



A influência dos vazios urbanos no Bairro Parque Verde e no Loteamento Jardim União de Cascavel – PR

MALDANER, Cristiani Thais.¹
BERGAMO, Ana Paula Rodrigues Horita.²

RESUMO

O presente artigo produzido na disciplina de Estágio Supervisionado em Urbanismo tem como finalidade apresentar o conceito da urbanização no Brasil e suas consequências, o conceito de vazios urbanos, assim como os instrumentos urbanísticos e a legislação urbana de Cascavel. Buscando responder qual a influência dos vazios urbanos no Bairro Parque Verde e no Loteamento Jardim União. Onde foi possível fazer uma análise dos dois, e assim, relacionar com o que deveria ser feito para que esses problemas fossem solucionados, dando uso aos imóveis vazios que não vem cumprindo com sua função social.

PALAVRAS-CHAVE: Vazios urbanos, Instrumentos urbanísticos, Cascavel, Parque Verde, Jardim União.

1. INTRODUÇÃO

O presente estudo teórico visa à elaboração de uma pesquisa bibliográfica referente aos vazios urbanos no Parque Verde e no Jardim União de Cascavel – PR, buscando evidenciar as deficiências e as potencialidades locais.

Essa pesquisa justifica-se a partir da efetiva oportunidade em que os acadêmicos tiveram ao realizar visitas e acompanhamento do cotidiano das pessoas que vivem no Bairro Parque Verde e no Loteamento Jardim União, a fim de expor, as necessidades e anseios da população. Assim, os acadêmicos tiveram a oportunidade de participar efetivamente da experiência profissional, de conhecer como é a realidade da população e saber o que elas gostariam que melhorasse ou que acham proveitoso onde vivem, para que pudessem posteriormente, colaborar na realização de propostas de intervenções assim como, a compreensão da responsabilidade de um profissional arquiteto-urbanista na elaboração de propostas para o melhoramento de locais já habitados.

Então, a pesquisa será realizada visando responder o seguinte questionamento: qual a influência dos vazios urbanos no Parque Verde e no Jardim União de Cascavel – PR?

¹Acadêmica do 10º período da Graduação em Arquitetura e Urbanismo do Centro Universitário FAG. E-mail: cristianithais@hotmail.com

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



Sabendo que a existência desses vazios podem causar problemas para os bairros estudados, apontou-se como hipótese de solução, dar uma utilidade para cada vazio urbano dos bairros estudados pode ser um caminho para evitar pontos de deficiências tanto no Parque Verde, como no Jardim União.

Dessa maneira, esta pesquisa, tem como objetivo principal, a interação com a população, além de apontar de diversas melhorias e qualidades dos locais analisados, bem como, a análise e comparação da influência dos vazios urbanos em cada bairro.

Para isso ser possível, visando atender o foco principal da pesquisa, serão utilizados os objetivos específicos, tais como: a) Realizar levantamento de dados nos bairros observadas; b) Analisar os problemas e qualidades das bairros analisadas; c) Realizar coleta de dados fotográficos; d) Realizar anotações de dados e fatos relatados pelos moradores sobre as comunidades a cerca dos vazios urbanos; e) Realizar pesquisa bibliográfica fundamentando dos vazios urbanos; f) Relacionar os vazios urbanos observados nas comunidades com normas, bibliografias e artigos.

Para falarmos de vazios urbanos, devemos compreender primeiramente a cidade e o espaço urbano como um todo, como aconteceu a sua origem, assim como a mudança e adaptações que foram ocorrendo ao longo de sua existência.

Como aponta Maricato (2013), a sociedade brasileira vem passando por um caminho constante de modernização em sua urbanização, porém, ao mesmo tempo este processo, através de novas formas e soluções, acaba por recriar atrasos, que também devem ser solucionados.

Segundo Lamas (2004), morfologia urbana é o estudo da forma da cidade, sendo esta um conjunto de objetos arquitetônicos que se relacionam entre si espacialmente. Para um melhor entendimento da dinâmica da cidade, nota-se a importância da análise da morfologia, pois estes dois são profundamente ligados e influenciados.

Para Tarnowsky (2007), o estudo da morfologia urbana oferece uma contribuição importante na compreensão da configuração dos espaços ocupados e desocupados, assim como a formação e evolução da cidade.

