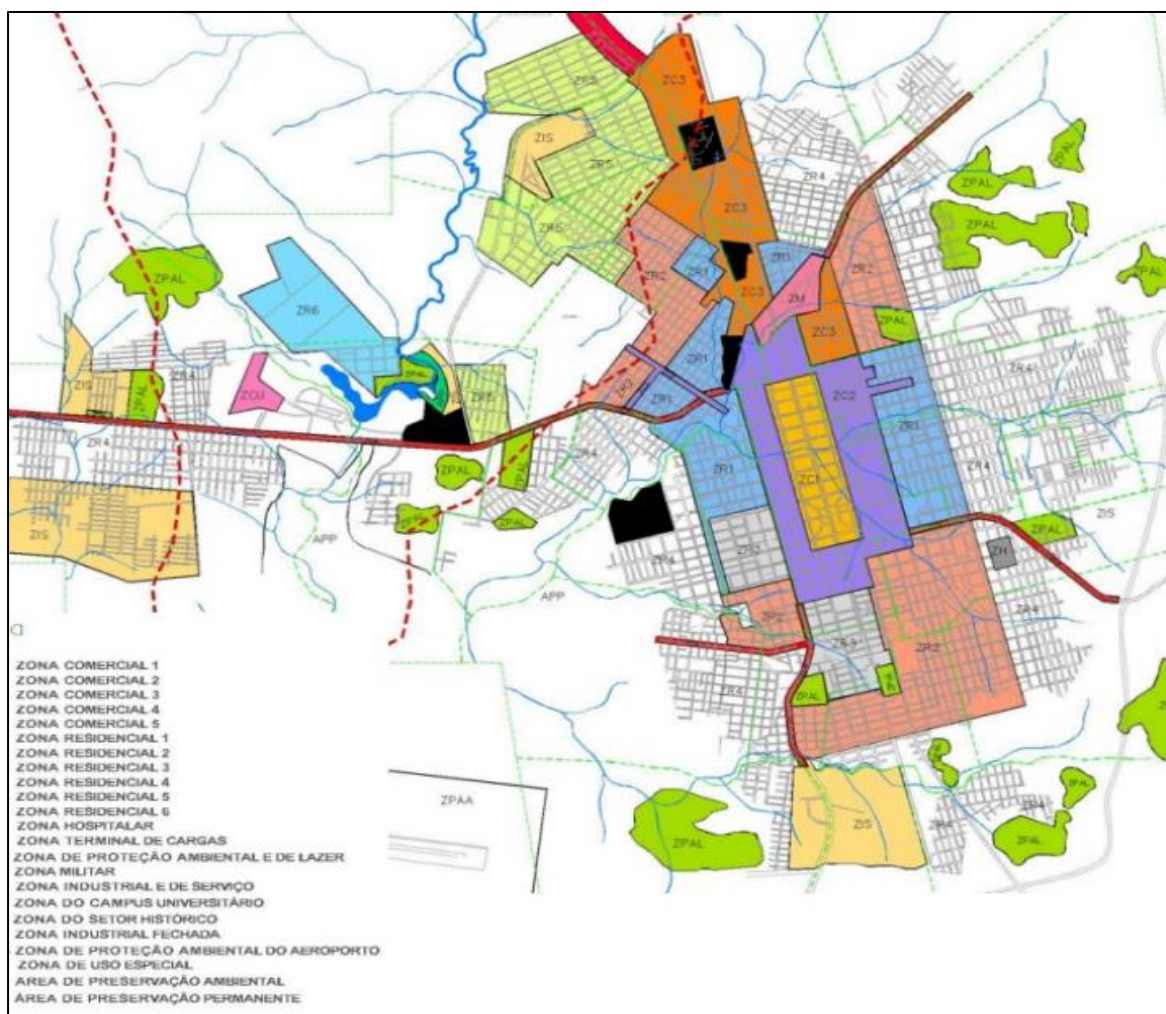
Plano Diretor Físico Territorial de 1990 (Lei Municipal Complementar nº 4/1990)
✓ Ampliação considerável da área urbana, para cerca de 115,8 km². ✓ Somente será admitido o parcelamento do solo urbano para fins urbanos em zonas urbanas de expansão urbana e de expansão industrial. ✓ O Poder Executivo Municipal pode limitar a aprovação de parcelamento de terra, para evitar excessivo número de lotes e consequente aumento de investimentos utilizados em obras de infraestrutura e custeio dos serviços, bem como o surgimento de situações que caracterizem degradação ambiental. ✓ Para o cálculo do Índice de Aproveitamento, a distância entre pisos é fixada no máximo em 3,6 m, com exceto o pavimento térreo que poderá ter altura máxima de 7,2 m. ✓ Quando ocorrerem entre os pisos a altura maior que as referidas, a soma dos excessos será considerada proporcionalmente como pavimento adicional para fins de cálculo do Índice de Aproveitamento. ✓ Taxa de Ocupação: sacadas e balcões com até 1,2 m de profundidade, engastados em até dois lados e inferiores a 5% (cinco por cento) da área do pavimento onde se situarem. ✓ Na Zona Residencial 3 (ZR3), Zona Residencial 5 (ZR5) e Zona Comercial 5 (ZC5), os lotes terão área mínima de 450 m² e testada mínima de 15 m. Na Zona de Proteção Ambiental e de Lazer (ZPL) e na Zona de Uso Especial (ZUE) os lotes terão área mínima de 4.000 m² e testada mínima de 40 m; já nas demais zonas, os lotes terão área mínima de 360 m² e testada mínima de 12 m.

Fonte: adaptado de Valentini (2015).

O Plano fixou a altura máxima entre pisos em 3,6 metros, excetuando-se o pavimento térreo, que poderia atingir até 7,2 metros, com o objetivo de padronizar a volumetria das edificações e evitar distorções no cálculo do potencial construtivo. Quando a distância entre pisos ultrapassasse esses limites, o excesso seria computado proporcionalmente como pavimento adicional para fins de cálculo do Índice de Aproveitamento). Essa medida visava coibir artifícios arquitetônicos que pudessem ampliar a área útil das edificações sem o devido controle urbanístico.

A Taxa de Ocupação, definida no art. 357 do plano, foi conceituada como “a relação percentual entre a projeção ortogonal da área construída e a área do terreno em que se implanta a edificação”, configurando-se como um dos principais instrumentos de controle do adensamento e da morfologia urbana. O plano também estabeleceu padrões diferenciados de tamanho mínimo de lote, de acordo com as zonas urbanas. Nas Zonas Residenciais 3 (ZR3) e 5 (ZR5), e nas Zonas Comerciais 5 (ZC5), exigia-se área mínima de 450 m² e testada de 15 metros, o que restringia a fragmentação excessiva dos terrenos em áreas destinadas ao maior adensamento. Já nas Zonas de Proteção Ambiental e de Lazer (ZPL) e nas Zonas de Uso Especial (ZUE), o tamanho mínimo foi fixado em 4.000 m², com testada de 40 metros, refletindo a preocupação em preservar áreas sensíveis e conter o avanço da urbanização sobre zonas ambientalmente frágeis (Figura 19).

Figura 19: Zoneamento de uso e ocupação do solo - Plano Diretor de 1990



Fonte: Prefeitura Municipal de Chapecó, 1990.

Esses parâmetros, segundo Valentini (2015), expressam uma tentativa de equilibrar o uso intensivo do solo urbano com a preservação ambiental, prevenindo a verticalização indiscriminada e promovendo um crescimento mais racional. Além disso, o plano previa que o Poder Executivo poderia restringir novos loteamentos, de modo a evitar o excesso de áreas parceladas e o consequente aumento dos custos com infraestrutura e serviços públicos. Apesar dessas “intenções”, na prática, a força do mercado imobiliário permaneceu dominante, limitando a capacidade de o poder público conduzir o processo de crescimento de maneira plenamente planejada.

5.4 A aceleração da verticalização nos anos 1990 e a espacialização dos edifícios em 1996

O ano de 1996 representa um marco no processo de consolidação da verticalização em Chapecó. Naquele momento, a cidade apresentava um ritmo acelerado de transformações em sua infraestrutura, resultado de mudanças já iniciadas nos anos anteriores.

O crescimento populacional, aliado ao fortalecimento do comércio e dos serviços, ampliou a demanda por moradias e estimulou o mercado imobiliário. O contexto urbano de meados da década de 1990 era marcado pela intensificação das atividades econômicas e pela consolidação de Chapecó como centro regional. A cidade seguiu atraindo trabalhadores, investidores e novos empreendimentos, o que elevou o valor da terra urbana. A escassez de terrenos disponíveis no núcleo central começa a incentivar o aproveitamento vertical da terra urbana, viabilizada pelas diretrizes de ocupação mais permissivas constantes no plano diretor de 1990, em vigor. Isso ajudou a consolidar, aos poucos, um padrão de ocupação mais denso em regiões próximas às principais vias estruturantes no centro principal.

A infraestrutura existente foi determinante para a localização dos edifícios verticais. O centro e seus arredores imediatos concentravam a maior parte dos serviços públicos, instituições financeiras, comércio e equipamentos urbanos, além de apresentarem melhor oferta de transporte, pavimentação e saneamento. Essas condições favoreceram a instalação de empreendimentos residenciais e comerciais em altura, voltados principalmente para as classes médias e altas, que buscavam centralidade e acesso a serviços.

Nos bairros adjacentes ao centro, o processo de verticalização também começou a se expandir de forma gradual. Bairros próximos ao centro como o Presidente Médici, o Jardim Itália, parte do São Cristóvão, parte do bairro Passo dos Fortes e parte do bairro Santa Maria passaram a receber novos empreendimentos de uso misto (comerciais e multifamiliares), embora em menor número. Tal distribuição indica o início de um processo de difusão do

adensamento vertical, direcionado a áreas de transição entre o centro e a periferia, onde a disponibilidade de terrenos e a existência de infraestrutura consolidada favoreciam novos empreendimentos. Essa expansão incipiente reflete a influência do Plano Diretor Físico-Territorial de 1990, que havia permitido índices intermediários de aproveitamento nessas zonas, estimulando o crescimento controlado e a ocupação mais intensiva da terra urbana.

A espacialização da verticalização em Chapecó em 1996, representada no Mapa 5, mostra a concentração dos edifícios verticais na área central da mancha urbana, configurando um padrão de adensamento central e fortemente vinculado às condições de infraestrutura existentes e da valorização fundiária. O mapa demonstra que o processo de verticalização se encontrava, naquele momento, em estágio de consolidação e expansão, com nítida predominância de construções verticais nas proximidades do núcleo urbano principal.

A concentração dos edifícios no centro da cidade, especialmente no entorno da Praça Coronel Bertaso, ao longo da Avenida Getúlio Vargas e em vias estruturantes adjacentes revela a centralidade como elemento-chave do processo de verticalização. Essa área, tradicionalmente dotada de melhor infraestrutura, equipamentos urbanos, comércio e serviços, configurou-se como o espaço mais propício à intensificação do uso do solo, atraindo empreendimentos residenciais e comerciais voltados às camadas médias e altas da população. A verticalização, portanto, consolidou-se como expressão da valorização imobiliária e da reconfiguração funcional do centro urbano.

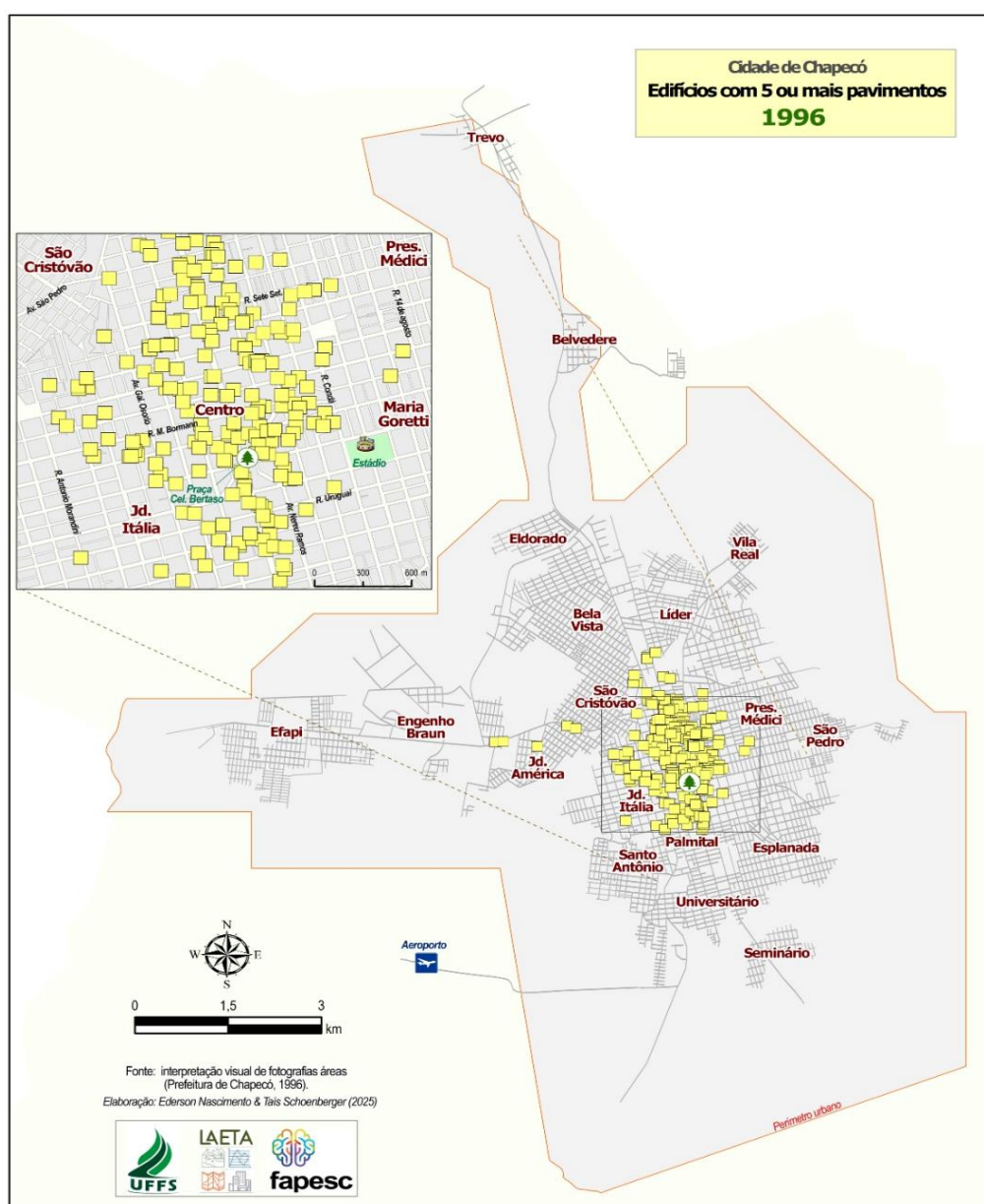
O crescimento vertical observado em 1996 também coincide com a consolidação de novos eixos de expansão urbana. Notam-se indícios de verticalização incipiente em bairros próximos ao centro, como o Presidente Médici e o Jardim Itália, onde o Plano de 1990 havia permitido índices intermediários de aproveitamento. Nas áreas periféricas, por outro lado, a ausência quase total de edifícios verticais demonstra a existência de um padrão de ocupação horizontal e de baixa densidade. O contraste evidenciado no mapa 5, no que diz respeito à distribuição espacial de edifícios, revela um padrão de ocupação vertical concentrado, com a concentração central de edifícios e as bordas predominantemente horizontais.

