

# A VERTICALIZAÇÃO RESIDENCIAL: O CASO DA CIDADE DE CASCAVEL/PR

FELTRIN, Geovani Cezar.<sup>1</sup>

## RESUMO

O tema da presente pesquisa é a verticalização como instrumento de desenvolvimento urbano, analisando este processo através de edificações residenciais com seis ou mais pavimentos no contexto da cidade de Cascavel, localizada no oeste do estado do Paraná, entre janeiro de 1970 a outubro de 2022. Partindo do seguinte problema: - A cidade de Cascavel, no Paraná, encontra-se em um novo processo de desenvolvimento urbano através da verticalização residencial? O objetivo do trabalho foi avaliar a verticalização urbana residencial de Cascavel ao longo das últimas décadas. A hipótese levantada foi que as áreas de implantação das edificações multifamiliares verticais atuais, são desdobramentos do primeiro ciclo de verticalização, iniciado nas décadas passadas, margeando os eixos centrais da cidade. Os métodos utilizados para a estruturação do estudo foram o indutivo, através do procedimento histórico comparativo e estatístico, sob a abordagem quali-quantitativa fazendo uso da pesquisa bibliográfica e do estudo de caso. Estes procedimentos permitiram um paralelo entre as conclusões parciais, assegurando a imparcialidade dos fatos, quantificando-os e qualificando-os. Os objetivos da pesquisa foram atingidos.

**PALAVRAS-CHAVE:** Verticalização. Cidade de médio porte. Centro urbano. Cascavel/PR

## RESIDENTIAL VERTICALIZATION: THE CASE OF THE CITY OF CASCAVEL/PR

## ABSTRACT

The theme of the present research is verticalization as an instrument of urban development, analyzing this process through residential buildings with six or more floors in the context of the city of Cascavel, located in the west of the state of Paraná, between January 1970 and October 2022. Starting from the following problem: - Is the city of Cascavel, in Paraná, in a new process of urban development through residential verticalization? The objective of this work was to evaluate the residential urban verticalization of Cascavel over the last decades. The raised hypothesis was that the areas of implantation of the current vertical multifamily buildings, are unfoldings of the first verticalization cycle, started in the past decades, bordering the central axes of the city. The methods used for the structuring of the study were: inductive method, through the historical comparative and statistical procedure, under the qualitative-quantitative approach, making use of bibliographic research and case study. These procedures allowed a parallel between the partial conclusions, ensuring the impartiality of the facts, quantifying and qualifying them. The research objectives were attained.

**KEYWORDS:** Verticalization. Medium-sized city. Urban center. Cascavel/PR.

## 1. INTRODUÇÃO

O presente estudo está inserido na linha de pesquisa intitulada “Arquitetura e Urbanismo”, através do grupo “Estudos e Discussão da Arquitetura e Urbanismo”. O assunto abordado foi a Paisagem Urbana seguindo a temática da verticalização como instrumento de desenvolvimento urbano, analisando este processo através de edificações residenciais com seis ou mais pavimentos no contexto da cidade de Cascavel, localizada no oeste do estado do Paraná, entre janeiro de 1970 a outubro de 2022.

---

<sup>1</sup> Graduado em Arquitetura e Urbanismo pelo Centro Universitário FAG. Especialista em Design de Interiores Industriais e Empresariais pelo Centro Universitário FAG. E-mail: [geovani@liogifelrin.com.br](mailto:geovani@liogifelrin.com.br)

O enfoque nesta temática justifica-se por contribuir no âmbito socioeconômico, fornecendo parâmetros e apontando agentes responsáveis pela verticalização no processo de desenvolvimento urbano de Cascavel – PR, especificamente no contexto residencial, estabelecendo uma linha temporal quantitativa das edificações. O mesmo estudo permite ainda, um retrato do cenário atual bem como um comparativo entre as ultimas décadas, o que evidência elementos que favorecem a caracterização de sua identidade, justificando-se assim, no contexto cultural e histórico. E no meio científico/acadêmico, a pesquisa possibilita reflexões, incentivando discussões derivadas da temática e agregando compreensões dos aspectos teóricos aplicados à esfera regional oportunizando a profissionais, elaborarem técnicas e estratégias direcionadas aos aspectos que fomentam o desenvolvimento urbano.