Conte (2014) afirma que, o vazio urbano passou a ser considerado um problema, a partir da década de 1970, onde as metrópoles brasileiras apresentavam habitações em condições precárias. Antes disso, os espaços vazios tratavam-se apenas de áreas verdes



e locais de circulação. Nessa nova configuração, os espaços vazios indicavam algo que estava falhando na condução do espaço urbano. A partir daí, as normas urbanísticas passaram a ser pensadas para que as cidades fossem locais mais justos, funcionais e menos utópicos.

Tarnowsky (2007) considera o vazio urbano uma falha na malha de uma cidade, já que isso é algo raro na atualidade, decorrente da expansão de poder da especulação imobiliária. Porém estes vazios urbanos, não podem ser tratados apenas como um problema em uma cidade, ele pode ter conotações positivas ou negativas, dependendo de sua abordagem e situação temporal e regional.

Maricato (2013) aponta ainda que, os governos municipais e estaduais distanciaram-se da temática dos vazios urbanos, já que de alguma forma, jogaram a população menos favorecida para áreas distantes e completamente inadequadas a um desenvolvimento sustentável e racional, desta forma, acabaram penalizando não somente os cidadãos que tiveram que ir morar lá, mas também a todos os contribuintes que tiveram de ajudar a arcar com as despesas das infraestruturas.

2. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

O capítulo em estudo abordará as revisões bibliográficas referentes ao urbanismo no Brasil e suas consequências, os instrumentos urbanísticos, assim como, a história de Cascavel e sua legislação, sendo esta pesquisa realizada na disciplina de “Estágio Supervisionado: Urbanismo”, buscando embasamento teórico para posteriormente apontar e comparar a influência dos vazios urbanos no Bairro Parque Verde e no Loteamento Jardim União.

2.1 URBANISMO NO BRASIL E SUAS CONSEQUÊNCIAS

Conforme Miranda (2006), considera-se urbanização, a elevação proporcional da população urbana em relação à população rural, ou seja, quando o crescimento da população urbana é superior ao da população rural.



Desta maneira, no Brasil, segundo Maricato (2013), houve um processo intenso de urbanização muito recente, da segunda metade do século XX, onde as cidades brasileiras tiveram um aumento populacional exagerado, impulsionado pelo ápice da industrialização que ocorreu no Brasil naquele período, e que se encontrava intimamente relacionado à causa do êxodo rural da época, assim, a modernização do processo de produção no campo, fez com que diminuísse a demanda de mão de obra, agravando ainda mais a situação.

Monte Mór (2007) também afirma que, a industrialização no Brasil nas décadas de 1960 e 1970 alavancou a urbanização do país, porém, essa industrialização gerou desordem social e urbana, criando assim os “problemas urbanos”.

A urbanização desordenada é a causa de vários problemas ambientais e sociais, onde se pode destacar a favelização, o desemprego, a criminalidade, a poluição da água e do ar, as ocupações irregulares, entre diversos outros problemas que podem ter como sua causa dessa urbanização acelerada e sem controle (MIRANDA, 2006).

Conforme afirma o Monte Mór (2007), devido ao aumento desses problemas, as cidades brasileiras tiveram que apelar para as ações governamentais, em busca de projetos que pudessem solucionar os seus problemas econômicos e sociais que se acumulavam, foi quando recorreram aos planos de higienização e embelezamento das cidades.

Antes mesmo da intensa urbanização, havia problemas decorrentes das reformas urbanas que foram realizadas em várias cidades brasileiras, onde buscavam realizar obras de saneamento básico e embelezamento paisagístico, sendo que, estas obras acabaram por expulsar a classe proletariada para as margens das cidades, que também não foi uma solução plausível para os problemas já existentes, acabando por aumentar a quantidade de problemas a serem resolvidos (MARICATO, 2013).

A autora aponta ainda que, os governos municipais e estaduais se distanciaram das questões sociais dos vazios urbanos, quando jogaram a população para áreas distantes e inadequadas para o desenvolvimento racional e sustentável. Penalizando não somente estes cidadãos que foram obrigados a morar lá, assim como, os demais contribuintes que tiveram de ajudar arcar com as despesas das novas infraestruturas que posteriormente tiveram de oferecer no local.



2.1 VAZIOS URBANOS

No decorrer do processo de expansão e crescimento das cidades brasileiras, o conceito de vazios urbanos foi sendo alterado. Anteriormente a 1970, o vazio urbano era também considerado como sendo os espaços livres disponíveis para o crescimento e expansão das cidades, além de ser considerado também área verde. Com o agravamento das questões urbanas, a partir da urbanização acelerada, tais espaços, passaram a ser diretamente ligados ao processo de esvaziamento, ao sentimento de espaço desocupado (TEIXEIRA, 2010).