O padrão de distribuição apresentado no mapa também expressa o papel do planejamento urbano enquanto indutor, mas não determinante, da forma construída. A legislação de 1990 criou instrumentos de controle, como o Índice de Aproveitamento e a Taxa de Ocupação, que visavam racionalizar o adensamento e promover equilíbrio entre crescimento vertical e preservação ambiental. Contudo, a predominância da verticalização no centro, em detrimento das demais zonas, demonstra que as decisões de investimento seguiram

majoritariamente os interesses de mercado e as condições preexistentes de infraestrutura, reforçando a centralidade como principal vetor de valorização (Mapa 5).

Desse modo, o processo de verticalização ocorrido em 1996 revela um modelo de crescimento urbano concentrado e seletivo. A verticalização se estabeleceu prioritariamente nas áreas com maior potencial construtivo possibilitado pela legislação, onde havia infraestrutura adequada e, por conseguinte, maior valorização da terra urbana, reforçando a centralidade do núcleo urbano e ampliando as diferenças entre as áreas centrais e periféricas.

Mapa 5: Distribuição espacial da verticalização em Chapecó, em 1996



Fonte: interpretação visual de fotografias aéreas (Prefeitura de Chapecó, 1996).
Elaboração: E. Nascimento e T. Schoenberger (2025)

As Figuras 20 e 21 revelam uma concentração nítida de edifícios verticais no núcleo central da cidade, especialmente nas imediações da catedral (destacada nas figuras), situada em frente à praça Coronel Bertaso, bem como da Avenida Getúlio Vargas e das principais vias estruturantes. A comparação entre as duas fotografias evidencia as rápidas transformações ocorridas na paisagem urbana central de Chapecó em um curto intervalo de tempo. Em apenas quatro anos, observa-se um expressivo aumento na densidade construtiva e na altura das edificações, com a significativa presença de edifícios multifamiliares e comerciais de médio e grande porte. A verticalização intensifica-se sobretudo ao longo da Avenida Getúlio Vargas (Catedral) e sua expansão para bairros próximos, configurando um eixo de adensamento linear que reforça a centralidade urbana. Essa expansão vertical, visível nas duas figuras, revela a aceleração do processo de reestruturação espacial na década de 1990, marcada pela valorização imobiliária e pela consolidação do centro como espaço privilegiado de investimento.

Figura 20: Vista parcial de Chapecó: verticalização central em 1994



Fonte: Zolet e Silvestrin (2006, p. 146)

Figura 21: Vista parcial de Chapecó: verticalização central em 1998



Fonte: Zolet e Silvestrin (2006, p. 147)

O contraste entre as fotografias demonstra, portanto, a velocidade com que a paisagem urbana chapecoense incorporou características típicas de cidades médias em processo de modernização, refletindo a ação combinada do capital imobiliário e das políticas urbanas implementadas após o Plano Diretor de 1990. Essa configuração espacial evidencia o papel do Estado e do mercado na produção do espaço urbano. O poder público, ao definir parâmetros de uso e ocupação, acabou orientando a valorização fundiária, e o capital imobiliário, por sua vez, concentrou seus empreendimentos nas zonas de maior retorno econômico.

5.5 Espacialização e expansão da verticalização em Chapecó em 2011: novas centralidades e reconfiguração urbana

A cidade de Chapecó manteve seu acelerado dinamismo na primeira década do século XXI, e junto a ele, uma intensificação ainda maior da produção verticalizada do espaço urbano. Contribuíram para isso novas mudanças na legislação urbanística municipal.

No final de 2004, foi aprovado um novo plano diretor (Lei Complementar nº 202/2004), orientado por princípios do Estatuto da Cidade. Entretanto, o plano diretor de 2004 foi revisado menos de dois anos depois, em 2006. E logo em seguida, em 2007, foi aprovado um novo zoneamento de uso e ocupação do solo urbano por meio da Lei Complementar nº 317/2007, cujos dispositivos, conforme Nascimento (2015, p. 132), abriram caminho para expandir a ocupação vertical “para vários outros bairros [além do centro e adjacências] e para os corredores ao longo das vias estruturais nas porções distantes da área central”. O Quadro 4, a seguir, resume os principais aspectos do zoneamento de 2007 que favorecem uma maior ocupação vertical.

Quadro 4: Zoneamento de 2007: principais dispositivos indutores da verticalização

Lei de Zoneamento de 2007 (Lei Municipal Complementar nº 317/2007)	
✓	São revisados os parâmetros construtivos e amplia as áreas potenciais para verticalização na cidade em relação ao Plano Diretor de 2004: "Art. 11 (...) § 1º O limite de altura das edificações no Município, respeitará a seguinte tabela, dependendo da Unidade territorial em que estiver situado o imóvel: I - MUC - Macroárea Urbana Central - 14 (quatorze) pavimentos ou 42 (quarenta e dois) metros; II - MUT - Macroárea Urbana de Transição - 06 (seis) pavimentos ou 21 (vinte e um) metros; (Será permitido o sétimo pavimento se este for de uso comum). III - UAM - Unidade Ambiental de Moradia - 4 pavimentos ou 15 (quinze) metros; (Será permitido o quinto pavimento se este for de uso comum). IV - UFDD1 - Unidade Funcional de Descentralização do Desenvolvimento Nível 1 - 8 (oito) pavimentos ou 24 (vinte e quatro) metros; V - UFDD2 - Unidade Funcional de Descentralização do Desenvolvimento Nível 2 - 11 pavimentos ou 33 (trinta e três) metros; VI - UFDDB - Unidade Funcional de Descentralização do Desenvolvimento da Bacia - 06 (seis) pavimentos ou 18 (dezoito) metros; VII - UCAM - Unidade de Conservação Ambiental e Moradia - 04 (quatro) pavimentos ou 12 (doze) metros; VIII - UFPIP - Unidade Funcional de Produção Industrial Prioritária - 06 (seis) pavimentos ou 18 (dezoito) metros; IX - UFRT - Unidade Funcional de Requalificação Territorial - 06 pavimentos ou 18 (dezoito) metros; X - UFAAS - Unidade Funcional de Atividades Agroindustriais e de Serviços - 06 (seis) pavimentos ou 18 (dezoito) metros; XI - AEIT - Área Especial de Interesse Institucional - 08 (oito pavimentos) ou 24 (vinte e quatro) metros; XII - AEIA - Área Especial de Interesse Ambiental - 04 (quatro) pavimentos ou 12 (doze) metros."

Fonte: adaptado de Nascimento (2015) e Valentini (2015).

A análise da espacialização dos edifícios em 2011 evidencia uma expansão expressiva da construção vertical no decorrer da década de 2000, inclusive com avanços em direção a

áreas que extrapolam o perímetro do centro tradicional. Embora o núcleo central ainda se mantenha como o principal polo de adensamento, observa-se uma tendência de dispersão do processo para bairros adjacentes como Presidente Médici, Jardim Itália, São Cristóvão, Palmital, Líder, Esplanada, Universitário e Passo dos Fortes. Essa difusão espacial revela que o processo de verticalização, inicialmente concentrado nas quadras mais valorizadas do centro, passou a articular novas centralidades, acompanhando o crescimento da malha urbana e a reconfiguração dos eixos viários.

O Plano Diretor de 2004 foi determinante para essa nova dinâmica, pois introduziu diretrizes de adensamento orientadas por corredores de infraestrutura e pela ampliação das Zonas Mistas. Essa normatização favoreceu o surgimento de empreendimentos verticais em áreas intermediárias, impulsionadas pela valorização imobiliária e pela presença de equipamentos urbanos. O Coeficiente de Aproveitamento e as permissões de maior densidade construtiva nessas zonas permitiram uma expansão mais diversificada da verticalização, reduzindo parcialmente a concentração no centro e estimulando a ocupação de terrenos subutilizados próximos a vias estruturantes.

A comparação entre o Mapa 6, de densidade demográfica urbana em Chapecó (2010), e o Mapa 7, da distribuição espacial da verticalização (2011), revela uma forte correlação espacial entre várias das áreas mais adensadas da cidade e a concentração de edifícios verticais. O mapa de densidade mostra que os maiores valores de habitantes por hectare se concentram no Centro e nos bairros imediatamente adjacentes, como Maria Goretti, Presidente Médici, Bela Vista, São Cristóvão e Jardim Itália. Esses espaços apresentam faixas de densidade acima de 70 hab/ha e, em alguns trechos, ultrapassam 100 hab/ha, configurando-se como zonas de elevada concentração demográfica e histórica centralidade urbana. Quando observamos o mapa da verticalização, nota-se que esses mesmos bairros concentram a maior quantidade de edifícios verticais (representados pelos pontos amarelos), reforçando a tendência de que o mercado imobiliário responde à demanda e ao valor do solo urbano com empreendimentos de maior porte.

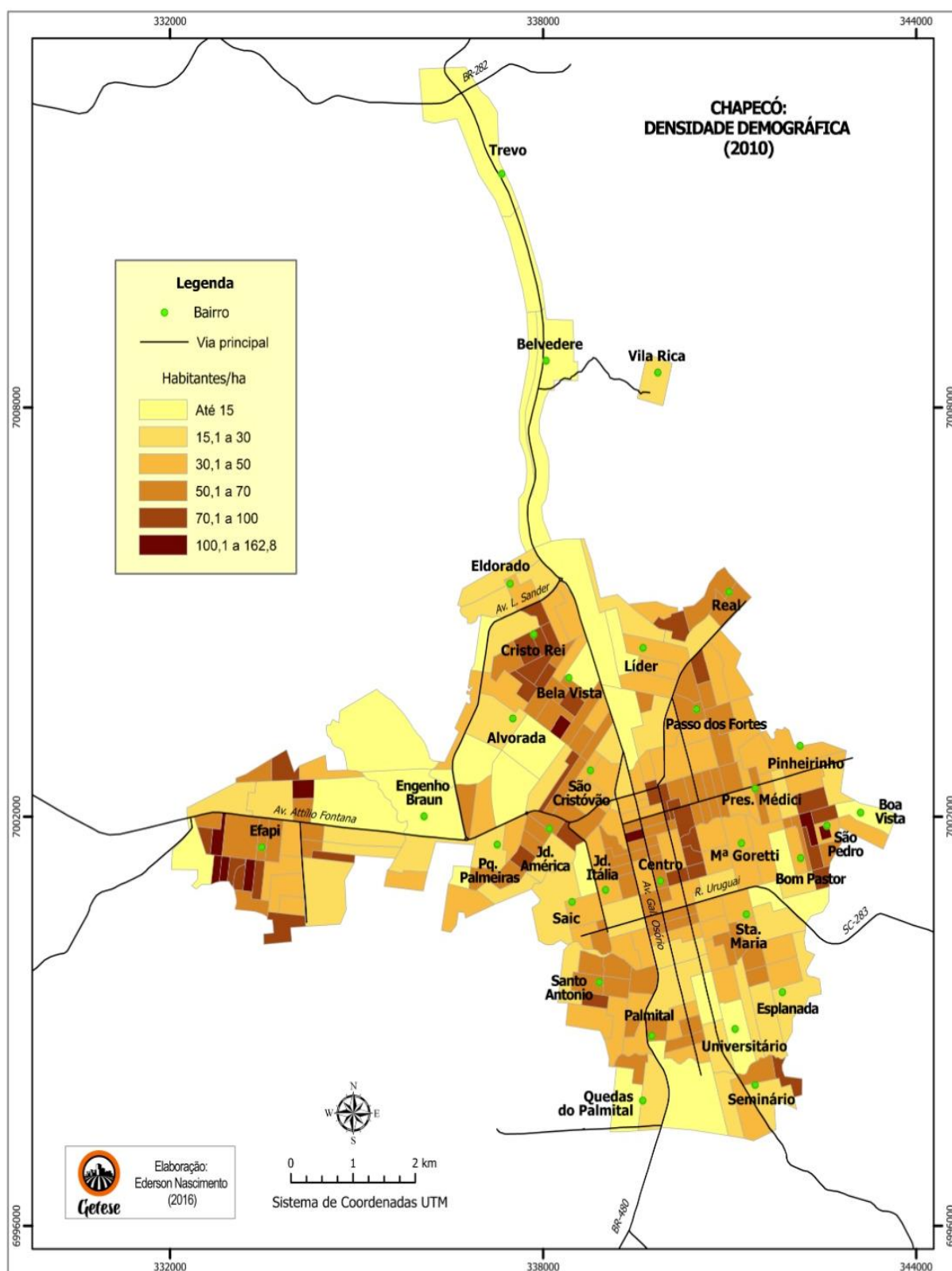
Além disso, é possível verificar que a verticalização desempenha papel central na reconfiguração dessas áreas já densas, intensificando ainda mais o uso da terra urbana. Bairros como Centro, Maria Goretti, Presidente Médici e Jardim Itália, destacadamente verticalizados em 2011, coincidem com os setores que já apresentavam grande concentração populacional em 2010, indicando que o processo de adensamento construtivo não ocorreu de forma dispersa, mas fortemente direcionado às áreas de maior infraestrutura, acessibilidade e valorização

fundiária. Desse modo, a verticalização aparece como continuidade e ampliação do padrão histórico de ocupação: ela não só acompanha a densidade preexistente, mas também aprofunda a centralidade urbana, reforçando desigualdades espaciais e consolidando um eixo de crescimento vertical que estrutura a morfologia contemporânea de Chapecó.

Em síntese, os dados analisados evidenciam que a verticalização em Chapecó está intrinsecamente associada às diretrizes do planejamento urbano e às dinâmicas do mercado imobiliário, sobretudo após a implementação do Plano Diretor de 2004. Ao orientar o adensamento ao longo de corredores de infraestrutura e ampliar as Zonas Mistas, o instrumento legal não apenas viabilizou tecnicamente a construção em maior escala, como também induziu a intensificação do uso do solo em áreas já valorizadas e bem servidas de equipamentos urbanos. Essa lógica contribuiu para uma expansão seletiva da verticalização, que, embora tenha alcançado áreas intermediárias, manteve forte dependência da centralidade histórica e funcional da cidade.

Dessa forma, a relação entre densidade demográfica e verticalização revela um padrão de crescimento que reforça a centralidade urbana e aprofunda desigualdades socioespaciais. A concentração de edifícios verticais nos bairros mais densos e infraestruturados demonstra que o adensamento construtivo não se distribui de maneira homogênea, mas segue critérios de acessibilidade, valorização fundiária e atratividade econômica. Assim, a verticalização consolida-se como elemento estruturante da morfologia urbana contemporânea de Chapecó, ao mesmo tempo em que evidencia os limites do planejamento urbano em promover uma distribuição mais equilibrada do crescimento e do acesso às oportunidades urbanas.

Mapa 6: Densidade demográfica urbana em Chapecó, em 2010



Fonte: Nascimento (2017, p. 129).

