

PESQUISA APLICADA EM ESTÁGIO DE URBANISMO: Iniciativas Públicas da Prefeitura de Cascavel-Pr em resposta ao Uso Capitalista do Solo

KELLER, Juliana¹
BERGAMO, Ana Paula Horita²

RESUMO

O uso capitalista do solo é um assunto cada vez mais discutido, visto que as prefeituras municipais vêm, cada dia mais, utilizando-se de mecanismos previstos em leis para diminuir esse tipo de atividade, pois ao ter muitos lotes não construídos tanto na área central, quanto nos bairros, a prefeitura precisa tomar medidas drásticas, como por exemplo barrar novos loteamentos, freando assim também, o crescimento da cidade. A especulação imobiliária é a atividade que “da vida” ao uso capitalista do solo, com base nos estudos do bairro Santa Felicidade e arredores em Cascavel-Pr, o artigo busca os mecanismos utilizados pela prefeitura de modo a barrar esta atividade.

PALAVRAS-CHAVE: Uso Capitalista do Solo, Especulação Imobiliária, Vazios Urbanos.

1. INTRODUÇÃO

O uso capitalista do solo é um assunto muito abordado no contexto de expansão da cidade, hoje muitas áreas tanto de centros urbanos quanto de bairros têm terrenos não construídos, logo a prefeitura municipal deve balancear a quantidade de novos loteamentos com a quantidade de lotes vazios dentro da cidade, barrando, de certa forma, o crescimento da cidade. Isso é ocasionado pela especulação imobiliária e o uso capitalista do solo.

A terra urbana tem como característica a produtividade, é essencial para o desenvolvimento de qualquer atividade, porém é encontrada em quantidade limitada; Devido a especulação imobiliária gerada pela valorização do valor da terra, muitos lotes urbanos ficam sem uso, gerando vazios urbanos; como forma de diminuição destes, a prefeitura de Cascavel-Pr, adota alguns mecanismos visando um melhor aproveitamento do uso do solo no município.

De modo a tentar impedir ou pelo menos diminuir a quantidade de vazios urbanos no município, a prefeitura conta com alguns mecanismos previstos em leis, gerando a pergunta que rege essa pesquisa que é: Quais mecanismos que a prefeitura de Cascavel-Pr utiliza para a diminuição dos vazios urbanos. Com base no estudo de caso nos bairros Santa Felicidade e Universitário, na região do antigo loteamento do Jardim União

A hipótese foi elaborada analisando que, a prefeitura de cascavel ao monitorar a quantidade de lotes vazios em seu município, deve incentivar a população à construir nos

¹ Aluna do décimo período do curso de Arquitetura e Urbanismo do Centro Universitário FAG. E-mail: ju.keller1@hotmail.com

² Arquiteta e Urbanista. Professora do Centro Universitário FAG e orientadora da presente pesquisa.. E-mail: arq.anapaula@hotmail.com

terrenos vazios, além de prever em seu plano diretor e vetar novos loteamentos, conforme a disponibilidade de lotes vazios.

Para responder à pergunta da pesquisa foi elaborada o seguinte objetivo geral: Estudar os mecanismos adotados pela Prefeitura de Cascavel, de modo a diminuir a quantidade dos vazios urbanos. E foram divididos cinco objetivos específicos: compreender o que é e o que leva o uso capitalista do solo ocorrer; compreender o que é vazio urbano e ocupação do solo; Realizar levantamento dos vazios urbanos no bairro Jardim União e arredores; Analisar as leis de uso do solo e plano diretos de Cascavel; elencar estratégias utilizadas pela prefeitura de Cascavel.

2. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

Desde os primórdios dos planos diretores, os vazios urbanos e o uso capitalista do solo são alvo de diretrizes para regular a produção de espaços urbanos, visando que as cidades caminhem em uma marcha de urbanização contínua, ou seja, a construção de novos loteamentos aconteça junto com o crescimento da população (ARRUDA, 2016).

2.1 USO CAPITALISTA DO SOLO

O uso capitalista do solo, faz cada vez mais unidades de terrenos vazios aparecerem; pode ser entendido como uma estocagem de terra para obtenção de renda por meio da valorização do capital pelo tempo (OLIVEIRA E BARCELLOS,1989).

A terra urbana oferece produtividade, embora não oferecida em quantidade ilimitada, não pode ser considerada um meio de produção, porém é uma condição essencial para o desenvolvimento de qualquer atividade. O fator fundamental pelo preço da “mercadoria” terra urbana é diretamente relacionado com a quantidade que ela é oferecida e procurada, a lei da oferta e demanda. O elemento que mais contribui para a extração de ganhos nos investimentos imobiliários é a vantagem locacional, ou seja, o lugar onde o lote está situado (OLIVEIRA E BARCELLOS,1989).

Ao mesmo tempo que o uso capitalista do solo ocorre e gera lucro, se transforma em obstáculo para expansão de atividades capitalistas, visto que para que a terra seja valorizada deve ficar vários estagnada; pois apesar da terra ser elemento de produção de capital, não pode ser criada com capital (OLIVEIRA E BARCELLOS,1989).