Como assegura Freitas (2014), em termos genéricos, vazios urbanos seriam caracterizados por áreas que estão sendo inutilizadas, subutilizadas ou em desuso, ou seja, espaços vagos dentro do perímetro urbano. Segundo ela, estes espaços nas cidades são decorrentes de vários processos políticos, históricos, geográficos e econômicos que sofreram ao longo dos anos nestes locais, e geralmente, estes vazios apresentam problemas públicos, mas, caso for determinado o seu uso, isso pode ser revertido.

Para Veiga (2010), podem ser definidos os espaços urbanos, como os espaços não construídos, ou áreas livres em meio ao perímetro urbano da cidade, os espaços vazios que não possuem uma função social definida. Do mesmo modo, segundo o Manual de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais (2008) os vazios urbanos:

[...] consistem em espaços abandonados ou subutilizados localizados dentro da malha urbana consolidada em uma área caracterizada por grande diversidade de espaços edificados, que podem ser zonas industriais subutilizadas, armazéns e depósitos industriais desocupados, edifícios centrais abandonados ou corredores e pátios ferroviários desativados “(BRASIL, 2008, p. 142).

Assim, observa-se que, os vazios urbanos são de fato áreas vazias, inutilizadas, que não possuem função social e que são destituídas de uso. Dessa forma, a propriedade urbana precisa cumprir sua função social, onde a terra urbana deve beneficiar a todos, a coletividade, não apenas a minoria, o proprietário do imóvel, que o deixa sem uso, para se aproveitar da especulação imobiliária.



Os vazios urbanos, espaços sem utilização na malha urbana, podem se tornar problemas sociais e ambientais, causados pela má administração desses vazios e que podem causar muitos danos a população conforme afirma Ruas, (2016).

Desta maneira, para Veiga (2010), é de interesse de todos, o aproveitamento dos vazios urbanos, onde se pode gerar lugar para viver e utilizar-se da infraestrutura disponibilizada ali, assim dando acesso à terra urbanizada a estes novos usos, assim como, tornar a cidade mais racional e sustentável, utilizando-se os espaços vazios, torna-se possível proporcionar função social à eles.

2.3 INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

As cidades brasileiras, conforme afirma Denaldi (2015), desde seu período mais intenso de urbanização, carrega indícios de um processo excludente e predatório, o que acabou resultando na desigualdade urbana em que vivemos, onde as áreas centrais das cidades, em que possuem toda a infraestrutura, tem o preço da terra elevado, sendo comum haver imóveis vazios ou subutilizados à espera de valorização, enquanto a cidade se obriga a expandir e adensar a periferia. Desta maneira, foi necessário utilizar os instrumentos urbanísticos, com o objetivo de intervir nesse processo, coibindo e penalizando, através desse amparo legal, o não cumprimento da função social do imóvel.

Souza (2004) aponta que os instrumentos urbanísticos, são tipos de parâmetros e índices que regulamentam a forma que deve ser ocupado um território, assim como, diz respeito também, da densidade que aquele espaço tem a possibilidade de ter.

Conforme Maricato (2013), antes mesmo de ser aprovado o Estatuto das Cidades, lei que dá garantia de que os instrumentos urbanísticos serão colocados em prática, já existiam instrumentos previstos na Constituição Federal, capazes de fazer com que o Plano Diretor das cidades fosse exequível, proporcionando um desenvolvimento urbano harmônico, sustentável e equilibrado.

Seguindo essa mesma vertente, Barros (2011) assegura que, o Estatuto da Cidade é uma lei que regulamenta os instrumentos que já são previstos na Constituição Federal,



além de apresentar novos instrumentos urbanísticos para auxiliar no controle de uso e ocupação do solo.

Segundo Denaldi (2015), o Estatuto da Cidade, através dos instrumentos urbanísticos, criou, aprimorou e forneceu bases para os municípios brasileiros poder introduzir o desenvolvimento urbano, financiar a política urbana, democratizar a gestão urbana e realizar a regularização fundiária. A autora aponta ainda, que os instrumentos urbanísticos de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios, assim como, o IPTU Progressivo, são os instrumentos que baseiam os municípios em relação à estruturação do planejamento urbano e o acesso a elementos para implantação de diversas outras ferramentas do próprio Estatuto, além de outros programas e projetos com a mesma finalidade.