Desta forma, a pesquisa buscou responder a seguinte problemática: A cidade de Cascavel, no Paraná, encontra-se em um novo processo de desenvolvimento urbano através da verticalização residencial? Buscando responder a indagação, elencou-se a hipótese de que o desenvolvimento urbano de Cascavel encontra-se em um processo de descentralização da verticalização residencial, rompendo com o passado ao estabelecer novas áreas de concentração destas edificações. Da mesma forma, foi levantada a hipótese secundária de que as áreas de implantação das edificações multifamiliares verticais atuais, são desdobramentos do primeiro ciclo de verticalização, iniciado nas décadas passadas, margeando os eixos centrais da cidade.

O objetivo geral da pesquisa consistiu em avaliar a verticalização urbana residencial de Cascavel ao longo das últimas décadas, e os objetivos específicos foram: 1) fundamentar historicamente o surgimento da verticalização como processo de desenvolvimento urbano; 2) Fundamentar o conceito de verticalização urbana através de pesquisa bibliográfica; 3) Caracterizar o desenvolvimento do processo de verticalização em cidades de médio porte brasileiras; 4) Contextualizar a cidade de Cascavel, no Paraná, através de aspectos históricos, econômicos, demográficos e geográficos; 5) Contextualizar elementos que nortearam a verticalização residencial local; 6) Realizar levantamento quantitativo de edificações residências com seis ou mais pavimentos entre janeiro de 1970 a outubro de 2022; 7) Estabelecer, de forma quantitativa, a linha cronológica das edificações; 8) Analisar geograficamente a concentração das edificações ao longo do período determinado; 9) Analisar o contexto da concentração vertical, entre as regiões apontadas pelo levantamento no período proposto; 10) Realizar um comparativo das análises; e 11) Concluir, respondendo ao problema da pesquisa refutando ou comprovando a hipótese inicial.

Assim, a pesquisa seguiu o seguinte marco teórico: “O processo nacional de verticalização das cidades está condicionado, em seu desenvolvimento e localização, ao jogo dos agentes do

mercado imobiliário em função das contingências do desempenho da área e de um bom retorno do investimento" (RIO; SIEMBIEDA, 2019, p.74).

## **2. REFERENCIAL TEÓRICO**

A abordagem desse título tem por intenção apresentar os referenciais teóricos que embasam a presente publicação, contextualizando a temática através dos seguintes tópicos: 1) A Verticalização como processo de Desenvolvimento Urbano; 2) O processo de verticalização em cidades brasileiras de médio porte; e 3) A verticalização residencial em Cascavel/PR: Um estudo de caso.

### **2.1. A VERTICALIZAÇÃO COMO PROCESSO DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

Por volta do fim do século XIX e início do século XX, inovações como as estruturas de ferro, concreto armado, elevador elétrico, e a valorização do solo urbano, culminaram no incentivo a construção de edificações em altura, garantindo o lucro de construtores, impulsionados pelo modernismo<sup>2</sup> e a ascensão do capitalismo<sup>3</sup> (GLANCEY, 2001).

Dessa forma, houve um estímulo no desenvolvimento de uma nova forma de ocupação do solo urbano: a verticalização. Este instrumento, através da elevação de edificações em pavimentos, multiplica a capacidade de aproveitamento de área territorial de uma cidade. Assim, os ideais capitalistas e o descobrimento dessas novas tecnologias construtivas, potencializaram a ocupação e uso do solo, mudando completamente a paisagem urbana (BENEVOLO, 2001).