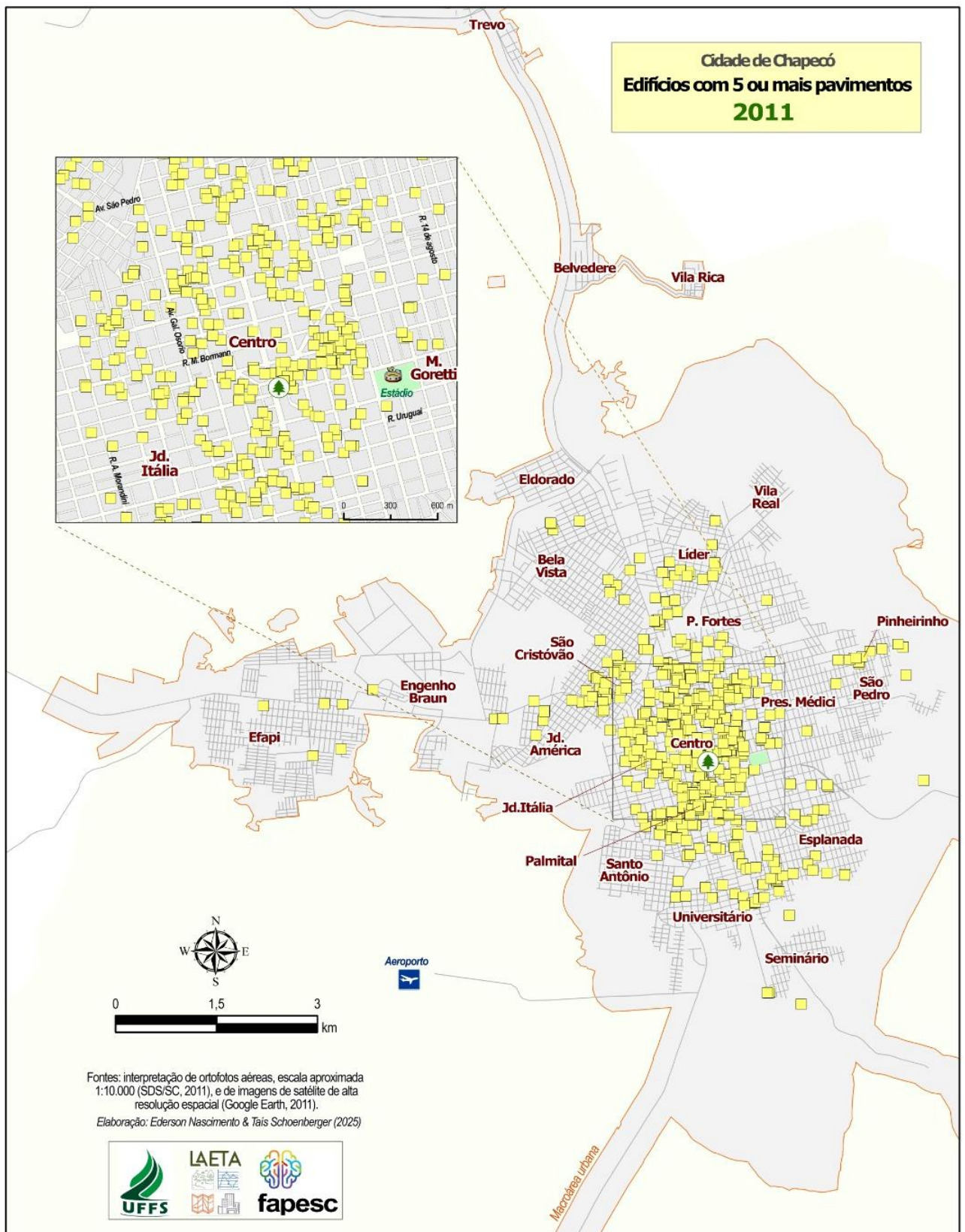
O Mapa 7 demonstra claramente essa transição: além do núcleo central, há uma concentração significativa de edifícios de múltiplos pavimentos em direção aos bairros próximos ao centro, especialmente nas imediações da Avenida Getúlio Vargas. Esses eixos consolidam-se como espaços privilegiados para o investimento imobiliário, em razão do acesso facilitado, da disponibilidade de serviços e da maior atratividade para usos residenciais e comerciais de padrão médio e alto. A verticalização, portanto, passa a ser entendida não apenas como um fenômeno de densificação física, mas também como expressão das dinâmicas de valorização fundiária e de reestruturação socioespacial.

No entanto, a expansão da verticalização para além do centro não se deu de forma homogênea. O mapa revela áreas com grande rarefação de edifícios, sobretudo em bairros periféricos e setores mais afastados das vias estruturais de tráfego e/ou com menor infraestrutura, onde o preço da terra segue sendo comparativamente mais baixo.

O período que antecede a revisão do Plano Diretor de 2014 – especialmente entre 2007 e 2013 – é marcado por um contexto de crescimento econômico, puxado pela conjuntura nacional, e de intensificação do mercado imobiliário, influenciado por políticas nacionais como o já citado programa Minha Casa, Minha Vida, que dinamizou o setor da construção civil. Em Chapecó, esse contexto estimulou tanto a produção de habitação popular nas franjas urbanas como o investimento em empreendimentos verticais em diferentes localidades da cidade, inclusive em áreas periféricas. Essa dualidade reforçou a dicotomia entre o adensamento vertical associado ao capital privado e o crescimento periférico promovido por políticas públicas habitacionais.

Ainda que o Plano Diretor de 2004 e o zoneamento de 2007 tenham mantido limites restritivos de altura em algumas zonas da cidade, a pressão do mercado imobiliário convergia para uma revisão dos parâmetros urbanísticos. Essa demanda culminou, em 2014, na supressão dos limites fixos de pavimentos nas áreas centrais e na introdução de um coeficiente de aproveitamento variável conforme a largura da via e o tamanho do lote. A mudança institucionalizou uma lógica mais flexível de verticalização, que já vinha sendo experimentada de maneira informal e consolidava o modelo de cidade compacta e adensada nas áreas de maior infraestrutura.

Mapa 7: Distribuição espacial da verticalização em Chapecó, em 2011



Fonte: interpretação de ortofotos aéreas e imagens de satélite de alta resolução espacial (Google Earth, 2011).
Elaboração: E. Nascimento e T. Schoenberger (2025).

Ao observar a espacialização dos edifícios de 2011, apresentada no Mapa 7, sob essa perspectiva, é possível identificar uma “antecipação” das diretrizes que seriam formalizadas no Plano Diretor de 2014. A concentração de edifícios em eixos como as avenidas Getúlio Vargas e a Fernando Machado revela a tendência de formação de corredores verticais, que passariam a ser reconhecidos como Áreas Urbanas Centrais (AUC) e Áreas de Transição (AUT). Nesses espaços, o coeficiente de aproveitamento poderia atingir até 10,2, com taxa de ocupação de 90%, confirmando o direcionamento do adensamento para regiões já consolidadas e com infraestrutura adequada (Chapecó, 2014).

Por fim, a verticalização em Chapecó em 2011 expressa um estágio intermediário entre a consolidação do modelo urbano definido em 2004 e a liberalização dos parâmetros que seriam implementados em 2014. A expansão do número de edifícios de múltiplos pavimentos demonstra que a cidade consolidou um padrão de crescimento orientado pelo mercado imobiliário e pela valorização do solo urbano, com impactos diretos na morfologia e na estrutura socioespacial. O processo, embora concentrado nos eixos centrais, já apontava para uma reconfiguração do espaço urbano, com novos núcleos de verticalização emergindo em áreas estratégicas e redefinindo o papel do centro na hierarquia interna da cidade.

6 A VERTICALIZAÇÃO CONTEMPORÂNEA EM CHAPECÓ: ESPACIALIZAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DO PROCESSO URBANO EM CHAPECÓ

O presente capítulo analisa a verticalização contemporânea em Chapecó, destacando como o processo se intensificou ao longo da última década e passou a assumir papel estruturante na configuração urbana da cidade. A partir de uma leitura integrada entre dinâmica econômica, agentes urbanos e políticas públicas, busca-se compreender de que forma a produção de edifícios altos deixou de ser pontual para se tornar um elemento definidor das novas centralidades e da paisagem urbana chapecoense.

Em seguida, o capítulo apresenta a espacialização da verticalização recente (2022), evidenciando a concentração seletiva dos empreendimentos em áreas específicas do território. Por meio de mapas, dados e análise regressiva (periodização), demonstram-se os padrões de distribuição dos edifícios, revelando tanto as zonas de maior adensamento quanto os vazios e limites impostos pela própria estrutura urbana. Essa dimensão espacial permite compreender a lógica que orienta o avanço vertical e suas implicações para a organização do espaço urbano.

Por fim, discute-se o novo patamar normativo instaurado pelo Plano Diretor de 2014, cujas alterações legais ampliaram significativamente o potencial construtivo em zonas estratégicas. O texto explora como essa reconfiguração das regras urbanísticas de uso e ocupação, incluindo flexibilização de índices, delimitação de áreas de adensamento e redefinição dos limites de altura, atuou como indutora direta da verticalização contemporânea. Assim, o capítulo evidencia que o cenário atual resulta da interação entre normativas, intensa atuação do mercado imobiliário e transformações socioeconômicas presentes no espaço urbano de Chapecó.

6.1 A verticalização sob um novo patamar normativo: o Plano Diretor de 2014

Em 2014, o município de Chapecó aprovou uma nova revisão do Plano Diretor de 2004, com a proposta oficial de atualizar os instrumentos de planejamento urbano às necessidades contemporâneas da cidade²². Este plano consolidou a verticalização como diretriz estruturante para o desenvolvimento urbano, com a criação de novas zonas de adensamento e a reformulação dos índices urbanísticos.

²² O Plano Diretor de Chapecó aprovado em 2004 passou por uma revisão parcial em 2006, com ajustes pontuais em seus dispositivos urbanísticos e normativos, antecedendo a revisão mais ampla e estrutural realizada em 2014, que redefiniu diretrizes, zoneamentos e instrumentos de planejamento urbano do município.

Destaca-se, neste plano, a introdução de zonas de incentivo ao adensamento (ZIA) e de zonas de adensamento controlado (ZAC), que buscaram equilibrar o crescimento vertical com a preservação de áreas residenciais de baixa densidade e a proteção ambiental. Houve também um esforço para integrar a verticalização com o sistema viário e os equipamentos públicos, promovendo o conceito de cidade compacta (Chapecó, 2014). Mas a mudança mais impactante no tocante à ocupação vertical, sem dúvidas, foi a eliminação dos limites fixos de pavimentos nas áreas centrais da cidade; com isso, nessas áreas, o coeficiente de aproveitamento passou a ser definido em função da correlação entre área do terreno e a largura da via em que este se localiza (Quadro 5).

A Área Urbana Central (AUC) passou a admitir uma taxa de ocupação base de 90%, com coeficiente básico 9 e máximo 10,2, mediante pagamento da outorga onerosa do direito de construir. Na Área Urbana de Transição (AUT), a taxa de ocupação base foi fixada em 80%, com coeficiente básico 5 e máximo 6, também condicionado à contrapartida financeira (Chapecó, 2014 e Valentini, 2015).

Esses parâmetros favoreceram a intensificação da verticalização em setores com maior infraestrutura e acessibilidade, ao mesmo tempo em que abriram margem para a expansão do adensamento em eixos estratégicos fora do centro tradicional. Além disso, o Plano cria Unidades Territoriais Funcionais com coeficientes específicos, como as UFDDs e UAMs, o que fragmenta a aplicação do potencial construtivo e introduz uma hierarquia espacial da verticalização.

Ademais, a outorga onerosa do direito de construir torna-se um instrumento de gestão da valorização imobiliária, permitindo ao poder público captar parte da renda fundiária gerada pela ampliação do potencial de construção. O mecanismo da outorga onerosa contribui também para reforçar a seletividade territorial, concentrando a verticalização nas áreas onde o valor do solo e a capacidade de pagamento da outorga são mais elevados.

Com essas regulamentações, o plano diretor de 2014 reforçou o papel do centro como núcleo de verticalização intensa, mas também abriu espaço para novos eixos de adensamento em áreas periféricas dotadas de infraestrutura. Esse movimento contribuiu para descentralizar parcialmente o processo de verticalização, redistribuindo a valorização imobiliária e incentivando a ocupação de novas áreas urbanas.

Quadro 5: Plano diretor de 2014: principais dispositivos indutores da verticalização

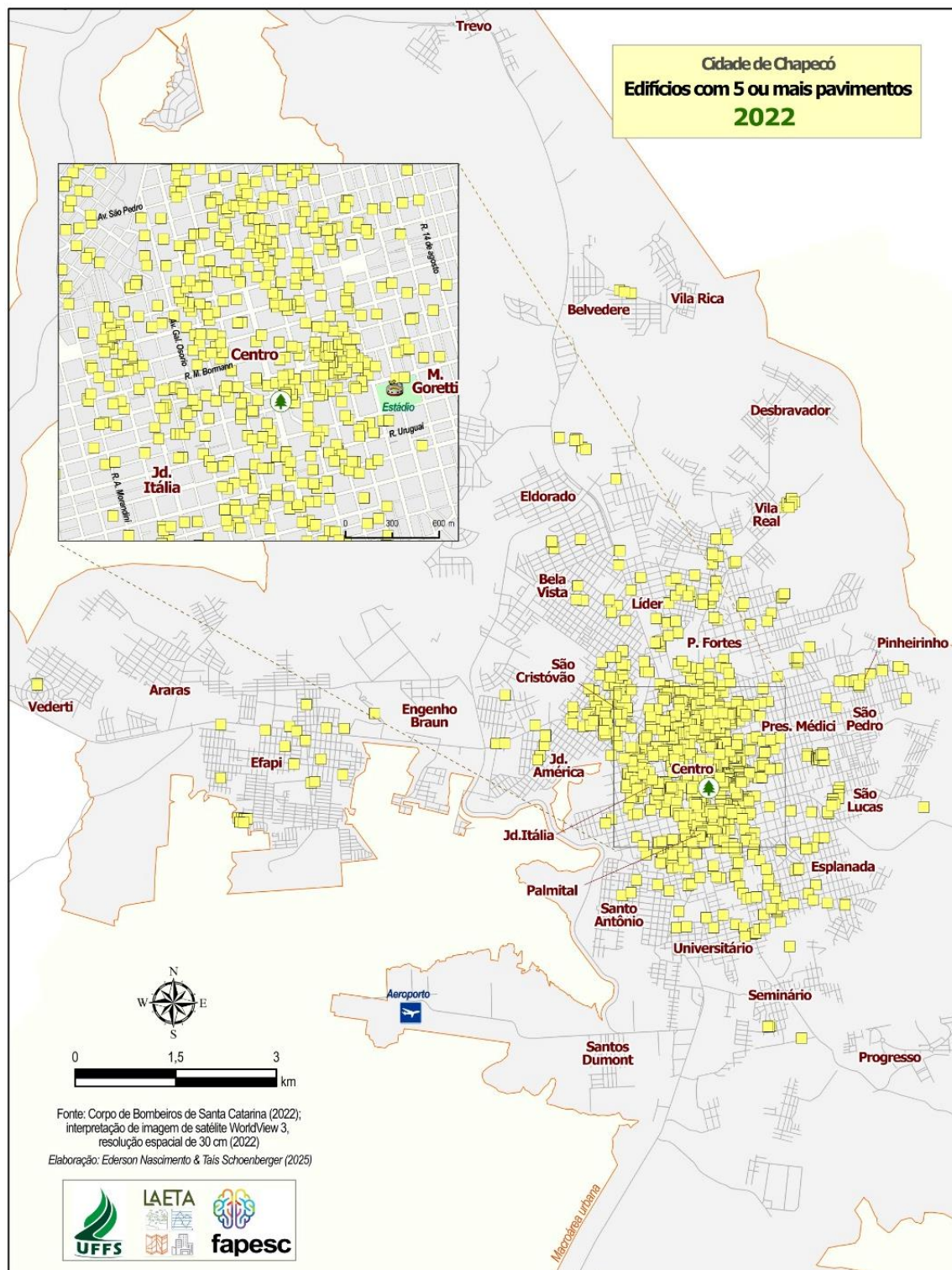
Plano Diretor de 2014 (Lei Municipal Complementar nº 541/2014)	
✓	<i>Deixam de existir limites fixos de número de pavimentos para construção vertical nas áreas centrais.</i> O coeficiente de aproveitamento passa a ser definido em função da correlação entre área do terreno e a largura da via.
✓	Na Área Urbana Central (AUC) a taxa de ocupação base é de 90%.
✓	Para a torre, a ocupação será de 60%, com o coeficiente de aproveitamento básico 9 e máximo 10,2 (com outorga onerosa).
✓	Na Área Urbana de Transição (AUT) a taxa de ocupação base é de 80 % e para a torre de 60%. O coeficiente de aproveitamento básico é 5 e o máximo 6 (com outorga onerosa).
✓	Art. 146 – O número de pavimentos e a altura máxima das edificações localizadas em vias com largura inferior a 15 m (quinze metros) e inseridas na Área Urbana Central – AUC, Área Urbana de Transição – AUT e nas unidades Funcionais de Descentralização do Desenvolvimento nível 1 e 2 – UFDD 1 e UFDD 2, serão calculados com base na seguinte fórmula: $H < \text{ou} = 1,5 (L + Re)$, sendo H = altura da edificação, L = largura da via fronteira considerado o alinhamento e Re = recuo frontal do corpo do prédio.
✓	O número de pavimentos é determinado conforme o coeficiente de aproveitamento para as unidades territoriais: Área Urbana Central – AUC; Área Urbana de Transição – AUT; Unidade Ambiental de Moradia – UAM; Unidade Funcional de Descentralização do Desenvolvimento Nível 1 e 2 – UFDD1 e UFDD2; Área Especial de Interesse Ambiental – AEIA; Área Especial de Interesse Ambiental e Moradia – AEIAM; e Área de Parque Científico e Tecnológico – APCT.
✓	O número de pavimentos fica definido para as unidades: Unidade de Moradia – UM = 4 pavimentos; Unidade de Conservação Ambiental e Moradia – UCAM = 4 pavimentos; Unidade Funcional de Descentralização do Desenvolvimento da Bacia – UFDDDB = 8 pavimentos; Unidade Funcional de Requalificação territorial – UFRT = 6 pavimentos; Unidade Funcional de Atividades Agroindustriais e de Serviços – UFAAS = 6 pavimentos; Unidade Funcional de Produção Industrial Prioritária – UFPIP = 6 pavimentos; Área especial de Interesse Institucional – AEIT = 8 pavimentos; Unidade Industrial Consolidada – UIC = 6 pavimentos; Unidade Industrial Consolidada na Bacia – UICB = 6 pavimentos; e Unidade Funcional de Desenvolvimento de Serviços de Saúde – UFDSS = 8 pavimentos.
✓	Art. 147 – A definição do número de pavimentos ou da altura das edificações em imóveis onde incidir mais de um zoneamento, obedecerão ao parâmetro estabelecido para o zoneamento de maior incidência sobre o imóvel.
✓	Nas Áreas Especiais de Interesse Social instituídas para fins de produção habitacional, o Município poderá autorizar o exercício gratuito do direito de construir adicional, como forma de incentivo para a construção de HIS por agentes públicos e privados, respeitando-se o Coeficiente de Aproveitamento máximo e os estoques de direito de construir adicional, vigentes nas respectivas unidades territoriais, desde que autorizado pelo ConCidade de Chapecó.