A utilização dos instrumentos urbanísticos segue uma ordem, sendo que na primeira etapa, o solo urbano não edificado, ou não utilizado, ou ainda, subutilizado, de acordo com a lei, será sujeito ao parcelamento, edificação ou utilização compulsórios. Caso esta medida não for suficiente, na segunda etapa, o imóvel será submetido ao IPTU progressivo, e por fim, no caso de não atender às exigências anteriores, na terceira etapa será aplicada a medida de desapropriação com títulos de dívida pública (MARICATO, 2013).

Com base em Ferreira (2010), o parcelamento compulsório é obrigatório, ele é imposto pela Administração Pública quando o proprietário não cumpre a função social do imóvel, sendo então esta área urbana parcelada. Do mesmo modo, a edificação e a utilização compulsórias estão previstas no Estatuto das Cidades, sendo que a edificação compulsória obriga o proprietário a edificar o terreno subutilizado e a utilização compulsória é quando o proprietário é obrigado a dar uso ao terreno, como por exemplo, tornar o terreno um estacionamento. Quanto ao IPTU progressivo, somente poderá ser utilizado, se o imóvel já tenha sido submetido às primeiras obrigações, assim, a progressividade do imposto está relacionada com a quantidade de tempo em que o proprietário demorou em cumprir as obrigações de urbanização, de dar uma função ao imóvel. Posteriormente a todas essas medidas, caso o proprietário permanecer sem dar uso ao imóvel é utilizada a desapropriação por interesse social, onde o terreno será utilizado estritamente para atender às necessidades da população, proporcionando



melhores condições de vida, equiparando a distribuição das riquezas e reduzindo a desigualdade social.

Segundo Rolnik (2001), de acordo com as exigências do Plano Diretor, a adoção desses instrumentos ajudará as cidades a enfrentar sua expansão horizontal ilimitada, adensando a região que já possui a infraestrutura necessária para moradia, reduzindo assim os gastos públicos com relação à ampliação de infraestrutura, além de evitar que a população com menos condições econômicas sejam concentradas nas margens periféricas das cidades.

2.4 LEGISLAÇÃO URBANA DE CASCAVEL

O Município de Cascavel – PR é uma cidade relativamente nova em comparação a história da região. Atualmente é considerada um pólo econômico regional, devido ao espírito empreendedor da população, desde o início de sua formação, a cidade não parou de crescer, necessitando assim, a utilização de leis e normativas para regulamentar e garantir que a democracia e que os direitos de todos fossem sempre garantidos (CASCAVEL, 2017).

Conforme a 28/2006, lei que estabelece as diretrizes para o desenvolvimento da cidade e que dá outras providências ao planejamento e gestão do território municipal de Cascavel, em que aprovou o Plano Diretor, a fim de regulamentar o desenvolvimento e a expansão urbana (LEIS MUNICIPAIS, 2017).

Assim, como passar dos anos, conforme foi avançando a necessidade do município, foi aprovada a Lei Complementar 6.157/2012, a qual regulamenta a aplicação dos instrumentos da política urbana, com fundamentação no Plano Diretor Municipal, assim como na Constituição e no Estatuto da Cidade (CASCAVEL, 2017).

Dessa maneira, ao fazer o levantamento e identificar os imóveis urbanos que não estão sendo devidamente utilizados, o Órgão Municipal de Planejamento deve analisar e posteriormente notificar os proprietários para o cumprimento das obrigações e assegurar o cumprimento da função social do imóvel, devendo esta notificação ser por ofício, além de ser averbada pelo Município junto ao Cartório de Registro de Imóveis.



A lei 6.157/2012 (CASCABEL, 2017) destaca ainda, que o proprietário notificado tem o prazo de dois anos a partir de notificação para protocolar um projeto de parcelamento ou edificação no órgão municipal competente, após a sua aprovação possui dois anos de prazo para iniciar a obra.

A lei salienta ainda que, em caso de descumprimento dos prazos, o Município aplicará o IPTU progressivo no tempo, tendo uma majoração da alíquota em um prazo de cinco anos consecutivos, onde a alíquota será aplicada sobre o valor venal do imóvel, tendo os seguintes valores: 3% no primeiro ano; 4% no segundo ano; 5% no terceiro ano; 6% no quarto ano e 7% no quinto ano.

Assim, decorridos os cinco anos da cobrança do IPTU progressivo, em que o proprietário não cumpriu com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, o Município procederá com a desapropriação do imóvel como pagamento de dívida pública.