A verticalização é destacada por Marchelli (2016) como um dos elementos da transformação do espaço urbano, que segundo Morigi e Bovo (2016) deve ser compreendido levando em consideração as percepções sociais e culturais da sociedade. Os edifícios são uma expressão de arte, integrando-se a paisagem urbana, adquirindo significados novos (CULLEN, 2004).

Podemos interpretar o espaço urbano, em especial o capitalista, através da visão de Corrêa (1989), que descreve como sendo a resultante social entre a articulação do tempo e agentes como proprietários dos meios de produção, fundiários, agentes imobiliários, Estado e grupos sociais excluídos<sup>4</sup>. De acordo com ele:

---

<sup>2</sup> Estilo arquitetônico caracterizado por preconizar a funcionalidade e a simplicidade, atingindo a função social das obras, rejeitando adornos em seus projetos (GLANCEY, 2001).

<sup>3</sup> Regime econômico caracterizado pelo grande desenvolvimento dos meios de produção cujo capital (bem material destinado à produção) está centralizado em empresas privadas que contratam funcionários, pagando-lhes um salário (DÍCIO, 2022).

<sup>4</sup> São aqueles que não possuem renda para pagar o aluguel de uma habitação digna e muito menos para comprar um imóvel. Este é um dos fatores, que ao lado do desemprego, doenças, subnutrição, delineiam a situação social dos grupos

A ação destes agentes é complexa, derivado da dinâmica de acumulação de capital, das necessidades mutáveis de reprodução das relações de produção, e dos conflitos de classe que dela emergem. A complexidade da ação dos agentes sociais inclui práticas que levam a um constante processo de reorganização espacial que se faz via incorporação de novas áreas ao espaço urbano, densificação do uso do solo, deterioração de certas áreas, renovação urbana, relocação diferenciada da infra-estrutura [sic] e mudança, coercitiva ou não, do conteúdo social e econômico de determinadas áreas da cidade (CORRÊA, 1989, p. 5).

A organização espacial de uma cidade é diretamente ligada à relação de proximidade entre Estado e o empreendedorismo capitalista. Com a terra transformada em potencial expansivo de uso através da elevação de pavimentos, as possibilidades lucrativas se multiplicam, tornando-se um grande atrativo para os agentes envolvidos, influenciando até mesmo no desenho urbano. As especulações promovidas pelos agentes imobiliários estimulam o traçado das cidades, através da valorização territorial, influenciando na distribuição das classes sociais, atividades e organização espacial, fazendo com que o Estado promova ações de controle, ordem ou promoção de uso do solo (ARAUJO, 2019).

O papel de cada agente é reforçado por Morigi e Bovo (2016) como modelador desse espaço urbano, onde é regido pela corrente de diversos interesses que vão formatando a paisagem da cidade, especialmente pela conversão da verticalização em produto, fazendo do edifício um símbolo de status, modernidade e desenvolvimento. De acordo com Rolnik (2014), podemos destacar que a verticalização pode exercer um papel importante na aproximação das pessoas com a urbanidade, empregos, equipamentos e serviços públicos. Sobre a relação entre a verticalização e a cidade, Araujo (2019, p. 73) destaca que:

[...] permite-se pensar na cidade enquanto um alvo para a acumulação do capital, a partir da especulação de áreas onde o valor sobre o solo é o condicionante deste processo, e, em outra instância, se comprehende porque os promotores imobiliários utilizam o espaço urbano como meio de chegar até o fim desejado. Ou seja, o espaço é a condição material para a obtenção do lucro, que é reproduzido com a consolidação de uma tendência imobiliária em um determinado local, mediante a edificação de cada empreendimento. Isto porque, a terra, ou o que se pode dela extrair em forma de valor, só traz essas características devido ao fato da existência da propriedade privada do solo. Por este motivo, a ação dos promotores imobiliários, através de atividades como a negociação de terrenos, construção de prédios, vendas e aluguéis de apartamentos, agrupa valores ao solo urbano. Em contrapartida, desencadeia um processo de especulação imobiliária que [...] se dá em consonância com a legislação e a permissividade do Estado às ações desses agentes de (re) produção do espaço urbano.