Fontes: adaptado de Valentini (2015) e Grosseli (2018).

A análise do Mapa 8, que apresenta a distribuição dos edifícios com cinco ou mais pavimentos em 2022, evidencia uma expansão quantitativa significativa dos empreendimentos verticais no período recente, aliada a uma dispersão territorial da verticalização quando comparada às décadas anteriores. O núcleo central continua sendo o espaço de maior concentração de edificações verticais, reafirmando seu papel histórico como área de maior valorização fundiária e de densidade construtiva, recebendo edifícios, em média, cada vez mais elevados. Entretanto, os dados mapeados mostram que a verticalização ultrapassou os limites do centro tradicional, estendendo-se a bairros adjacentes e, em alguns casos, a zonas de

expansão urbana, o que indica uma nova fase do processo de adensamento e de reestruturação morfológica da cidade.

Mapa 8: Distribuição espacial da verticalização em Chapecó, em 2022



Fonte: Corpo de Bombeiros de Santa Catarina (2022); interpretação de imagem de satélite.
Elaboração: E. Nascimento e T. Schoenberger (2025).

Essa dispersão da verticalização pode ser interpretada como resultado direto das diretrizes do Plano Diretor de 2014, que flexibilizou os parâmetros construtivos e instituiu o coeficiente de aproveitamento variável em função da largura da via e da área do terreno. Tal mudança normativa abriu espaço para edificações mais altas e estimulando a especulação imobiliária em diferentes áreas. Assim, a expansão de edifícios verticais em bairros mais afastados do centro reflete a consolidação de novos eixos de adensamento urbano.

A análise espacial da verticalização em 2022 também demonstra a maturação de um modelo urbano verticalizado que responde a uma dupla dinâmica: de um lado, a consolidação do centro como eixo simbólico e funcional; de outro, a difusão da verticalização como estratégia de ocupação e valorização nas bordas urbanas. Esse modelo expressa a transição de Chapecó cuja paisagem urbana combina densidade, seletividade e diferenciação espacial.

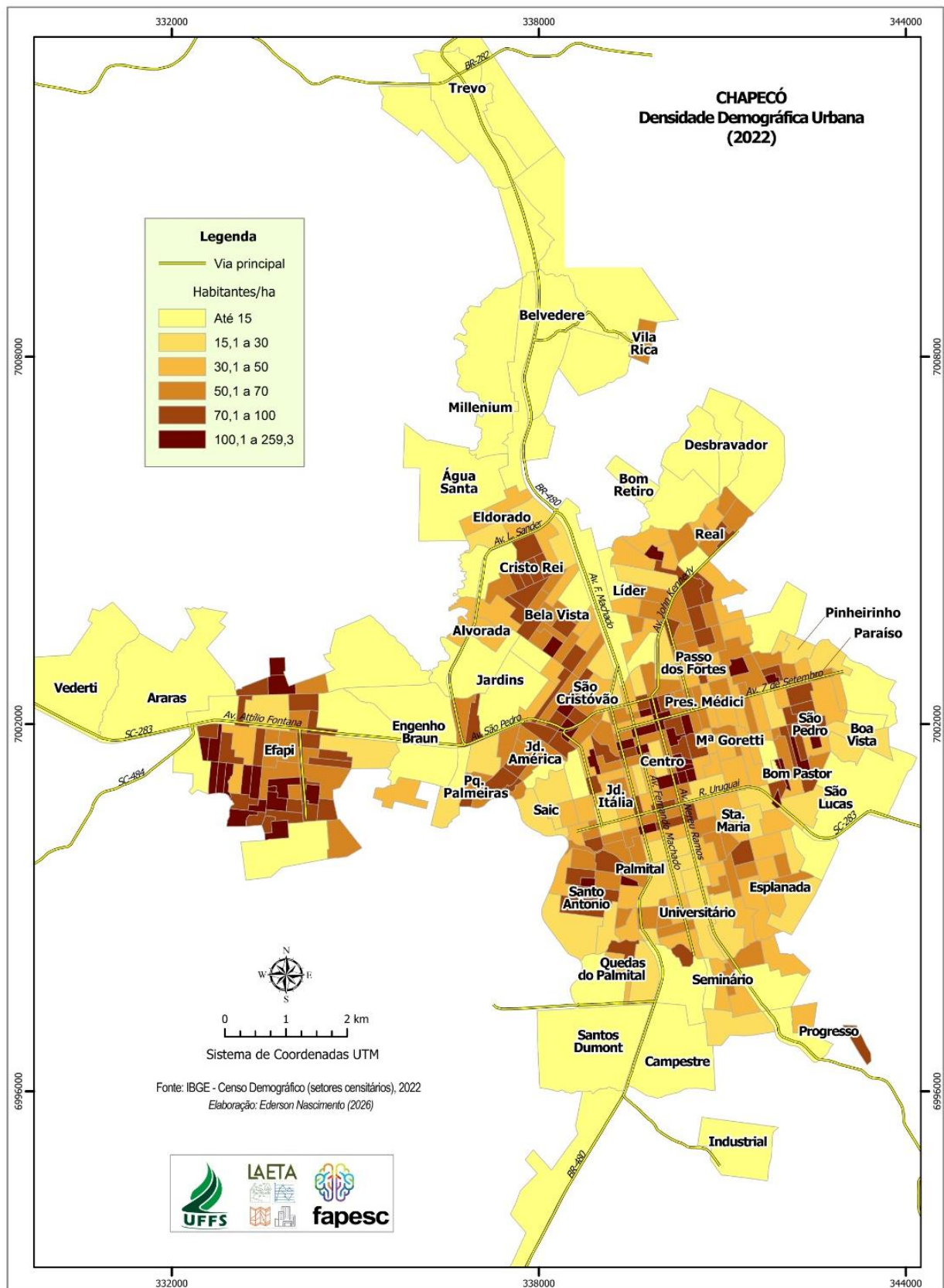
Juntamente ao crescimento do número de edifícios, aumenta também proporcionalmente o seu uso residencial. De acordo com o censo demográfico de 2022, do IBGE, em Chapecó a população urbana residente em domicílios particulares permanentes do tipo apartamento é de 25,6% (63.446 habitantes). Considerando o quantitativo de domicílios, 29,97% (27.845) são de apartamentos, percentual este bastante superior à média estadual, de 21,79%.²³

Ademais, a concentração espacial dos edifícios segue guardando correlação com os índices de densidade demográfica, mesmo havendo apartamentos desocupados.²⁴ O Mapa 9, de densidade demográfica em 2022, indica que os maiores valores de habitantes por hectare localizam-se justamente nas áreas que também apresentam forte verticalização, como Centro, Presidente Médici, São Cristóvão, Passo dos Fortes e Maria Goretti. Isso evidencia a relação direta entre verticalização e aumento da densidade populacional: edifícios com múltiplas unidades residenciais concentram maior número de pessoas em uma mesma porção do território.

²³ Ressalva-se que os dados do censo demográfico não permitem precisar qual o percentual de domicílios e de moradores correspondem a apartamentos de mais cinco pavimentos.

²⁴ De acordo com o censo de 2022, existem 6.422 domicílios vagos no município. Porém, com os dados divulgados até o momento, não é possível identificar quantos dos domicílios correspondem a apartamentos na área urbana.

Mapa 9:Chapecó: densidade demográfica urbana em 2022



Elaboração: E. Nascimento (2026), a partir de dados do censo demográfico (2022).

A aceleração do processo de verticalização alterou de forma direta a densidade urbana ao concentrar grande número de unidades habitacionais em edifícios de múltiplos pavimentos. Tal processo eleva a densidade construtiva e populacional em determinadas porções da cidade, especialmente nas áreas centrais, intensificando o uso da terra e da infraestrutura existente.

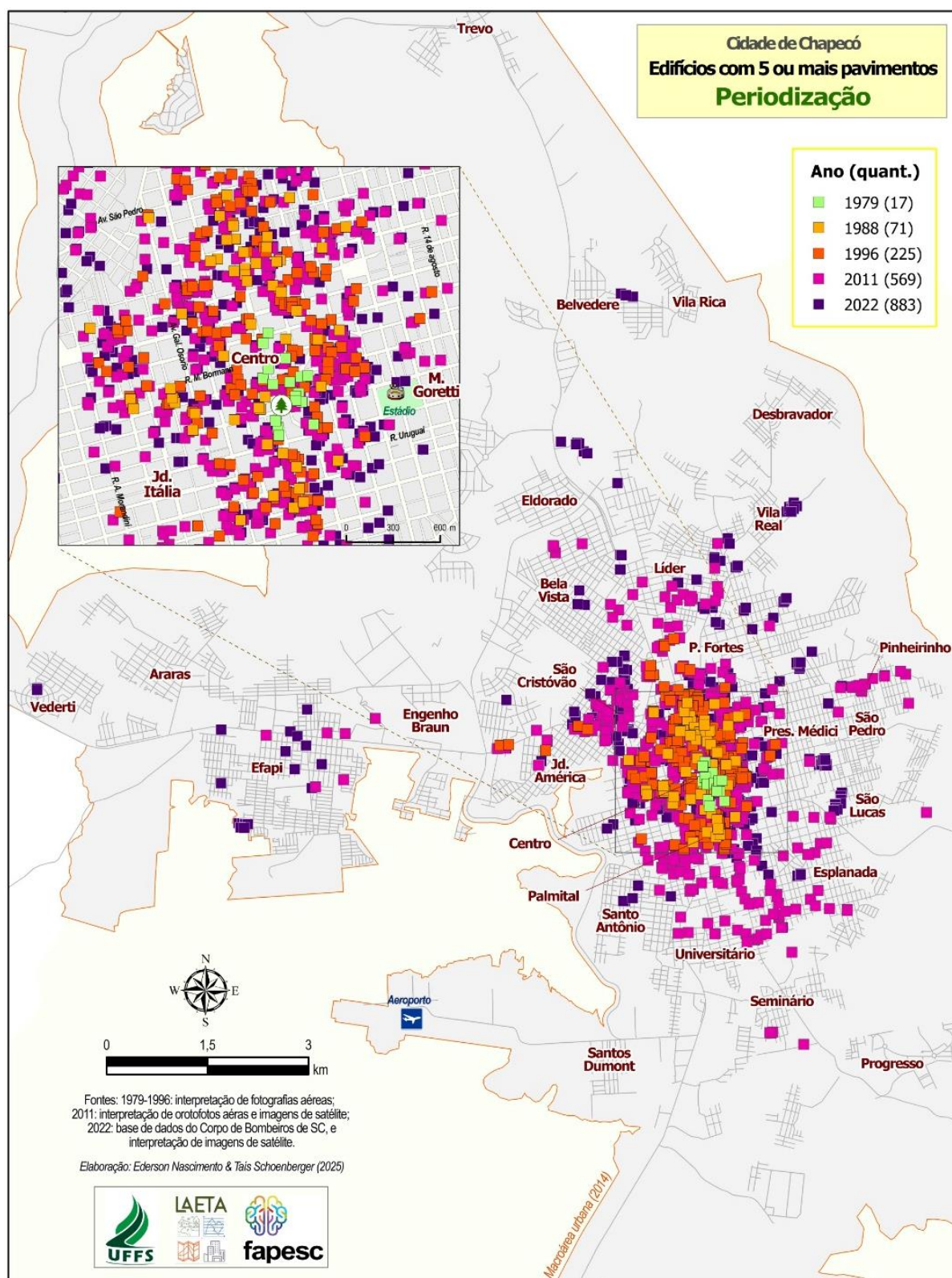
Por outro lado, o caso do bairro Efapi chama atenção. Trata-se de um bairro com densidade populacional muito elevada, porém com número de edifícios verticais ainda baixo – embora, em recente expansão, especialmente nas proximidades da avenida Atílio Fontana. Essa configuração indica que o adensamento no bairro ocorre majoritariamente por meio de habitações horizontais, como loteamentos populares e conjuntos habitacionais.

O processo de verticalização em Chapecó, iniciado de forma incipiente na década de 1970 e intensificado ao longo das décadas seguintes, atingiu em 2022 um estágio de consolidação, solidificando um padrão urbano associado à intensificação da densidade construtiva nas áreas centrais e à progressiva presença de edificações em altura em bairros periféricos e de expansão recente, especialmente nas bordas leste, norte e sudoeste do perímetro urbano. A paisagem urbana derivada passou por transformações significativas, caracterizando-se pela predominância de edificações multifamiliares, pelo adensamento construtivo e pela diversificação funcional dos empreendimentos. Essa nova morfologia urbana reflete não apenas mudanças econômicas e demográficas, mas também uma transformação estrutural na maneira como a cidade se organiza e se projeta no território.