A cessação desses instrumentos somente acontecerá quando, o proprietário parcelar o imóvel ou edificá-lo com o mínimo de coeficiente de aproveitamento e mediante comprovação do Certificado de Conclusão de Obra, ou ainda utilizar a propriedade conforme o estabelecido na lei de uso e ocupação do solo do Município de Cascavel (CASCABEL, 2017).

3. METODOLOGIA

Segundo Marconi e Lakatos (2003), pode-se entender por método o conjunto de atividades sistemáticas e racionais que permite alcançar os objetivos utilizando-se de maior segurança e economia. Permitindo que se trace um caminho a ser seguido, de modo que, possa detectar erros e auxiliar na tomada de decisões.

Além disso, para elaboração da presente pesquisa, conforme este mesmo autor utilizou-se o método comparativo, onde se permite analisar os dados concretos, através de elementos constantes, abstratos e gerais, além de até certo ponto, em nível de explicação, pode apontar fatos causais entre fatores presentes ou ausentes.



Desta forma, foi utilizado o método comparativo na elaboração da pesquisa, onde foi comparada a influência dos vazios urbanos existentes no Bairro Parque Verde e no Loteamento Jardim União.

4. ANÁLISES E DISCUSSÕES

O Bairro Parque Verde, situado na cidade de Cascavel – Paraná teve sua origem no ano de 1978, sendo este, um loteamento de interesse social, foi um dos primeiros loteamentos a ser inaugurado na cidade. Surgiu da necessidade de abrigar centenas de pessoas que migraram para a cidade em busca de uma nova vida, porém, elas não possuíam condições financeiras de morar no centro. Assim, parte das casas do loteamento foi sorteada entre as pessoas que haviam se inscrito na prefeitura e as restantes foram liberadas para financiamento aos interessados.

O loteamento no início, não possuía toda a infraestrutura necessária para que houvesse habitação, mas, com o tempo, foi sendo investido na infraestrutura local o que também acabou por auxiliar na abertura de vários loteamentos ao seu redor, passando posteriormente a nomear a junção de todos os loteamentos de Bairro Parque Verde, conforme figura 1.



Figura 1 - Vista aérea do Bairro Parque Verde



FONTE: Geoportal (2017) adaptado pela autora.

Já o Loteamento Jardim União, também localizado na cidade de Cascavel – Paraná teve início através do auxílio à moradia do programa do BNH (Banco Nacional de Habitação) em parceria com a COHAPAR (Companhia de Habitação do Paraná), no ano de 1988, onde contemplou 350 famílias com casas tipo de interesse social.

Tal loteamento tinha como objetivo adensar aquela região da cidade, que já possuía moradias, porém com baixa densidade, pois ele já havia a infraestrutura necessária para as moradias.

Com o tempo, a população que ali passou a residir, conseguiu melhorar as condições financeiras, assim foram modificando as moradias originais, devido a não fiscalização da prefeitura. Atualmente, ainda moram ali cerca de 40% das pessoas que participaram do programa de incentivo à moradia, como pode ser visualizado na figura 2.



Figura 2 - Vista aérea do Loteamento Jardim União



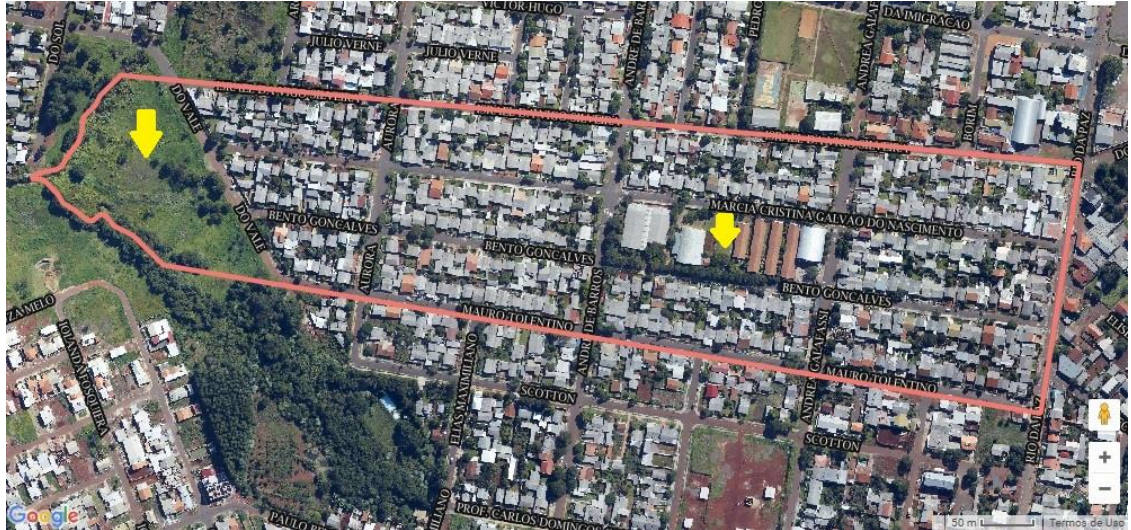
FONTE: Geoportal (2017) adaptado pela autora.