Entre as vantagens da utilização deste método de aproveitamento territorial, é possível destacar uma maior ocorrência da abertura de espaços urbanos ao domínio público (MIANA, 2010).

---

excluídos. A estas pessoas restam como moradia: cortiços, sistemas de autoconstrução, conjuntos habitacionais fornecidos pelo agente estatal e as degradantes favelas (CORRÊA, 1989, p.4)

Com o adensamento proporcionado por edifícios verticais, é possível ainda, elencar outros pontos positivos como menores distâncias de deslocamentos, melhor aproveitamento de infraestrutura e diminuição de custos energéticos, sociais e ambientais (UEDA, 2012).

## 2.2. O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO EM CIDADES BRASILEIRAS DE MÉDIO PORTE

O processo de verticalização nacional segundo Morigi e Bovo (2016) pode ser compreendido através do paralelo com a produção exterior, onde os autores citam Garrefa e Guerra (2011), para contextualizar a difusão da verticalização internacional a qual se deu com maior intensidade, a partir dos anos 1930, nos Estados Unidos, em especial nas cidades de Chicago e Nova York. De acordo com eles, a concentração das edificações em altura, principalmente os arranha-céus, passou simbolizar status social, econômico e tecnológico, caracterizando uma grande metrópole e ditando um padrão a ser seguido por outras cidades, que através do espelhamento, buscavam conferir o mesmo status de progresso.

Quando falamos em processo de verticalização nas cidades brasileiras, Araujo (2019) explica que é possível associarmos ao desenvolvimento da indústria da construção civil, onde as inovações de materiais e tecnologias desencadearam a estruturação de grandes edificações. Segundo ele, com a chegada dos imigrantes a partir do final do século XIX, houve uma ruptura com as práticas construtivas adotadas na época e as inovações trazidas proporcionaram modificações na arquitetura, especialmente no aproveitamento do terreno, através da distribuição dessas edificações.

As primeiras cidades a adotarem o processo de verticalização, foram São Paulo e Rio de Janeiro, na década de 1920, com a expansão das indústrias de bens de produção, especialmente a do aço. Ela foi a responsável pelo acúmulo lucrativo acima da média no setor, alavancando a necessidade de expansão do conceito de edificações em altura. Entre os anos 20 e final dos anos 40, estas edificações eram voltadas para rentabilidade financeira através de aluguéis de imóveis, porém, nos anos 50 começa a surgir incentivos para construção de moradias para classes baixas, e um novo mercado imobiliário surge através de tipologias reduzidas como flats e kitchenettes (SOUZA, 1989 *apud* CASARIL; FRESCA, 2007).

Assim, num primeiro momento as edificações em altura eram voltadas para comerciantes buscando atender as necessidades variadas de comércios e serviços, especialmente como sedes corporativas. Com o aumento da especulação lucrativa, as residências foram se tornando foco da verticalização, aproximando as pessoas das suas zonas de trabalho, e popularizando uma nova forma de habitar entre a classe média ligada ao meio artístico, cultural, funcionalismo público e industrial (SOMEKH, 1997 *apud* SANTOS, 2010).

Morar em um apartamento significava uma ideologia símbolo de segurança, conforto, mobilidade e principalmente de qualidade de vida. Esse padrão foi se adaptando com as transformações da sociedade, em especial quando o núcleo familiar começa a diminuir, exigindo cada vez menos espaços. Os apartamentos, então, começam a ter tamanhos reduzidos as necessidades e, a partir dos anos 70 e 80 as construções de edifícios foram popularizadas para suprir a demanda habitacional por famílias de baixa renda, apoiadas por políticas públicas e a criação do Banco Nacional de Habitação (SANTOS, 2020).