O avanço da verticalização nesse período está diretamente associado a uma série de fatores convergentes. Entre eles, destacam-se o contínuo crescimento populacional, a valorização do mercado imobiliário regional, a modernização das técnicas construtivas e a consolidação de Chapecó como polo econômico e de serviços do Oeste Catarinense. Além disso, a infraestrutura urbana expandida – com melhorias no sistema viário, saneamento básico e equipamentos públicos – criou condições favoráveis para a ocupação mais densa e eficiente do espaço urbano.

A título de síntese, o Mapa 10 representa a geografia da verticalização na cidade de Chapecó, delineada pelas diferentes distribuições de edifícios nos cinco momentos mapeados. Fica evidenciado que, nas décadas mais recentes, especialmente a partir de 2011 e 2022, houve um aumento expressivo na quantidade de construções verticais, indicando um processo acelerado de adensamento urbano e transformação do espaço construído.

Mapa 10: Periodização da verticalização em Chapecó (de 1979 à 2022)



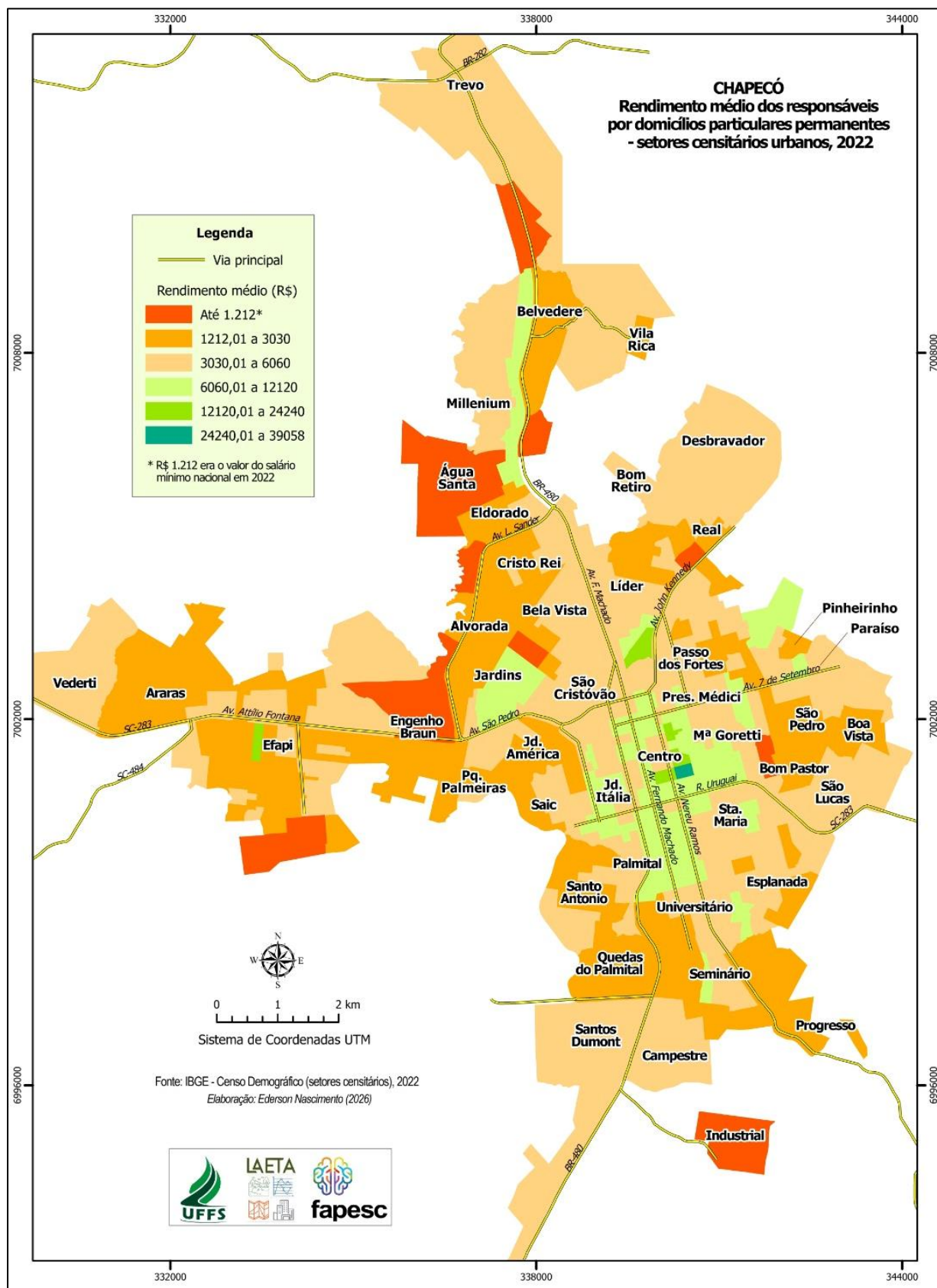
Fonte: dados de 1979, 1988 e 1996: interpretação de fotografias aéreas; 2011: interpretação de ortofotos aéreas e imagens de satélite; 2022: base do Corpo de Bombeiros de SC e interpretação de imagens de satélite.
Elaboração: E. Nascimento e T. Schoenberger (2025).

A periodização da verticalização em Chapecó revela um processo contínuo e acelerado de transformação urbana ao longo das últimas décadas. Em 1979, a cidade contava com apenas 17 edifícios de cinco ou mais pavimentos, indicando uma verticalização ainda incipiente e restrita a poucos pontos centrais. No entanto, já em 1988 esse número saltou para 71 edificações, demonstrando que os anos 1980 marcaram o início de uma mudança estrutural no padrão construtivo da cidade, influenciada pelo fortalecimento econômico regional e pela aprovação da Lei de Zoneamento de 1980 (Reche, 2008). Na década seguinte, o ritmo tornou-se ainda mais intenso: em 1996 já são 225 edifícios verticais, evidenciando uma fase de expansão significativa, impulsionada por políticas urbanísticas iniciais, pela valorização da terra urbana central e pelo fortalecimento do mercado imobiliário local.

Esse processo não apenas se mantém, como se acelera na década seguinte. Em 2011, Chapecó alcança 569 edifícios com cinco ou mais pavimentos, mais do que dobrando o número registrado em 1996 e mostrando que a verticalização se consolidou como principal estratégia de crescimento urbano. Já em 2022, o total chega a 883 edifícios, refletindo a entrada de grandes incorporadoras, o aumento da capacidade de investimento e a financeirização crescente do mercado imobiliário. Essa trajetória contínua de expansão demonstra que a verticalização deixou de ser um fenômeno pontual para se tornar parte estruturante do modelo de urbanização chapecoense, redefinindo a paisagem urbana, adensando áreas centrais e reorganizando a dinâmica socioespacial do município.

Ao se analisar a distribuição dos estratos de renda das populações na cidade (Mapa 11), é possível também perceber certa correlação com a dinâmica espacial da verticalização. As áreas que concentram populações com os maiores rendimentos médios, especialmente no Centro e nos bairros Maria Goretti, Presidente Médici, Presidente Médici, Palmital, Santa Maria, partes do Jardim Itália e eixos estruturais da cidade, coincidem com os setores onde a verticalização é mais intensa e marcada por edifícios mais altos e de padrão construtivo elevado. Nesses espaços, a verticalização atua como mecanismo de valorização fundiária, potencializando a extração de renda da terra urbana e reforçando a concentração de investimentos imobiliários. A presença de infraestrutura consolidada, serviços, comércio e acessibilidade amplia a atratividade dessas áreas para o capital incorporador, produzindo uma paisagem vertical associada a grupos de maior poder aquisitivo e à lógica da cidade como ativo financeiro.

Mapa 11: Rendimento médio mensal de responsáveis por domicílios urbanos em Chapecó (2022)



Fonte: Elaborado por E. Nascimento (2026), a partir de dados do IBGE (censo demográfico 2022).

Em contraste, os bairros com menores rendimentos médios, localizados sobretudo nas periferias e áreas de expansão urbana, apresentam padrões distintos de verticalização. Nessas porções do território, a presença de edifícios verticais é mais recente, menos intensa e marcada por tipologias mais simples, voltadas prioritariamente ao uso residencial e à absorção da demanda habitacional das camadas médias e populares. A verticalização, nesses casos, não se traduz necessariamente em altos níveis de valorização imobiliária, mas cumpre um papel funcional na organização da moradia urbana. Assim, o mapa de renda média revela que a verticalização em Chapecó não apenas acompanha, mas também reproduz e reforça desigualdades socioespaciais, consolidando um padrão de ocupação no qual a altura, a localização e o padrão dos edifícios estão diretamente associados à renda dos grupos sociais que ocupam cada área da cidade.

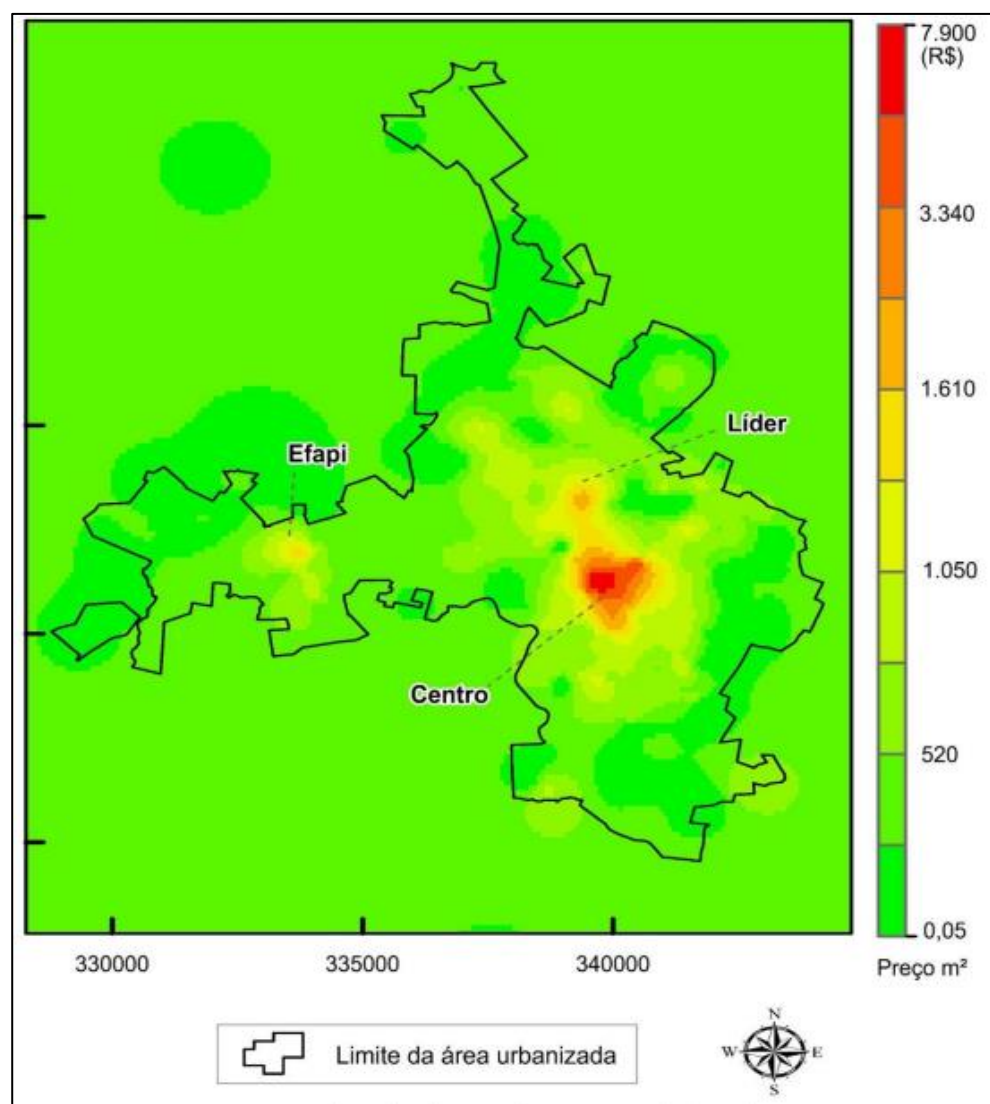
A relação entre verticalização e valor da terra urbana em Chapecó reforça a compreensão de que o processo de produção do espaço ocorre de forma seletiva e hierarquizada. As áreas onde a terra urbana apresenta maior valor, especialmente o centro principal, os eixos de circulação estruturantes e bairros dotados de infraestrutura consolidada, como pode ser observado na Figura 22, concentram os empreendimentos verticais mais altos e sofisticados. Nesses locais, a elevação do valor da terra estimula estratégias de maximização do aproveitamento do lote, fazendo da verticalização um instrumento central para ampliar a renda fundiária e viabilizar economicamente os investimentos imobiliários. A altura dos edifícios, nesse sentido, funciona como resposta direta ao alto custo da terra, permitindo diluir o valor do terreno entre um maior número de unidades e potencializar a rentabilidade do capital investido.

Por outro lado, nas áreas onde o valor da terra é relativamente mais baixo, sobretudo nos bairros periféricos e de expansão urbana, a verticalização assume características distintas. Ainda que presente, ela ocorre de forma menos intensa e com padrões construtivos mais simples, refletindo limites colocados pelo menor potencial de valorização imobiliária. Nesses espaços, a terra urbana não atrai a implantação de empreendimentos altamente capitalizados, o que restringe a atuação do capital mais especulativo e direciona a produção vertical para segmentos habitacionais de menor rentabilidade. Dessa forma, o valor da terra atua como elemento estruturante da dinâmica de verticalização em Chapecó, condicionando onde, como e para quem se constroem os edifícios verticais, e contribuindo para a reprodução das desigualdades socioespaciais no interior da cidade.

A intensificação da verticalização em Chapecó está diretamente associada à lógica de valorização da terra urbana, na qual a localização assume papel central na formação dos preços

fundiários. Como demonstraram Nascimento e Melo (2026), ao mapearem preços de terrenos urbanos em Chapecó, os valores mais elevados da terra concentram-se nas áreas centrais e nos principais eixos de acessibilidade, locais estes onde se combinam infraestrutura urbana consolidada, oferta de serviços, centralidade funcional e maior potencial construtivo legal. Nesses espaços, a verticalização surge como estratégia de maximização da renda fundiária, permitindo que o capital imobiliário dilua o alto custo do solo por meio da multiplicação de unidades edificadas. Assim, o edifício vertical não apenas ocupa a terra, mas intensifica seu valor de troca, convertendo localização privilegiada em rentabilidade imobiliária, enquanto áreas com menor preço da terra tendem a apresentar formas verticalizadas mais contidas e com menor capacidade de valorização.

Figura 22: Estimativas de preços da terra urbana em Chapecó (2024)



Fonte: adaptado de Nascimento e Melo (2026).

Na sequência, serão apresentadas algumas figuras que ilustram o processo de verticalização em Chapecó, permitindo visualizar as transformações recentes na paisagem urbana. Essas imagens contribuem para a compreensão da intensificação do adensamento construtivo, da expansão dos edifícios verticais em diferentes áreas da cidade e da materialização, no espaço urbano, das dinâmicas econômicas e imobiliárias discutidas ao longo do texto.

Figura 23: Vista parcial da área urbana central verticalizada (2025)



Fonte: ND notícias. Acesso em agosto de 2025.

Figura 24: Vista parcial da área central e bairros adjacentes ao centro em 2023



Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).

Figura 25: Concentração de edifícios elevados em altura, área central de Chapecó, 2023



Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).