2.2 VAZIOS URBANOS

Vazios urbanos são espaços não construídos presentes, hoje, em todas cidades Brasileiras. Apresentam-se como um caráter perverso do capitalismo na área urbana, áreas que poderiam estar sendo utilizadas para moradias, se tornam inacessíveis a maioria da população devido ao uso capitalista do solo (OLIVEIRA E BARCELLOS,1989).

As áreas livres no interior do perímetro urbano que não cumprem seu papel social ou grandes vazios demográficos em áreas densamente construídas são considerados vazios urbanos, muitas vezes confundidos erroneamente com praças e parques, porem estes cumprem seus deveres sociais e não podem ser considerados vazios (PENSAR A CIDADE, 2014)

Os vazios urbanos são a prova do caráter ruim que o capitalismo pode assumir na cidade, visto que áreas que podiam estar sendo utilizadas para moradia de famílias, estão sendo utilizadas prioritariamente para geração de lucro, se tornando inacessíveis a boa parte da população (OLIVEIRA E BARCELLOS,1989).

2.3 OCUPAÇÃO E USO DO SOLO

A ocupação do solo pode ser entendido como o rebatimento da reprodução social no plano do espaço urbano, e ocupação do solo pode ser entendido como a maneira como a edificação ocupa o terreno urbano em função dos índices urbanísticos estabelecidos, previamente, para os mesmos (TAKEDA,2013).

Ao juntar os dois termos, temos o uso e ocupação do solo que são definidos pela função das normas relativas e densificação, regime de atividades, dispositivos de controle das edificações e parcelamento do solo, que configuram o regime urbanístico (TAKEDA,2013).

As principais finalidades do uso e ocupação do solo é a organização do território, o controle da densidade populacional e densidade ocupacional de solo pelas edificações, a otimização de deslocamentos e melhora da mobilidade urbana, a eliminação de possibilidade de desastres ambientais e a preservação do meio ambiente e da qualidade de vida, tanto urbana quanto rural (TAKEDA,2013).

2.4 PLANO DIRETOR DE CASCAVEL-PR

Os objetivos de estabelecer um uso e ocupação racional do solo urbano no município de Cascavel, são citados no seu plano diretor (2017) como a harmonização das situações de uso e ocupação, diferentes, nas áreas urbanas aspirando uma melhor qualidade de vida, a melhora da ocupação nas áreas urbanas e a restauração e redistribuição da renda urbana decorrente do investimento público, que gerou a valorização imobiliária.

Para isso a prefeitura deverá desenvolver estudos e realizar intervenções nas áreas de conflito visando a diminuição, por regiões. Manter a exigência que já é válida no município da realização de um estudo de impacto de vizinhança, diminuindo os conflitos de usos (PLANO DIRETOR DE CASCAVEL-PR, 2017).

Para promover uma otimização da ocupação de áreas urbanas a prefeitura deve estimular o adensamento aproveitando os vazios urbanos existentes, aplicando os instrumentos da política urbana e atualizando a planta genérica de valores, gerando assim, uma tributação mais justa, definição de critérios de uso e ocupação para controlar a expansão do perímetro urbano, priorizar as habitações de interesse social (PLANO DIRETOR DE CASCAVEL-PR, 2017).

Para áreas urbanas que possuem infraestrutura urbana básica, será exigido do proprietário um adequado aproveitamento do solo, sobre pena das seguintes sanções: parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, imposto sobre a propriedade predial e territorial (IPTU) progressivo com o tempo (PLANO DIRETOR DE CASCAVEL-PR, 2017).

O IPTU progressivo com o tempo é aplicado mediante o aumento da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos, e é aplicado até o proprietário cumprir com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar seu terreno. Poderá ser aplicado desde que comprovada a existência de infraestrutura básica e é proibida a isenção ou anistia desse imposto (PLANO DIRETOR DE CASCAVEL-PR, 2017).

2.5 LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DE CASCAVEL-PR

A lei de uso e ocupação do solo no município de Cascavel, atua junto ao plano diretor, define parâmetros a regularização da área urbana, intensidade de ocupação do solo e condições para que estas atividades ocorram. Visa a ocupação ordenada do território e o adensamento das áreas já urbanizadas, garantindo assim uma melhor qualidade de vida aos munícipes (LEI Nº6696/2017, 2017).

O incentivo a dinamização de centros de bairros e convivência de usos diversos, além da proteção de bacias hidrográficas e densificação urbana controlada, são características que garantem à lei de uso e ocupação do solo, caráter sustentável (LEI Nº6696/2017, 2017).