Em 1980, a verticalização foi se expandindo para outros núcleos urbanos em ascensão graças ao contexto social, político e econômico nacional que exigia a instauração de medidas para estabilização econômica, destacando a implementação do Plano Cruzado<sup>5</sup>. A queda da inflação, ocasionada pelas medidas governamentais, provocou um aumento de consumo de bens como eletrodomésticos, imóveis, automóveis, etc. Assim, cidades como Belém (PA), Porto Alegre (RS), Maringá (PR), Londrina (PR), Florianópolis (SC), Uberlândia (MG), Natal (RN) encararam um acelerado processo construtivo de edifícios, culminando em grande lucratividade para incorporadoras (CASARIL; FRESCA, 2007).

A verticalização, ressaltada por Ramires (1998), concretiza-se de formas diferentes entre metrópoles e cidades de porte médio, no Brasil. Sobre elas, França e Almeida (2015) discorrem que o aumento populacional dos grandes centros é acentuado pela internacionalização da economia e a globalização, constituindo uma sociedade de redes, alavancando a urbanização das cidades médias.

No âmbito brasileiro as cidades médias se desenvolveram inicialmente a partir de investimentos públicos estatais que cria condições para a entrada do capital externo, proporcionando modernizações em transportes, infraestrutura, além de incentivos fiscais para instalações de indústrias. Com o crescimento acelerado das metrópoles e visando a reorganização do território, a partir da década de 1970, o governo criou o II PND-Plano Nacional de Desenvolvimento que organizou o PNCCPM - Programa Nacional de Apoio às Capitais e Cidades de Porte médio. De acordo com Holanda (2000, 2001) o programa tinha como objetivo principal o desenvolvimento de infra-estrutura [sic] em algumas cidades médias brasileiras para frear o crescimento econômico e demográfico das metrópoles. Assim, essas cidades atrairiam atividades e pessoas, proporcionando um crescimento da economia de suas respectivas regiões (FRANÇA; ALMEIDA, 2015, p.585).

Estas cidades se caracterizam pela relevada importância por possuírem certa dinâmica econômica e demográfica, abrindo espaço para o empreendedorismo e ofertando serviços qualificados a população, como um núcleo estratégico no desenvolvimento do país (MOTTA; MATO, 2008 *apud* OLIVEIRA, 2012).

<sup>5</sup> O Plano Cruzado foi associado ao congelamento de preços e salários além da meta de inflação zero. Uma nova moeda foi instituída, o Cruzado, cuja diferença da antiga foi não só apenas de equivaler a 1.000,00 Cruzeiros, mas também de personificar uma economia estável na qual a moeda não se deterioraria. Este rendeu dividendos políticos, encantou a nação e resgatou o prestígio do governo que já estava um tanto abalado (SARTORI, 2006, p. 4).

De uma forma geral, podemos caracterizar o processo de verticalização nas cidades de médio porte, em quatro etapas comuns. A primeira etapa, os edifícios se tornam referências simbólicas no meio urbano; na segunda, ocorre a implantação de edificações em altura nas regiões centrais; na terceira é observado o adensamento dessas regiões; por fim, na quarta etapa, a saturação espacial e as especulações imobiliárias promovem a abertura dos limites centrais, levando a verticalização para novos bairros, dando origem a novos polos (UEDA, 2012).

### **2.3. A VERTICALIZAÇÃO RESIDENCIAL EM CASCAVEL – PR: UM ESTUDO DE CASO**

Nesta seção será conceituado o estudo de caso através da contextualização histórica, econômica, demográfica e geográfica, bem como, apontando o processo de verticalização com ênfase na cidade de Cascavel – PR que está localizada na Mesorregião Oeste Paranaense.

O município de Cascavel, de acordo com a Lei Municipal n.º 6.703 de 10 de março de 2017, é constituído por oito distritos administrativos, sendo: 1) Distrito sede administrativa; 2) Rio do Salto; 3) Juvinópolis; 4) São João; 5) Sede Alvorda; 6) São Salvador; 7) Distrito nº 07, abrangendo as localidades de Rio 47, Gramadinho, Jangada Taborda, Rio Diamante, Jangada e Nossa Senhora dos Navegantes; e 08) Espigão Azul.