Figura 26: Vista do edifício II Centenário – uso comercial e empresarial, centro de Chapecó



Fonte: Nostra Casa²⁵, acesso em nov. 2025.

Figura 27: Vista Condomínio Real Class Ville, no Bairro Vila Real, 2025:



Fonte: <https://www.arboimoveis.com.br/>.

²⁵ “A estrutura conta com 18 mil metros quadrados divididos em 24 andares. Destes, 17 andares de salas comerciais, 6 andares de estacionamento mais térreo. Ao todo são 117 salas comerciais, com unidades que possibilitam junções corporativas de até 524 m² de área privativa para conseguir atender as mais variadas necessidades empresariais”. Fonte: <https://nostracasa.com.br/entrega-il-centenario-centro-commercial/>.

Outro aspecto relevante é a diversificação tipológica dos empreendimentos verticais, que passaram a incluir não apenas edifícios residenciais de médio e alto padrão, mas também conjuntos habitacionais populares, edifícios corporativos e empreendimentos de uso misto. Essa diversidade evidencia uma adaptação do mercado imobiliário às demandas heterogêneas da população e contribui para a formação de centralidades multifuncionais, mais integradas e dinâmicas.

Nesse contexto, a verticalização em Chapecó torna-se também um mecanismo de especialização econômica e segregação social. A transformação do espaço urbano por meio da verticalização pode ser vista como uma forma de concentrar as atividades de alto valor nas áreas mais centrais, enquanto as periferias da cidade permanecem em um processo de ocupação mais desigual.

Essa dinâmica de transformação espacial não apenas expressa um padrão urbano típico das cidades em expansão, como destaca França (2015, p. 597) ela “também revela aspectos e configurações de uma cidade empreendedora, do consumo, da modernidade, da alta valorização econômica do solo urbano”. A verticalização, nesse sentido, assume um duplo papel: além de reconfigurar o espaço urbano com base nos interesses econômicos de determinados grupos, ela reforça uma lógica de mercado que privilegia áreas centrais e valoriza determinados territórios em detrimento de outros. As diferenciações de uso da terra e os valores imobiliários elevados nas regiões centrais da cidade contribuem para a intensificação dessas desigualdades socioeconômicas, o que reflete a dinâmica capitalista de concentração de recursos e riqueza.

Portanto, a verticalização em Chapecó está profundamente conectada ao processo de acumulação de capital no espaço urbano. Ela é impulsionada pela crescente importância econômica da cidade e pela demanda por novos espaços urbanos que atendam tanto à produção de habitação de diferentes faixas de renda quanto às unidades empresariais. Esse fenômeno, aliado às recentes mudanças no planejamento urbano, tem moldado a cidade de forma a consolidar sua posição como um centro de concentração de riquezas e de especulação imobiliária, configurando a verticalização não apenas como uma consequência da urbanização, mas como um mecanismo para a valorização do espaço urbano e a acumulação de capital.

6.2 Novas facetas da verticalização contemporânea em Chapecó: os arranha-céus e a verticalização periférica

Chapecó, tem testemunhado um incremento salto significativo na verticalização cada vez mais “para cima” comparativamente aos períodos anteriores, especialmente por meio de edifícios com mais de 30 pavimentos aprovados a partir de 2022. Esses arranha-céus emergentes simbolizam não apenas o discurso da modernização urbana, mas também a consolidação de uma lógica imobiliária cada vez mais voltada para a produção do edifício para o investimento. O mercado imobiliário percebe nessas torres uma oportunidade rentável: não são apenas moradias, mas ativos financeiros com alto potencial de valorização.

Esses edifícios altos funcionam, em muitos casos, como instrumentos da financeirização urbana. O capital investido para viabilizar tais projetos provém de diferentes fontes, como grandes incorporadoras, fundos de investimento, investidores privados e, em alguns casos, atores vinculados ao agronegócio regional.

Com base nas entrevistas realizadas, observa-se que a verticalização em Chapecó está profundamente articulada à dinâmica econômica regional, especialmente à financeirização do espaço urbano impulsionada pelo setor do agronegócio. Conforme o entrevistado A, esse processo foi sendo gradualmente viabilizado por meio das revisões dos Planos Diretores e de legislações específicas que flexibilizaram parâmetros urbanísticos, favorecendo o adensamento construtivo. A partir dos anos 2000, a verticalização ocorreu de forma acelerada, orientada majoritariamente por uma lógica mercantil, na qual a produção do espaço urbano passou a responder mais aos interesses econômicos do que a um debate público amplo e participativo. Nesse contexto, o agronegócio aparece como um agente com grande potencial de investimento, reforçando a relação direta entre a economia regional e a transformação da paisagem urbana.

Essa lógica se intensifica quando analisada sob a perspectiva do mercado imobiliário. Segundo o entrevistado C, a verticalização em Chapecó é fortemente impulsionada por fatores econômicos, como a escassez de terrenos centrais, o crescimento populacional e a busca contínua por valorização imobiliária. O setor do agronegócio atua como agente financiador e indutor desse processo, seja por meio de investidores locais e regionais, seja pela inserção de capitais mais amplos, incluindo fundos de investimento. Ainda conforme o entrevistado, o próprio mercado imobiliário muitas vezes cria a demanda pela construção vertical, reforçando a financeirização do setor e a lógica especulativa, na qual o edifício deixa de ser apenas um espaço de moradia e passa a ser tratado como ativo financeiro.

Essa dinâmica também é evidenciada na prática cotidiana do setor técnico e construtivo. De acordo com o entrevistado D, a compra de apartamentos “na planta” com o objetivo de revenda futura tornou-se uma estratégia recorrente de investimento, dada a valorização constante dos imóveis. Muitos desses investidores estão ligados a diferentes setores econômicos, com destaque para o agronegócio da região oeste catarinense e do norte do Rio Grande do Sul. O entrevistado aponta ainda que grandes incorporadoras utilizam seu poder financeiro para pressionar por flexibilizações nas normas urbanísticas, ampliando índices construtivos previstos no Plano Diretor. Assim, critérios de qualidade urbana, como o espaçamento adequado entre edifícios, acabam sendo relativizados diante da força do capital, reforçando a compreensão da verticalização em Chapecó como um processo cada vez mais financeirizado e subordinado aos interesses econômicos do agronegócio.

Além disso, acerca da financeirização da verticalização trata-se de um capital que não é apenas local, mas que circula em redes mais amplas, conectando Chapecó a fluxos nacionais e internacionais de investimento imobiliário. Essa dinâmica revela que a verticalização recente não pode ser compreendida apenas como resultado da demanda interna, mas como parte de uma lógica global de valorização do espaço urbano, onde o solo se converte em ativo financeiro e a cidade em plataforma de acumulação de capital. Os investidores enxergam os edifícios (especialmente os maiores) como “máquinas de renda”: apartamentos para locação, venda futura com valorização, ou até unidades que podem se tornar patrimônio gerador de receita. A Figura 28 demonstra a idealização do edifício como um investimento e essa lógica se cristaliza na construção do Edifício Live Home, em Chapecó. Os valores das unidades reforçam esse caráter de ativo: por exemplo, um apartamento de 66 m², com dois dormitórios, está anunciado por R\$ 655.000,00 onde existe uma expectativa de valorização elevada ou de rendimento interessante para quem pretende investir (Nostra Casa, 2025). Dessa forma, o Live Home representa bem essa tendência de edifícios vistos não só como lugares para morar, mas como portfólios imobiliários, elementos centrais na financeirização da cidade, nos quais o capital é alocado para gerar renda passiva a partir de ativos urbanos.

Figura 28: Edifício para além do morar



Fonte: Nostra Casa. Acesso em fevereiro de 2025.

A magnitude de empreendimentos desse tipo evidencia como o mercado imobiliário local está atuante no investimento financeiro. A altura cada vez maior dos edifícios torna-se um símbolo de como a verticalização está cada vez mais vinculada à rentabilidade, transformando a terra urbana dotada de atributos locacionais favoráveis – como afirma Villaça (2001) – em um recurso financeiro estratégico e de alto retorno financeiro.

A expansão do mercado imobiliário em Chapecó evidencia a incorporação crescente da moradia à lógica da financeirização do espaço urbano, na medida em que os edifícios residenciais passam a ser promovidos não apenas como solução habitacional, mas como ativos financeiros. Reportagens locais destacam que, para o investidor, “a aquisição de apartamentos para locação permite captar simultaneamente a valorização do ativo no médio prazo, associada à escassez relativa de áreas bem localizadas, e a renda recorrente via aluguel, sustentada pela entrada contínua de novos moradores e estudantes na cidade”. Nesse contexto, o CRECI-SC ressalta que Chapecó “atrai investidores”, apontando aquecimento tanto no mercado residencial quanto no comercial, o que reforça o papel da cidade como polo regional e confirma a consolidação do imóvel vertical como instrumento de investimento e reprodução do capital no espaço urbano local (WH3, 2023).

A expansão recente da verticalização em Chapecó apresenta novas formas de produção do espaço urbano, com a consolidação de um novo patamar construtivo: edifícios a partir de 30 pavimentos tornam-se cada vez mais presentes na paisagem urbana. A presença de empreendimentos como o Cesec, com 64 pavimentos em pré-lançamento, e outros com mais de 40 andares em construção (como Sky, Sky Bridge e Urban) evidencia a intensificação desse processo especialmente nos últimos dois anos.

Como mostram os dados da Tabela 3, atualmente há em Chapecó pelo menos 34 empreendimentos, em construção ou em lançamento previsto, com mais 30 pavimentos. A presença cada vez mais crescente desses arranha-céus evidencia uma lógica de produção imobiliária orientada para a valorização máxima da terra urbana, sobretudo nas áreas mais centrais. Como esses terrenos são escassos e altamente disputados, a verticalização extrema surge como estratégia para ampliar a rentabilidade por metro quadrado, permitindo que o capital imobiliário converta localizações privilegiadas em produtos exclusivos de alto padrão. Essa lógica atende a um público consumidor de maior poder aquisitivo. Assim, o centro e seu entorno imediato tornam-se espaços estratégicos, que reforçam a centralidade como território de produção de valor e reprodução do capital.

O aumento significativo do número de pavimentos, viabilizado pelo Plano Diretor e o uso da outorga onerosa como instrumento de ampliação de potencial construtivo, beneficiam sobretudo o mercado imobiliário de alto padrão.

Além disso, essa verticalização expressiva está vinculada a uma racionalidade financeira que ultrapassa motivações estritamente habitacionais. Em muitos casos, as unidades funcionam como ativos de investimento, adquiridos por compradores que buscam proteger capital ou obter retornos futuros por meio de valorização imobiliária (Sanfelici, 2013).

Tabela 3: Edifícios com mais de 30 pavimentos aprovados a partir de 2022

Nome do Edifício	Andares	Nº pav.	Ano de Construção	Localização
Cesec	-	64	pré-lançamento	Av. Getúlio Dorneles Vargas, Centro
Sky Residence	45	45	em construção	Centro
Sky Bridge	43	44	em construção	Presidente Médici.
Urban	41	41	em construção	São Cristóvão
Gia Residence	37	40	em construção	Clevelândia, Centro
Zenith Tower	37	38	em construção	Av. Porto Alegre, Centro
Vila Zenaide	36	36	em construção	Rua Pio XII, Centro
Vila Toscana	36	36	em construção	Rua Marechal José B. Bormann - E, Centro
The One Residence	35	36	em fase de conclusão/concluído	Rua Barão do Rio Branco - D, Centro
ICON Residence	35	36	em construção	Rua Guaporé - D, Centro
AvantGarde	33	34	em construção	Presidente Médici
Vogue Residence	33	33	em construção	Rua Marechal Floriano Peixoto, Centro
Porto Achilles	33	34	em construção	Bairro Jardim América
Catarina Residence	33	36	em construção	Santa Maria
Condá 749 (Torre 01)	33	39	pré-lançamento	Maria Goretti
Avantgarde	32	34	em construção	Centro
Felicitá	32	34	em construção	Centro
Porto Achilles	32	33	em construção	Jardim Itália
Condá Tower	32	33	em fase de conclusão/concluído	Maria Goretti
Acqua Residence	32	32	pré-lançamento	Presidente Médici
Fasano	32	32	em construção	Jardim Itália
Home Park (Blocos 02, 03, 04)	31	33	pré-lançamento	Centro
Porto 7	31	33	pré-lançamento	Jardim América
We Apartments	31	33	em construção	Centro
Onno-Studio Home	31	31	em construção	Centro
Rui Barbosa	31	32	pré-lançamento	Centro
Ello Haus	31	31	em construção	Maria Goretti
Âmbar	31	31	em construção	Jardins
Park Chapecó (Blocos 01 e 05)	30	32	pré-lançamento	Jardim Itália
Mozart	30	31	em fase de conclusão/concluído	Centro
Evidence Residencial	30	30	em construção	Centro
La Vie	30	30	em construção	Centro
Melbourne	30	30	pré-lançamento	Centro
Assis Brasil	30	30	em construção	Presidente Médici

Fonte: organizado pela autora a partir de dados do site Wikipedia (2025).

Dessa forma, a construção de torres com mais de 30 pavimentos em bairros centrais e de alta atratividade (como Centro, Maria Goretti, Presidente Médici e Jardim Itália) se articula a um modelo de cidade orientado pela financeirização, pela competição entre empreendimentos e pela produção de espaços urbanos cada vez mais seletivos e segmentados. Esse crescimento vertical acelerado está diretamente relacionado à valorização imobiliária em áreas centrais e adjacentes, na qual a altura dos edifícios é associada à modernidade e competitividade urbana.

Em termos de rentabilidade, os edifícios altos proporcionam retornos mais atrativos por metro quadrado. Isso favorece incorporadoras e investidores, que podem vender ou alugar unidades com preços elevados. As novas torres de alto padrão também trazem amenidades de luxo: áreas de lazer, piscinas, academia, espaços gourmet, vista privilegiada e arquitetura contemporânea. Esses diferenciais elevam ainda mais o valor das unidades, atraindo investidores que entendem o imóvel como um ativo sofisticado e exclusivo. A verticalização de luxo, portanto, concilia duas funções: moradia de alto padrão e ativo financeiro valorizável.

Figura 29: Projetos de edifícios com mais de 30 pavimentos: Condá Tower (à esquerda), CESEC e Sky Residence (à direita)



Fontes: Edifício Condá Tower: Vértice Imobiliária (2025); Edifício CESEC: Facisc (2025); Sky Residence: Nostra Casa (2025).

A altura dessas edificações está diretamente associada à valorização socioespacial. Quanto mais alto o edifício, maior o custo por metro quadrado e, consequentemente, mais seletiva é a clientela. Esse padrão contribui para a segregação: nem todos os moradores têm acesso a esse tipo de habitação, que tende a privilegiar classes mais elevadas e investidores. Além do que, a “corrida” por verticalizar mais determinados subespaços, especialmente na forma de empreendimentos luxuosos e com maciço investimento de capital, tende a valorizar e a encarecer ainda mais os preços médios da terra urbana e dos imóveis de modo geral no espaço urbano (incluindo, por vezes, os preços de alugueis), o que impõe mais dificuldades ao acesso à moradia, notadamente às camadas de menor renda.

Em contraste com a verticalização concentrada nas áreas centrais e mais valorizadas, observa-se em Chapecó a intensificação de um processo de verticalização periférica, associado sobretudo à expansão urbana recente e à produção habitacional voltada às camadas de média e baixa renda. Nesses bairros de crescimento mais recente, os edifícios apresentam, em geral, baixa altura, com predominância de construções de até oito pavimentos, configurando conjuntos residenciais padronizados e implantados em áreas onde o valor da terra é significativamente menor. Trata-se de uma verticalização que não busca maximizar a rentabilidade do solo por meio de torres altas, mas sim viabilizar economicamente o acesso à moradia em contextos de expansão do perímetro urbano.