Com relação aos vazios urbanos no Loteamento Jardim União, pode-se ressaltar que, por se tratar de um loteamento essencialmente residencial, construído através do financiamento do BNH, de caráter de interesse social, este loteamento, ainda hoje possui um grande adensamento, conforme os índices disponibilizados pela prefeitura sua ocupação é de 80% a 100%.

Assim os únicos vazios urbanos do loteamento, encontram-se somente no Fundo de Vale, que é uma área de preservação e a outra em uma área pertencente à prefeitura, ao lado da Escola Estadual Horácio Ribeiro dos Reis, conforme pode ser observado nas figuras 3, 4 e 5.



Figura 3 - Apontamento de áreas de vazio urbano



FONTE: Geoportal (2017) adaptado pela autora.

Figura 4 - Vazio urbano em terreno público, ao lado da Escola Estadual Horácio Ribeiro dos Reis



FONTE: Geoportal (2017) adaptado pela autora.



Figura 5 - Vazio urbano em Fundo de Vale



FONTE: Geoportal (2017) adaptado pela autora.

Quanto aos vazios urbanos do Bairro Parque Verde, por ele ser considerado um bairro grande, assim como, por possuir muitos loteamentos residenciais fechados dentro do bairro, há uma enorme dificuldade de adensá-lo, como pode ser visto na figura 6.

Os condomínios fechados que existem dentro do bairro, possuem vários vazios urbanos, visto que, sendo os condomínios de uso privado, fica mais difícil o seu adensamento, isso acontece muitas vezes devido aos valores aplicados na comercialização dos lotes, além do padrão de construção imposto pelos condomínios.



LEGENDA:

- Cond. Resid. Parque Verde
- (Ponto de origem do Bairro Parque Verde)
- Resid. das Palmeiras
- Cond. Resid. São Carlos
- Cond. Resid. Portal do Vale
- Cond. Resid. Terra Nova III
- Moradas Cascavel I
- Cond. Resid. Terra Nova I
- Cond. Parque Paysage Felicitá
- Delimitação do Bairro Parque Verde

Além dos condomínios fechados, o bairro possui grandes áreas na Zona de Fragilidade Ambiental Urbano, fazendo com que piore a densidade do Bairro Parque Verde. No centro do bairro, também possui uma grande área com mata densa, porém, esta área, na lei de zoneamento de Cascavel, é considerada Zona de Estruturação e Adensamento 3, ou seja, área disponível para ser construída, conforme figura 7. Segundo os moradores, para essa área, já havia sido requisitado que fosse feito um parque, para dar uso ao local e permanecer com a área arbórea preservada.