3. METODOLOGIA

Este trabalho terá como base metodológica a revisão bibliográfica e a análise de dados. Para Marconi e Lakatos (2002) a revisão bibliográfica consiste em colocar o pesquisador em contato com tudo que já foi escrito, dito ou filmado sobre determinado tema, abrangendo toda bibliografia já tornada pública. Já para Pádua (2002) a revisão bibliográfica consiste em colocar o pesquisador em contato com o que já foi produzido e registrado a respeito do tema da pesquisa. A análise de dados, por sua vez, pode ser definida, na opinião de Marconi e Lakatos (2002) como a tentativa de evidenciar as relações existentes entre o tema estudado e outros fatores, podendo ser estabelecidas em relação as suas propriedades de causa e efeito; o pesquisador entra mais em detalhes sobre os dados a fim de conseguir respostas as suas indagações e procura estabelecer relações necessárias entre os dados obtidos com as hipóteses e teses formuladas, estas que depois da análise vão ser comprovadas ou refutadas, na opinião de Pádua (2002) como o estabelecimento de relações entre os dados coletados por pontos de divergência e pontos de convergência, é a parte que mais utiliza da criatividade do pesquisador.

4. ANÁLISES E DISCUSSÕES

4.1 PANORAMA DA SITUAÇÃO DO BAIRRO SANTA FELICIDADE E ARREDORES

As áreas estudadas são muito parecidas por se tratarem de bairros muito próximos, o principal alvo do estudo, o antigo loteamento jardim união não possui vazios urbanos, pois ao ser construído com o intuito de ser um loteamento de interesse social com casas já prontas, a especulação imobiliária e o uso capitalista do solo foram “excluídos”. A taxa de densidade da área fica em torno de 80 á 100%, porem ao redor do loteamento destacado em vermelho na figura 01, muitas áreas não construídas.

Figura 01 – Mapa de vazios urbanos



Fonte: Google Maps, adaptação autora (2017)

As áreas vazias dentro do bairro não pertencem somente ao público privado, na Rua Scotton, existe uma quadra inteira vazia pertencente ao poder público, circulada em vermelho na figura 02.

Figura 02 – Mapa lote vazio



Fonte: Google Maps, adaptação autora (2017)

A existência não só de vazios urbanos, como também muitas áreas em fundos de vale, o que ocasiona o aparecimento principalmente de áreas com ocupações irregulares, muito presentes no bairro.

Figura 03 – Imagem lote vazio 01



Fonte: Autora (2017)

Figura 04 – Imagem lote vazio 02



Fonte: Autora (2017)

Figura 05 – Imagem lote vazio 03



Fonte: Autora (2017)

Figura 06 – Imagem lote vazio 04



Fonte: Autora (2017)

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

As leis do plano diretor e do uso e ocupação do solo trabalham juntas de modo a oferecer melhor qualidade de vida a população cascavelense e um melhor aproveitamento do solo urbano.

O novo plano diretor de cascavel, do ano de 2017, garante maior fiscalização de áreas com instalações básicas, vazias para a aplicação do IPTU progressivo com o tempo, com isso muitos lotes poderão ser colocados à venda ou “ganho” um novo uso.

Porem a cidade não pode parar de crescer a fim de forçar a ocupação de vazios urbanos, até porque, normalmente, estas áreas já estão valorizadas e para muitas pessoas de difícil acesso à compra. Assim quanto mais a prefeitura investir em loteamentos de interesse social e balancear o surgimento de novos loteamentos, a cidade poderá crescer em estado de equilíbrio.

Dessa forma a hipótese foi confirmada, a prefeitura usa sim de mecanismos previstos em leis como tentativa de conter os vazios urbanos dentro da malha urbana.

REFERÊNCIAS

ARRUDA, A. M. **Entendendo os Vazios Urbanos de Campo Grande MS**. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/17.199/6347>> Acessado em: 13 de outubro de 2017

LEI 6696/2017. Lei de uso e ocupação do solo. . Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a1/plano-de-zoneamento-uso-e-ocupacao-do-solo-cascavel-pr>> Acessado em: 03 de novembro de 2017

MARCONI, M. A.; LAKATOS, E. V. **Técnicas de Pesquisa**. 5 ed., São Paulo: Editora Atlas S.A., 2002.

OLIVEIRA, N. BARCELLOS, T. **Vazios Urbanos em Porto Alegre: Uso Capitalista do Solo e Implicações Sociais**. Porto Alegre. Fundação de Economia e Estatística Siegfried Emanuel Heuser, 1989.

PÁDUA E. M. M. **Metodologia da Pesquisa**. 8 ed., São Paulo: Editora Papirus, 2002.

PENSAR A CIDADE. **Vazios Urbanos**. Disponível em: <<https://pensaracidade.wordpress.com/2014/04/27/vazios-urbanos/>> Acessado em: 16 de outubro de 2017

PLANO DIRETOR DE CASCAVEL. **Lei nº91/2017**. Disponível em:<<https://leismunicipais.com.br/a1/plano-diretor-cascavel-pr>>. Acessado em: 03 de novembro de 2017

TAKEDA, T. **Uso e ocupação do solo urbano**. Disponível em:<https://www.jurisway.org.br/v2/dhall.asp?id_dh=12363> Acessado em: 05 de novembro de 2017