Esse processo de verticalização periférica está fortemente vinculado às políticas habitacionais, ao crédito subsidiado e à atuação de construtoras voltadas à produção em escala, diferindo substancialmente da lógica especulativa e financeira presente nos empreendimentos centrais. Nesses casos, o edifício deixa de ser concebido prioritariamente como ativo de investimento e passa a assumir a função de solução habitacional, atendendo à demanda de famílias que buscam custos mais baixos e inserção em áreas em consolidação. Como resultado, esses empreendimentos contribuem para a expansão horizontal da cidade combinada a um adensamento construtivo moderado, reforçando padrões de segregação socioespacial e evidenciando a coexistência de distintas lógicas de verticalização no espaço urbano de Chapecó.

A sequência de fotos exibida a seguir (Figuras 30 a 33) apresentam quatro exemplos de empreendimentos verticalizados em áreas periféricas de Chapecó: Residenciais Desbravador (localizado no bairro de mesmo nome, limite nordeste da área urbana), Vila Alegro (bairro Vila Real, porção nordeste), Don Anibal e Comoditá, (Bairro Efapi, porção oeste) e Érico Baldissera (bairro Passo dos Fortes, também situado no quadrante nordeste da cidade).

Figura 30: Residencial Desbravador, Bairro Desbravador



Fonte: Acervo da autora, 2023.

Figura 31: Residencial Vila Alegre, Bairro Vila Real



Fonte: Acervo da autora, 2023 e [Olx.com](https://www.olx.com.br).

Figura 32: Residenciais Don Anibal e Comoditá, Bairro Efapi



Fonte: Acervo da autora, 2023.

Figura 33: Residencial Érico Baldissera, bairro Passo dos Fortes



Fonte: Facebook e acervo da autora, 2023.

Essa dualidade entre grandes torres de alto padrão e edificações verticais localizadas nas áreas periféricas evidencia a lógica contraditória e seletiva da verticalização urbana. Enquanto nas áreas centrais e nos eixos mais valorizados predominam edifícios altos, associados a elevados padrões construtivos e maior rentabilidade, nas periferias a verticalização se manifesta de forma diversa, com edificações de menor altura relativa, tipologias mais simples e retornos financeiros mais limitados. Trata-se, portanto, de um processo que não se define apenas pelo número de pavimentos, mas pela articulação entre localização, padrão construtivo, público-alvo e expectativa de valorização fundiária. Essa dinâmica reafirma a interpretação de Botelho (2007), segundo a qual o capital imobiliário se distribui seletivamente no território urbano, orientando seus investimentos conforme o potencial de valorização e de retorno econômico dos terrenos.

A financeirização urbana implica também que esses projetos altos são estruturados para gerar renda no longo prazo: os investidores não esperam apenas vender unidades, mas rentabilizá-las, seja por meio de locação, seja por valorização futura. Esses edifícios tornam-se parte de carteiras de investimento urbano. A verticalização não é apenas física, mas também financeira: onde o edifício alto é um portfólio de ativos.

Além disso, a apropriação de grandes empreendimentos por entidades empresariais reforça a noção de que a cidade está se tornando um campo de investimento institucionalizado. Isso reflete um modelo de “cidade-investimento”, onde o alto padrão vertical participa ativamente da reprodução capitalista urbana.

Por fim, a coexistência entre edificações altas de alto padrão e conjuntos de quatro pavimentos nas periferias representa uma expressão da desigualdade socioespacial: a

verticalização lucrativa em altura promove lucros para investidores e incorporadoras, enquanto a verticalização periférica, mais modesta, atende demandas residenciais, mas dificilmente gera a mesma valorização ou retorno financeiro. Assim, a consolidação da verticalização em Chapecó reflete uma lógica seletiva de capitalização da cidade, onde o edifício alto de luxo equivale a um investimento, e a torre pequena periférica, a moradia funcional.

A verticalização, portanto, não se distribui de modo homogêneo, mas responde à lógica do valor do solo e da renda urbana, conforme a interpretação de Botelho (2007) sobre o papel do capital na produção do espaço. Assim, a produção verticalizada do espaço urbano, especialmente no período mais recente, reflete o amadurecimento de um modelo urbano baseado na mercantilização da cidade e, em última análise, na segmentação socioespacial das formas de morar.

A dinâmica da verticalização em Chapecó revela a constituição de um padrão espacial seletivo de ocupação, no qual a altura dos edifícios, o aspecto construtivo e o público-alvo variam conforme a localização no tecido urbano. As áreas centrais e os principais eixos de valorização concentram empreendimentos mais altos e sofisticados, associados à oferta de infraestrutura consolidada, acessibilidade e serviços urbanos, reforçando processos de centralização e valorização fundiária. Em contraposição, nos bairros periféricos e nas áreas de expansão urbana, a verticalização assume um papel distinto, articulando-se à lógica de expansão do mercado habitacional e à produção de moradia para camadas médias e populares, ainda que mantendo características verticais.

Esse padrão de ocupação evidencia que a verticalização em Chapecó não ocorre de forma aleatória, mas responde a estratégias do capital imobiliário alinhadas às normas urbanísticas, ao valor do solo e às expectativas de retorno econômico. A distribuição dos edifícios verticais expressa, assim, uma hierarquia espacial, na qual diferentes tipologias construtivas coexistem e cumprem funções distintas no processo de produção do espaço urbano. Tal dinâmica reforça a fragmentação socioespacial da cidade e consolida um modelo de crescimento urbano no qual a verticalização atua simultaneamente como mecanismo de valorização imobiliária, organização territorial e reprodução das desigualdades.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente trabalho permitiu compreender que o processo de verticalização em Chapecó não constitui-se um fenômeno isolado, mas como resultado direto das transformações históricas, econômicas e políticas que estruturaram a produção do espaço urbano local. Desde a década de 1970, as dinâmicas de urbanização, profundamente vinculadas à consolidação do complexo agroindustrial, criaram as condições estruturais para que a ocupação urbana se acelerasse e a verticalização se integrasse à lógica de expansão da cidade.

A análise das bases teóricas discutidas revelou que a produção do espaço urbano é resultado da ação de múltiplos agentes sociais – Estado, mercado imobiliário, proprietários fundiários, agentes financeiros e grupos sociais – cujas práticas e interesses se materializam na configuração da cidade. Esse arcabouço teórico foi essencial para interpretar a verticalização como uma estratégia de uso e valorização da terra urbana no modo de produção capitalista.

Os resultados da pesquisa demonstram que a verticalização em Chapecó acompanha dialeticamente os processos de valorização fundiária, sendo produto dessa dinâmica e alimentando-a. A multiplicação de superfícies por meio dos edifícios se intensifica em áreas onde a infraestrutura urbana é mais consolidada e onde o preço da terra alcança valores mais elevados, convergindo com as análises clássicas sobre o papel do mercado imobiliário na produção desigual do espaço.

A periodização construída na pesquisa demonstrou que os planos diretores e leis de zoneamento de uso e ocupação tiveram um papel central na orientação e, em muitos momentos, no estímulo direto da verticalização. O primeiro instrumento normativo, o Plano Diretor de 1974, inaugurou as primeiras diretrizes de ordenamento urbano, ainda pouco articuladas a um projeto explícito de verticalização, mas que abriram caminho para a organização inicial do uso do solo urbano e para a definição de áreas prioritárias de expansão urbana. Embora não previsse de forma clara a construção de edifícios altos, esse plano estabeleceu parâmetros básicos de ocupação que, posteriormente, seriam ampliados por novos instrumentos legais.

A Lei de Zoneamento de 1980 representou um avanço importante no ordenamento urbano de Chapecó, sobretudo no que diz respeito à verticalização, ao introduzir parâmetros mais definidos para o uso e ocupação do solo. Esse instrumento normativo delimitou zonas específicas onde o adensamento construtivo passou a ser permitido ou incentivado, estabelecendo limites de altura, coeficientes de aproveitamento e padrões de parcelamento que, pela primeira vez, criaram condições legais objetivas para a construção de edifícios de múltiplos pavimentos. A referida lei de zoneamento marcou o início de uma regulação mais

técnica e direcionada da morfologia urbana, permitindo que a verticalização deixasse de ser um fenômeno pontual e passasse a integrar, gradualmente, a estrutura urbana de Chapecó.

O Plano Diretor Físico Territorial de 1990 ampliou possibilidades construtivas ao flexibilizar os índices urbanísticos, definir zonas de adensamento e permitir maiores alturas e coeficientes de aproveitamento em áreas estratégicas da cidade, criando condições mais favoráveis para a expansão da verticalização em Chapecó.

O Plano Diretor de 2004 2006 representou um marco significativo no ordenamento urbano de Chapecó, especialmente por ter sido elaborado já sob a vigência do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), que redefiniu as bases da política urbana no Brasil. Inserido nesse novo contexto jurídico, o plano incorporou instrumentos previstos na legislação federal, entre eles a outorga onerosa do direito de construir, que permitiu ao município regular e controlar a ampliação do potencial construtivo em determinadas áreas. Ao vincular o aumento do coeficiente de aproveitamento ao pagamento de contrapartidas ao poder público, o Plano Diretor de 2004 não apenas ampliou as possibilidades de verticalização, mas também instituiu mecanismos de gestão fundiária alinhados à lógica de indução do adensamento em zonas específicas. Dessa forma, o plano consolidou um novo modelo de regulação urbana em Chapecó, fortalecendo a articulação entre Estado e mercado imobiliário e abrindo espaço para a intensificação da verticalização nas décadas seguintes. O zoneamento de 2007 reforçou esse processo ao redefinir áreas de expansão e ao ampliar coeficientes de aproveitamento em setores estratégicos, fortalecendo a lógica de adensamento já em curso. Seus impactos imediatos foram percebidos na intensificação das construções em regiões centrais e no estímulo direto à verticalização em eixos valorizados.

A revisão do plano de 2004 em 2006, culminou na elaboração do Plano Diretor de 2014, que consolidou incentivos diretos ao adensamento vertical em zonas estratégicas. Essa trajetória evidencia que a verticalização não ocorreu de forma espontânea, mas mediada pela ação estatal, que, ao atualizar parâmetros de altura, coeficientes de aproveitamento e delimitar zonas específicas para maior densidade construtiva, reforçou uma política urbana alinhada aos interesses do mercado imobiliário. Ao mesmo tempo, o plano ampliou a flexibilização normativa, permitindo maior verticalização em regiões já valorizadas e criando condições para a intensificação da produção de edifícios altos. Assim, o Plano Diretor de 2014 consolidou um modelo de crescimento orientado pelo adensamento seletivo, no qual a legislação urbana funciona como indutora e legitimadora da verticalização, estruturando a cidade de acordo com prioridades econômicas e interesses de agentes específicos.

A análise geohistórica revelou que a expansão urbana de Chapecó esteve articulada ao crescimento econômico associado ao setor agroindustrial, mas em um período recente essa dinâmica passou a ser acompanhada pela consolidação de outros setores que ampliaram e diversificaram as bases econômicas da cidade. Ressalta-se, ainda, que esse plano eliminou o limite de altura nas áreas centrais, fator decisivo para o surgimento dos primeiros arranha-céus após 2015 e para a redefinição da paisagem urbana chapecoense. O fortalecimento dos segmentos de serviços especializados, comércio, saúde, educação superior, tecnologia e construção civil, somado à continuidade e modernização do próprio agronegócio, produziu um ambiente urbano mais complexo e multifuncional. Esses novos vetores econômicos intensificaram a demanda por terra urbana, impulsionaram o mercado imobiliário e criaram condições ainda mais favoráveis para o avanço da verticalização, que se tornou uma expressão concreta da reestruturação e diversificação econômica de Chapecó nas últimas décadas.

A periodização dos dados empíricos demonstrou um salto quantitativo exponencial no número de edifícios com cinco ou mais pavimentos no período analisado: de 17 em 1979, aumentando para 71 em 1988, 225 em 1996, 569 em 2011, e 883 em 2022. Esses números confirmam que, especialmente a partir dos anos 2000 e com maior intensidade depois de 2014, a verticalização se tornou um elemento estruturante da dinâmica espacial urbana chapecoense. A espacialização realizada por meio do mapeamento regressivo mostrou que a verticalização não se distribui de forma homogênea nem tampouco aleatório no perímetro urbano, mas concentra-se em áreas específicas, fortemente condicionadas por diretrizes do planejamento urbano, notadamente os zoneamentos de uso e ocupação, e a infraestrutura. Assim, a atuação participativa do Estado evidencia que a verticalização é também um processo político. As escolhas de onde adensar, onde flexibilizar índices urbanísticos e onde permitir maiores alturas expressam relações de poder e interesses específicos.

Os resultados da pesquisa revelam, ainda, que a verticalização recente, sobretudo após 2014, tem se intensificado intensificou-se também a partir a construção de edifícios de grande porte, alguns com mais de 30 pavimentos. Essa mudança qualitativa indica uma nova etapa da produção imobiliária em Chapecó, marcada por empreendimentos de alto padrão, evolução tecnológica da construção civil e intensificação da renda fundiária diferencial. Os edifícios de grande altura não apenas representam a consolidação de um novo ciclo de verticalização, mas também expressam a transformação da cidade em um mercado imobiliário mais competitivo e financeirizado.

A partir da pesquisa, foi possível constatar também que a verticalização configura-se como um mecanismo de distinção social. Ao privilegiar áreas valorizadas e oferecer padrões de moradia direcionados às camadas de maior renda, reforça-se a segregação socioespacial, uma vez que populações de baixa renda permanecem excluídas dessas áreas centrais. Por outro lado, o avanço de condomínios verticais nas periferias, especialmente as habitações oriundas do “Minha Casa, Minha Vida”, revela uma segunda lógica de verticalização: aquela impulsionada pelo Estado como política habitacional, o que confirma a coexistência de dois modelos distintos no mesmo espaço urbano.

A pesquisa também demonstra que a verticalização acompanha a lógica de consumo, na qual morar em edifícios altos passa a representar status, modernidade e pertencimento a determinados grupos sociais. Essa dimensão simbólica reforça estratégias de marketing utilizadas pelo setor imobiliário. A análise dos agentes urbanos mostrou que incorporadoras imobiliárias desempenham papel central no direcionamento da verticalização. Suas estratégias de investimento influenciam as áreas escolhidas para empreendimentos, moldando a expansão vertical conforme interesses privados.

Pode-se concluir, portanto, que a verticalização em Chapecó não é apenas uma forma de crescimento urbano, mas um processo estruturante do território, que reorganiza centralidades, intensifica desigualdades, redefine a paisagem e evidencia a articulação entre Estado, mercado e sociedade.

A título de encerramento, ressalta-se que esta pesquisa contribui para a ciência geográfica ao oferecer uma análise integrada entre processos socioeconômicos, planejamento urbano e produção do espaço, demonstrando como a verticalização articula agentes, normativas e dinâmicas econômicas no contexto de uma cidade média brasileira. Para Chapecó, os resultados do estudo fornecem evidências concretas que podem subsidiar políticas públicas mais equilibradas, especialmente no que diz respeito ao controle do adensamento, à melhoria da infraestrutura urbana, à mitigação das desigualdades territoriais e à regulação do mercado imobiliário. A pesquisa também evidencia a necessidade de o poder público reconhecer a verticalização como fenômeno estrutural e não episódico, o que pode implicar planejamento de longo prazo para mobilidade, serviços urbanos e sustentabilidade.