Figura 7 - Áreas de Fragilidade e Proteção no Bairro Parque Verde

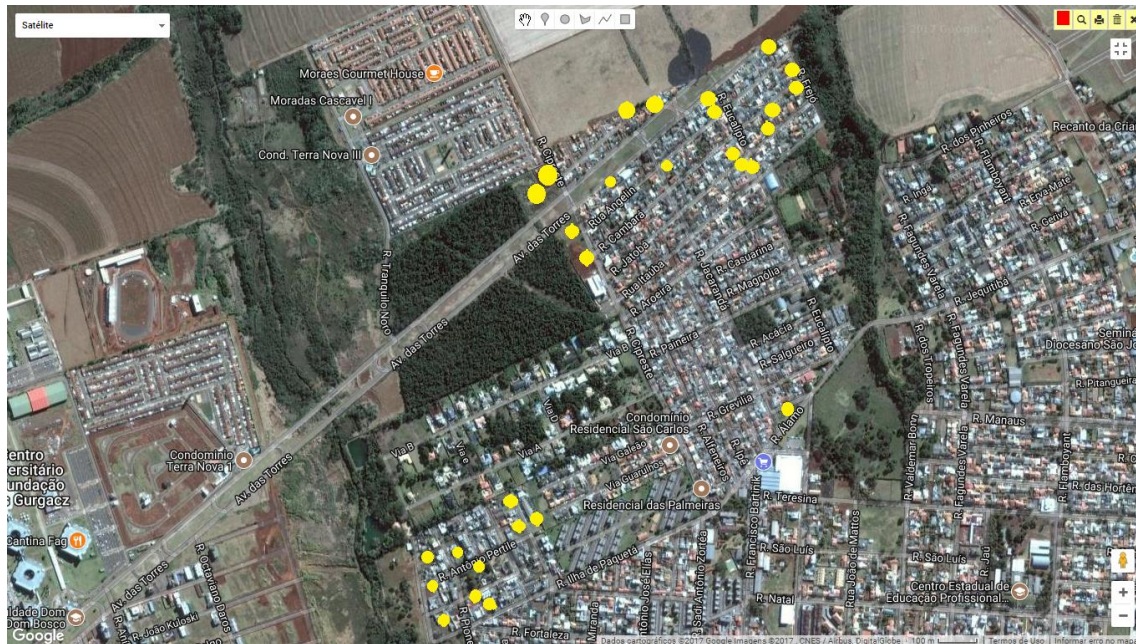


FONTE: Geoportal (2017) adaptado pela autora.

Assim, conforme o Geoportal de Cascavel, além de todas as áreas de fragilidade, preservação e todos os lotes vazios dentro dos loteamentos fechados, existem vários outros lotes no bairro que não estão sendo utilizados, como podem ser observados na figura 8. Por o bairro ser relativamente distante do centro da cidade, estes vazios urbanos acabam por propiciar especulação imobiliária, onde os proprietários dos imóveis em desuso deixam os terrenos vagos na expectativa de que futuramente seus imóveis tenham uma valorização, apostando na obtenção de lucros futuros, calculando que com o tempo, haja uma elevação nos preços dos imóveis.



Figura 8 - Vazios urbanos espalhados pelo Bairro Parque Verde



FONTE: Geoportal (2017) adaptado pela autora.

Dessa forma, para que sejam solucionados os problemas de vazios urbanos no Bairro Parque Verde, pode-se apontar como solução, a devida aplicação dos instrumentos urbanísticos previstos na legislação da cidade de Cascavel, impondo aos proprietários a obrigação de cumprir a função social de todos esses imóveis inutilizados.

Como os vazios urbanos no Loteamento Jardim União, são ou área de preservação ou o terreno público, não há a necessidade da aplicação dos instrumentos urbanísticos nesse loteamento.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente pesquisa pode demonstrar que a existência dos vazios urbanos, principalmente no Bairro Parque Verde, está sendo prejudicado, pois, o mesmo acaba sofrendo com um falso adensamento, devido ao grande espaço utilizado pelos condomínios fechados em toda a extensão do Bairro, sendo que somente este, possui 7 condomínios residenciais fechados.

Além disso, existe vários imóveis vazios ao longo do Bairro, que precisam sofrer a intervenção da Prefeitura de Cascavel, aplicando-se a lei, fazendo uso dos



instrumentos urbanísticos, a fim de obrigar os proprietários dos imóveis a dar o devido uso aos terrenos e assim fazer com que o imóvel cumpra com sua função social.

REFERÊNCIAS

BARROS, Enivaldo. **Instrumentos do Estatuto das Cidades**. 2011. Disponível em: <<http://www.webartigos.com/artigos/instrumentos-do-estatuto-da-cidade/61772/>> Acesso em: 31 de out. de 2017.

BRASIL, Ministério das Cidades. **Manual de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais**. Brasília, DF: Ministério das Cidades, 2008.

CASCAVEL, **Lei nº 6.157/2012**, de 29 de novembro de 2012. Regulamenta a aplicação dos instrumentos da política urbana. Disponível em: <https://www.camaracascavel.pr.gov.br/leis-municipais?spdf=1&leis_id=6443&nf=6-157-2012&tmpl=raw> Acesso em: 01 de nov. de 2017.

CASCAVEL. **Site do Município**. 2017. Disponível em: <<http://www.cascavel.pr.gov.br/historia.php>> Acesso em: 01 de nov. de 2017.

CONTI, Eliane França. **Os vazios urbanos versus a função social da propriedade: o papel do plano diretor da cidade de Campos dos Goytacazes**. 2014. Disponível em: <<http://web.a.ebscohost.com/ehost/pdfviewer/pdfviewer?vid=0&sid=f60e1a0d-99be-4e66-ac11-2c30e4f7aedd%40sessionmgr4006>> Acesso em: 06 de out. de 2017.