A cidade está no oitavo lugar no ranking do PIB estadual, conforme dados do IBGE, tendo sua economia baseada principalmente na agricultura, onde figura entre o maior PIB do setor, no estado. Geograficamente, limita-se ao norte com os municípios de Toledo, Cafelândia, Tupãssi, Corbélia e Braganey, ao sul com os municípios de Boa Vista da Aparecida e Três Barras do Paraná, ao leste com os municípios de Campo Bonito e Catandúvas e ao oeste com os municípios de Toledo, Lindoeste e Santa Tereza do Oeste (IPARDES, 2018).

Sua população estimada de acordo com o censo demográfico do IBGE realizado em 2010 é de 286.205 habitantes, com população estimada em 2021, de 336.073 habitantes. Possui área total de 2.091,199 Km<sup>2</sup> e densidade demográfica de 136,23 hab./Km<sup>2</sup>. Seu perímetro urbano, atualmente conforme Lei Municipal 7.153 de 01 de setembro de 2020, possui 112 Km<sup>2</sup>.

Historicamente, conforme descrito pelo Portal da Cidade<sup>6</sup>, a região possui diversas fases de ocupação populacional, sendo a primeira habitada por índios caingangues, sequencialmente pelas ocupações espanholas e pelo tropeirismo a partir de 1730. Mas, somente em 1910, o município foi ocupado como povoado, por colonos descendentes de escravos durante a ascensão do ciclo da erva-mate.

---

<sup>6</sup> Portal do Município de Cascavel – Disponível em <https://cascavel.atende.net/cidadao/pagina/historia>

A localização do município, tem origem com a construção de uma estrada rústica, pelo ervaiteiro Augusto Gomes de Oliveira, que em determinados momentos, margeava o ribeirão conhecido como Rio Cascavel, onde situava uma parada para pouso de viajantes. A partir do auge da extração da erva-mate, trilhas adjacentes foram adicionadas, estrategicamente no cruzamento entre a estrada rústica e a trilha aberta por militares. Assim, colonos vindos de outras localidades, como Santa Catarina e imigrantes europeus, passaram a praticar o cultivo e a criação de suínos nesta região (SPERANÇA, 1992).

O mesmo autor cita que o local já era conhecido por “Cascavel”, devido à denominação do rio. Porém o Monsenhor Guilherme, batiza a cidade com o nome de Aparecida dos Portos, por acreditar que referência ao réptil, tinha uma conotação simbólica, negativa.

Mesmo o fato de remeter a um animal, ao mesmo tempo real e mítico, que assume na iconografia cristã uma posição especial [...], reforçou ao longo das décadas, imagens fantasiosas e surreais, tais como aquela que descreve um ataque mortífero a três viajantes, que teria sido vitimados durante a noite, quando dormiam num paiol, deitados sobre um ninho de cobra, ou a mais razoável versão sobre a morte de um réptil de grandes dimensões, por um grupo de tropeiros, que teriam deixado a cobra espetada num pau à beira de um pequeno riacho. Face à proporção da cobra, o local teria ficado marcado como o lugar da Cascavel, ou simplesmente Cascavel. Algumas outras lendas foram difundidas ao longo do tempo, e todas elas remetem igualmente à existência de considerável número de cobras nas redondezas (PIAIA, 2013, p. 76)

Nos anos seguintes, Cascavel experimentou uma série de avanços urbanos, importantes, que precederam a grande explosão populacional ocorrida a partir dos anos 1950. Como a criação da primeira instituição religiosa que mais tarde se tornaria a Capela de Nossa Senhora Aparecida; o primeiro distrito policial em 1934; a criação do Patrimônio Municipal em 1936, com a doação de 76 lotes (quadras) permitindo que Foz do Iguaçu vendesse terrenos a terceiros; arruamento e definição do traçado urbano, pelo engenheiro Hans Marth; a inclusão de Cascavel na rota aérea da Linha do Correio Aéreo Nacional, importante comunicação com as demais regiões do país; implantação do Cartório Civil; instalação do primeiro espaço para abrigar ao equipamento para telefonista. Assim, com os avanços sucessórios, a cidade chega à população de 404 habitantes (SPERANÇA, 1992).