Por fim, permanecem questões relevantes para investigações futuras. É necessário aprofundar análises sobre os impactos socioambientais da verticalização, especialmente quanto à mobilidade, ilhas de calor, drenagem urbana e consumo de energia. Também se abrem possibilidades para pesquisas sobre a financeirização do mercado imobiliário local, o papel dos

grandes grupos incorporadores, os efeitos sobre o mercado de aluguel e a transformação das dinâmicas de centralidade urbana. Estudos qualitativos sobre percepções dos moradores, além de comparações com outras cidades médias brasileiras, podem ampliar a compreensão do fenômeno e contribuir para debates nacionais sobre a Geografia Urbana e o urbanismo contemporâneo.

REFERÊNCIAS

ALBA, Rosa Salete. As agroindústrias e a produção do espaço urbano de Chapecó. Cadernos do CEOM, v. 15, n. 14, p. 301-326, 2001.

ANDRADE, Thompson Almeida; LODDER, Celsius A. Sistema urbano e cidades médias no Brasil. Relatório de pesquisa n 43. IPEA. 1979.

BATTISTEL, Kaiane L; NASCIMENTO, Ederson. Urbanização e dinâmica populacional nos municípios da Região Intermediária de Chapecó (2010-2022). In: XV Jornada de Iniciação Científica e Tecnológica, 2025, Chapecó. Anais... Chapecó: UFFS, 06 out. 2025. Disponível em: <https://portaleventos.uffs.edu.br/index.php/JORNADA/article/view/24186/17613>. Acesso em: 20 nov 2025.

BOTELHO, Adriano. O urbano em fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário. São Paulo: Annablume; Fapesp, 2007. 316 p.

BRASIL. Senado Federal. Estatuto da Cidade. Brasília – DF. 3 ed. 2008. Disponível em: <https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/70317/000070317.pdf>. Acesso em: 10 dez. 2024.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. A (re) produção do espaço urbano. São Paulo: Edusp, 1994. 270 p.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. Metamorfoses urbanas. Geotextos. São Paulo, v. 3, n. 1, p. 187-200, set. 2007.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. O espaço urbano: novos escritos sobre a cidade. São Paulo: FFLCH, 2007.

CASARIL, Carlos Cassemiro; FRESCA, Tania Maria. Verticalização urbana brasileira: histórico, pesquisadores e abordagens. Revista Faz Ciência, [s. l], v. 9, n. 10, p. 169-190, jul. 2007.

CATELAN, Márcio José. A heterarquia urbana como proposta metodológica: dissonâncias no ritmo e no arranjo espacial da rede urbana e do mapa da indústria do estado de São Paulo. São Paulo: Cultura Acadêmica, 2015.

CHAPECÓ. Lei nº 068 de 31 de dezembro de 1974 que dispõe sobre o Plano de Desenvolvimento Urbano de Chapecó. Chapecó, Câmara de Vereadores, 1974.

CHAPECÓ. Lei nº126 de 24 de junho de 1977 que dispõe sobre a alteração do Quadro nº I (índice de aproveitamento) da Lei nº 068/74 (Plano Diretor) de 31/12/1974. Chapecó, Câmara de Vereadores, 1977.

CHAPECÓ. Lei complementar nº 4 de 31 de maio de 1990. Estabelece normas e diretrizes básicas referentes ao planejamento, ordenamento territorial, controle, uso, parcelamento, ocupação do solo urbano e dá outras providências. Disponível na internet em: <http://cm-chapeco.jusbrasil.com.br/legislacao/992165/lei-complementar-4-90>. Acesso em: 01/11/2025.

CHAPECÓ. Lei complementar nº 202, de 6 de janeiro de 2004. Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial de Chapecó – PDDTC. Disponível na internet em: <http://cm-chapeco.jusbrasil.com.br/legislacao/990388/lei-complementar-202-04>. Acesso em: 01/11/2025.

CHAPECÓ. Lei complementar nº 281, de 18 de dezembro de 2006. Modifica a Lei complementar nº 202, de 6 de janeiro de 2004, que instituiu o Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial de Chapecó – PDDTC. Disponível na internet em: <http://cm-chapeco.jusbrasil.com.br/legislacao/989885/lei-complementar-281-06>. Acesso em: 01/11/2025.

CHAPECÓ. Lei complementar nº 317, de 17 de outubro de 2007. Modifica a Lei complementar nº 202, de 6 de janeiro de 2004, que instituiu o Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial de Chapecó. Disponível na internet em: <http://cm-chapeco.jusbrasil.com.br/legislacao/989661/lei-complementar-317-07>. Acesso em: 01/11/2025.

CHAPECÓ. Lei complementar nº 541, de 26 de novembro de 2014. Aprova o Plano Diretor de Chapecó – PDC. Disponível na internet em: <https://www.leismunicipais.com.br/plano-diretor-chapeco-sc>. Acesso em: 01/11/2025.

CONTE, Cláudia Heloiza. Rede urbana: uma breve abordagem teórica. Geoatos, Presidente Prudente, v. 1, n. 14, p. 76-93, jun. 2014. Disponível em: <https://revista.fct.unesp.br/index.php/geografiaematos/article/download/2625/pdfmf/0>. Acesso em: 01 ago. 2024.

CORRÊA, Roberto Lobato. O espaço urbano. São Paulo: Ática, 1989.

CORRÊA, Roberto Lobato. A rede urbana. 2. ed. São Paulo: Ática, 1994.

CORRÊA, Roberto Lobato. Região e organização espacial. 5. ed. São Paulo: Ática, 1995.

CORRÊA, Roberto Lobato. Estudos sobre a rede urbana. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2006. 336 p.

CORRÊA, Roberto Lobato. Rede urbana e organização espacial. Revista Brasileira de Geografia, Rio de Janeiro, v. 68, n. 1, p. 27-39, jun. 2023

FELIN, Bruno. AZEREDO, Laura e BETTI, Luana. O que é a Outorga Onerosa do Direito de Construir e como ela ajuda a tornar as cidades mais justas e sustentáveis. WRI BRASIL.2019. Disponível em: <https://www.wribrasil.org.br/noticias/o-que-e-outorga-onerosa-do-direito-de-construir-e-como-ela-ajuda-tornar-cidades-mais>. Acesso em: 09 jan. 2025.

FUJITA, Camila. Chapecó: estrutura e dinâmica de uma cidade média no oeste catarinense. Geo Uerj, [S.L.], v. 1, n. 24, p. 312-338, 12 ago. 2013.

GRETZLER, Cristiane. Chapecó (SC), para além de polo regional, uma cidade média no oeste catarinense. 2011. 186 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Geografia, Instituto de Geociências, Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2011.

- HARVEY, David. A justiça social e a cidade. São Paulo: Hucitec, 1980. 291 p.
- HARVEY, David. O novo imperialismo: acumulação por desapossamento (Parte II). Lutas sociais, n. 15/16, p. 21-34, 2006.
- HENRIQUE, Wendel. Mercado imobiliário e mercantilização da natureza em Salvador e região metropolitana. Mercator, Fortaleza, p. 63-80, abr. 2011.
- HOSBAWM, Eric J. Ecos da marsehesa: dois séculos se revêem a Revolução Francesa. São Paulo: Companhia das Letras, 1996.
- INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA - IBGE. Regiões de influência das cidades: 2018. Rio de Janeiro, 2020.
- INSTITUTO DE PESQUISA ECONÔMICA APLICADA - IPEA. Caracterização e tendências da rede urbana do brasil: redes urbanas regionais: sul. 6. ed. Brasília: IPEA, Unicamp, 2000.
- LENCIONI, Sandra. Observações sobre o conceito de cidade e urbano. Geosp – Espaço e Tempo, São Paulo, n. 24, p. 109–123, 2008.
- MAGRINI, Maria Aparecida Faragó. Verticalização e adensamento: a zeu e o processo imobiliário na cidade de são Paulo. 2024. 174 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Presbiteriana Mackeinze, São Paulo, 2024.
- MARICATO, Ermínia. MetrÓpole, legislação e desigualdade. Estudos avançados, v. 17, p. 151-166, 2003.
- MENDES, Cesar Miranda. A Indústria do Solo, o Capital e a Verticalização. Geosul, Florianópolis, v. 16, n. 1, p. 37-45, jun. 1993.
- MOTTA, Diana Meirelles da; MATA, Daniel da. Crescimento das cidades médias. Boletim Regional e Urbano: Ipea, [s. l], v. 1, n. 1, p. 33-38, dez. 2008.
- MOTTA, Diana M.; EGLER, Claudio A. G.; RIBEIRO, Marcio B; ARAÚJO SOBRINHO, Fernando L.; NASCIMENTO, Ederson; ARRUDA, Rodrigo A.; SACCARO JÚNIOR, Nilo L.; PÊGO, Bolívar. Projeto Competitividade e Governança das Cidades Médias do Brasil: sistema urbano, centralidade e competitividade das cidades médias. Brasília: IPEA, 2022b. Relatório de pesquisa. Disponível em: <<https://repositorio.ipea.gov.br/handle/11058/11527>>. Acesso em: 30 jul. 2025.
- MOTTA, Diana Meirelles; EGLER, Claudio A. G.; NASCIMENTO, Ederson.; ARAUJO SOBRINHO, Fernando Luiz; RIBEIRO, Marcio B.; ARRUDA, Rodrigo A. Centralidade, competitividade e governança das cidades médias do Brasil. Boletim Campineiro de Geografia. v. 14, p.263 - 284, 2024.
- MOTTER, Crislaine. A cidade de Chapecó e suas centralidades: uma análise a partir dos subcentros e eixo comercial. 2016. 188 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Geografia, Instituto de Geografia, Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia. MG, 2016.

- NASCIMENTO, Ederson. Chapecó: evolução urbana e desigualdades socioespaciais. In: BRANDT, Marlon; NASCIMENTO, Ederson (Orgs.). Oeste de Santa Catarina: território, ambiente, paisagem. São Carlos: Pedro & João, 2015. p. 97-154.
- NASCIMENTO, Ederson. A segregação socioespacial em Chapecó: formação histórico-geográfica e tendências contemporâneas. In: NASCIMENTO, Ederson; VILLELA, Ana L. V. (Orgs.). Chapecó em foco: textos e contextos sobre o espaço urbano-regional. São Carlos: Pedro & João, 2017. p. 105-154.
- NASCIMENTO, Ederson; MATIAS, Lindon Fonseca. Expansão urbana e desigualdade socioespacial: uma análise da cidade de Ponta Grossa (PR). *Ra'E Ga: O Espaço Geográfico em Análise*, v. 23, 2011, p. 65-97.
- NASCIMENTO, Ederson; MOTTA, Diana Meirelles da; ARAÚJO SOBRINHO, Fernando Luiz. Cartografia do sistema urbano das cidades médias brasileiras. *Geosul*, Florianópolis, v. 38, n. 87, p. 233-271, set. 2023.
- NASCIMENTO, Ederson; VALENTINI, Daiane R.; BRANDT, Marlon; SCHERMA, Ricardo A.; TOMBINI, Larissa H. T. Atlas socioespacial do oeste de Santa Catarina. 2. ed. Curitiba: CRV, 2024.
- NASCIMENTO, Ederson; MELO, Silas Nogueira de. Interpolação espacial de preços da terra urbana: uma análise comparativa. *Revista GeoSIG*, Luján, 2026. No prelo.
- OLIVEIRA, Ariovaldo Umbelino de. A lógica da especulação imobiliária. *Boletem Paulista de Geografia*, São Paulo, v. 55, n. 7, p. 75-92, 1978.
- PACHECO, Herlan Cássio de Alcantara. Regiões de influência das cidades 2018. *Confins*, [S.L.], v. 48, p. 1-25, nov. 2020.
- RAMIRES, Julio Cesar de Lima. O processo de verticalização das cidades brasileiras. *Boletim de Geografia*, Maringá, v. 16, n. 1, p. 97-106, jan. 2011.
- RECHE, Daniella. Leis e planos urbanos na produção da cidade: o caso de Chapecó, SC. 2008. 167 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Urbanismo, História e Arquitetura da Cidade, Centro Tecnológico, UFSC, Florianópolis, 2008.
- RESENDE, Ubiratan Pereira. Especulação imobiliária e verticalização urbana: um estudo a partir do parque municipal cascavel em Goiânia. *Geografia*, Londrina, v. 22, n. 2, p. 79-102, ago. 2013. Disponível em: <http://www.sbpnet.org.br/livro/63ra/conpeex/mestrado/trabalhos-mestrado/mestrado-ubiratan-pereira.pdf>. Acesso em: 15 jun. 2024.
- SAHR, Cicilian Luiza Löwen. Dimensões de análise da verticalização: exemplos da cidade média de Ponta Grossa/PP. *Revista de História Regional*, Ponta Grossa, v. 5, n. 1, p. 9-36, jan. 2007.
- SANTOS, Milton. A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção. 2. ed. São Paulo. Edusp, 2002.
- SANTOS, Milton. A urbanização Brasileira. São Paulo: Hucitec, 1993.
- SANTOS, Milton. O Espaço do Cidadão. 7. ed. São Paulo: Edusp, 2020.

- SANTOS, Milton; SILVEIRA, María Laura. O Brasil: território e sociedade no início do século XXI. 9. ed. Rio de Janeiro: Record, 2006.
- SOUZA, Maria Adélia de. A identidade da metrópole. São Paulo: Hucitec, Edusp, 1994.
- SOMEKH, Nadia. A (Des)verticalização de São Paulo. Dissertação de Mestrado, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 1987.
- SOMEKH, Nadia. A cidade vertical e o urbanismo modernizador: São Paulo 1920-1939. 2. ed. atualizada, São Paulo: Editora Mackenzie & Romano Guerra, 2014.
- SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. Capitalismo e Urbanização. Contexto, 1988.
- SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. Cidades médias e pequenas: as particularidades da urbanização brasileira. In: DIAS, Patricia Chame; LOPES, Diva Maria Ferlin (org.). Cidades médias e pequenas: desafios e possibilidades do planejamento e gestão. Salvador: SEI, 2014. p. 23-36.
- SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. Novas redes urbanas: cidades médias e pequenas no processo de globalização. Geografia, Rio Claro, v. 35, n. 1, p. 51-61, abr. 2010.
- SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. O chão arranha o céu: lógica da (re) produção monopolista da cidade. 1991. 396 f. Tese (Doutorado, USP, São Paulo, 1991).
- VALENTINI, Giovana. A verticalização urbana em Chapecó (SC): uma análise com o uso de geoprocessamento. Chapecó, 2015, 60 f. Monografia (Graduação em Geografia - Licenciatura), UFFS, 2015.
- VILLAÇA, Flávio. Espaço intra-urbano no Brasil. São Paulo: Studio Nobel, FAPESP, Lincoln Institute, 2001.
- VILLELA, Ana Laura Viana; FUJITA, Camila; ALBA, Rosa Salete. Centralidade no Oeste Catarinense: o papel de Chapecó. In: OLIVEIRA, Hélio Carlos Miranda de; CALIXTO, Maria José Martinelli; SOARES, Beatriz Ribeiro (org.). Cidades médias e região. São Paulo: Cultura Acadêmica, 2017. p. 101-138.
- VON DENTZ, Eduardo; ESPÍNDOLA, Carlos J. Complexidade geoeconômica e as análises geográficas regionais. Mercator, n. 23, 2024.
- ZOLET, Victorino B. SILVESTREIN, Alvírio. Victorino Zolet: 50 anos fotografando Chapecó. Chapecó: Ed. do Autor, 2006.