DENALDI, Rosana; CAVALCANTI, Carolina Baima e SOUZA, Claudia Virginia Cabral de; Org. **Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios e IPTU progressivo no tempo**: Caderno Técnico de Regulamentação e Implementação. Brasília: Ministério das Cidades, 2015.

FERREIRA, Mariana Carnaes. **Das políticas urbanas criadas para garantir a função social da propriedade**. 2010. Disponível em: <http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=8166> Acesso em: 31 de out. de 2017.

FREITAS, Marina Roberta P. **Vazios urbanos: estudo de caso no município de Guarapuava** – PR. 2014. Disponível em: <<http://www.uel.br/revistas/uel/index.php/Geographia/article/download/20309/15356>> Acesso em: 30 de out. de 2017.

GEOPORTAL. **Cadastro Imobiliário**. 2017. Disponível em: <<http://geocascavel.cascavel.pr.gov.br/geo-view/index.ctm?>> Acesso em: 01 de nov. de 2017.



LAMAS, J. M. R. G. **Morfologia urbana e desenho da cidade**. 3. ed. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 2004.

LEIS MUNICIPAIS. **Lei nº 28/2006**, de 02 de janeiro de 2017. Altera o Plano Diretor de Cascavel, estabelece diretrizes para o desenvolvimento da cidade e das sedes dos demais distritos administrativos e, dá outras providências relativas ao planejamento e à gestão do território do município. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a/pr/c/cascavel/lei-complementar/2006/2/28/lei-complementar-n-28-2006-altera-o-plano-diretor-de-cascavel-estabelece-diretrizes-para-o-desenvolvimento-da-cidade-e-das-sedes-dos-dema-is-distritos-administrativos-e-da-outras-providencias-relativas-ao-planejamento-e-a-gestao-do-territorio-do-municipio-nos-termos-da-lei-federal-10257-2001-estatuto-da-cidade>> Acesso em: 01 de nov. de 2017.

MARCONI, Marina de Andrade; LAKATOS, Eva Maria. **Técnicas de pesquisa: planejamento e execução de pesquisas, amostragens e técnicas de pesquisa, elaboração, análise e interpretação de dados**. São Paulo: Atlas, 2013.

MARICATO, Erminia. **Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana**. 6. ed. Petrópolis, RJ: Vozes, 2013.

MIRANDA, Ângelo Tiago de. **Urbanização do Brasil: consequências e características das cidades**. 2006. Disponível em: <<https://educacao.uol.com.br/disciplinas/geografia/urbanizacao-do-brasil-consequencias-e-caracteristicas-das-cidades.htm>> Acesso em: 29 de out. de 2017.

MONTE MÓR, Roberto Luís de Melo. **Planejamento Urbano no Brasil: emergência e consolidação**. 2007. Disponível em: <http://www.uff.br/etc/UPLOADS/etc%202007_1_4.pdf> Acesso em: 29 de out. de 2017.

ROLNIK, Raquel. **Estatuto da Cidade – instrumento para as cidades que sonha crescer com justiça e beleza**. 2001. Disponível em: <<http://www.polis.org.br/uploads/814/814.pdf>> Acesso em: 31 de out. de 2017.

RUAS, Abrahão Isaac. **Análise do desenvolvimento e dos vazios urbanos de uma cidade média gaúcha: o caso de Passo Fundo/RS-Brasil**. 2016. Disponível em: <https://www.imed.edu.br/Uploads/5_SICS_paper_60.pdf> Acesso em: 30 de out. de 2017.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **Mudar a cidade: uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanos**. 3. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2004.

TARNOWSKY, Camila Martinez Lima. **Percepção da paisagem: estudos sobre vazios urbanos no centro de Curitiba, Paraná**. 2007. Disponível em: <<http://livros01.livrosgratis.com.br/cp038311.pdf>> Acesso em: 09 de out. de 2017.



TEIXEIRA, Tatiana. **Reinserção de Vazios Urbanos:** diretrizes para a política urbana municipal, a partir do caso de Juiz de Fora/MG. 2010. Disponível em: <<http://www.anparq.org.br/dvd-enanparq/simposios/195/195-351-1-SP.pdf>> Acesso em: 30 de out. de 2017.

VEIGA, Artur José Pires. **Vazios urbanos e sustentabilidade.** 2010. Disponível em: <<http://www.uesb.br/eventos/ebg/anais/4m.pdf>> Acesso em: 30 de out. de 2017.