Em 1951, Cascavel já como nome definitivo, ganha sua emancipação do município de Foz do Iguaçu, e o ciclo da madeira instiga o seu desenvolvimento, até então tímido, a ultrapassar as cidades vizinhas já no final da década. Com o crescimento, o perímetro urbano precisou ser expandido e a preocupação com a imagem da cidade começou a ganhar força. Em 1957, um projeto de lei isentava impostos as edificações de material ou frente de alvenaria e em 1963, a nova planta da cidade é aprovada, promovendo a expansão da Avenida Brasil. Assim, como o fim do ciclo da madeira, a cidade já havia um comércio bem estabelecido, uma população chegando a 90 mil

habitantes, e um futuro ainda mais promissor com a descoberta da fertilidade das terras desmatadas pelas madeireiras (PIAIA, 2013).

Figura 01 – Cidade de Cascavel- 1965



Fonte: IBGE (2022).

A década de 70, a cidade consolida e moderniza a agricultura criando polos industriais, embasando um novo ciclo econômico que viria somente no fim dos anos 80, pelos reflexos do cenário nacional. Estas duas décadas foram marcadas pela construção de edificações importantes como a sede da Prefeitura Municipal, a Catedral de Nossa Senhora da Aparecida, e as instalações comerciais ao longo da Avenida Brasil, sinalizando a aceitação da arquitetura modernista e a base para a verticalização da cidade, que teve elevada acentuação a partir de 1985, onde é possível destacar o inicio dos primeiros edifícios em altura, o Colombelli e o Copas Verdes (SPERANÇA, 1992).

Figura 03 – Avenida Brasil: vista panorâmica da cidade - 1972



Fonte: IBGE (2022).

Nesse sentido, através da análise de Ricardo e Dias (2015), as intervenções ocorridas ao longo do núcleo central da cidade, especialmente no eixo da Avenida Brasil, incitaram a verticalização de forma concêntrica. E assim, a partir dos anos 90, os edifícios começam a ser instalados nas ruas paralelas, ampliando a área verticalizada, mas mantendo a característica central.

#### 2.4. ARESENTAÇÃO DOS DADOS OBTIDOS NA CIDADE DE CASCAVEL/PR

Com a finalidade de estabelecer um panorama sobre a verticalização na cidade de Cascavel, entre os anos de 1970 até outubro de 2022, foi elaborado um questionário de coleta de dados, buscando responder especificamente a quantidade de pavimentos, ano e localização dos edifícios em altura, com seis ou mais pavimentos acima do nível térreo. Para isso, averiguou-se em base de dados online, partindo da data de criação do Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ, para definição de marco temporal para cada edificação. Os demais dados foram aferidos in loco, através da contagem de pavimentos, e on-line pela consulta de endereço.

Para tabulação dos dados coletados, foram utilizadas as orientações de Gil (2008), reduzindo as informações em estatísticas e categorizando os elementos, distribuindo-os em ano e localização, para posterior distribuição em gráficos.

A coleta culminou na contagem de 339 edificações enquadradas nas características elencadas, conforme tabela 01. As edificações que contém mais de uma torre foram contabilizadas apenas uma única vez, não sendo distinguidas pela sua tipologia de distribuição, mas pela constituição total do empreendimento.

Tabela 01 – Distribuição quantitativa dos edifícios no perímetro Urbano de Cascavel/PR.

ANO	CONTAGEM DE EDIFICAÇÕES	AGRUPAMENTO EM DÉCADAS	CONTAGEM EM DÉCADAS
1985	03		
1986	08		
1987	04		
1988	12		
1989	10		
1990	08		
1991	10		
1992	8		
1993	7		
1994	5		
1995	7		
1996	5		
1997	6		
1998	7		
1999	7		
2000	1		
2001	4		
2002	1		
2003	4		
2004	0		
2005	3		
2006	2		
2007	4		
2008	7		
2009	10		
2010	9		
2011	6		
2012	17		
2013	7		
2014	18		
2015	22		
2016	19		
2017	13		
2018	13		
2019	19		
2020	18		
2021	16		
2022	19		
		1980	37
		1990	70
		2000	36
		2010	143
		2020	53

Fonte: Autor (2022).

Em continuidade, os dados foram classificados conforme a contagem de pavimentos, disposto na tabela 02, abaixo:

Tabela 02 – Distribuição quantitativa por pavimentos.

PAVIMENTOS	CONTAGEM DE EDIFICAÇÕES
06 a 10	126
11 a 15	114
16 a 20	71
21 a 25	21
26 a 30	2
31 a 35	2
Acima de 35	3

Fonte: Autor (2022).

Da mesma forma, os dados foram distribuídos conforme a localização das edificações, sendo quantificadas por bairro na tabela 03.

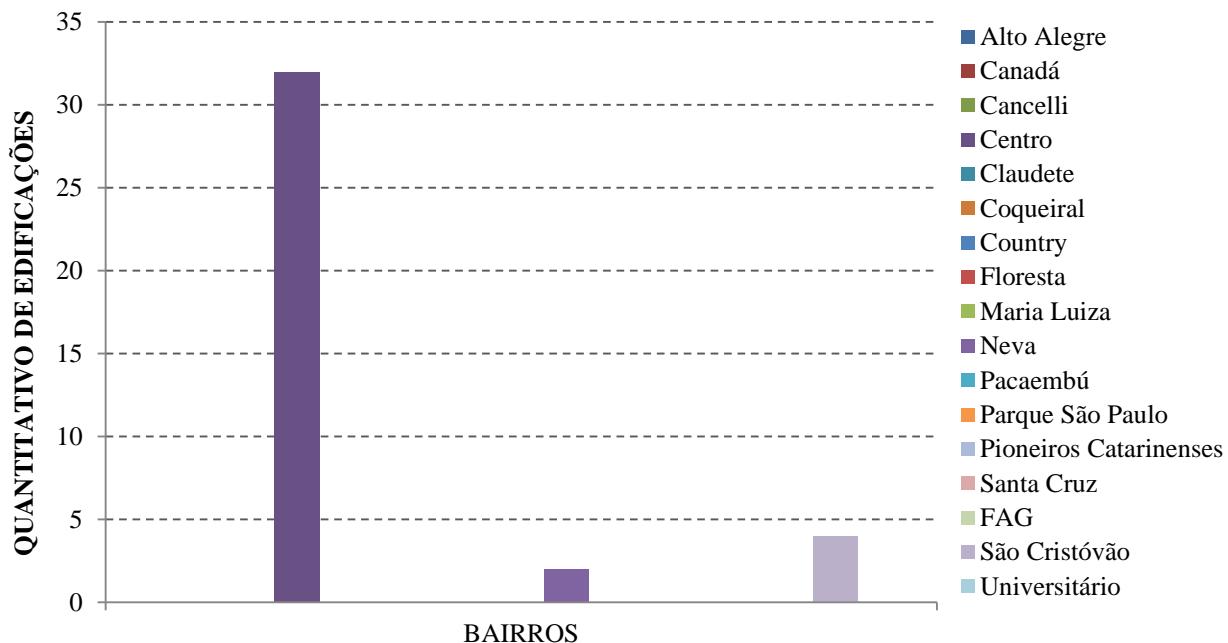
Tabela 03 – Distribuição quantitativa por bairro no perímetro urbano de Cascavel/PR.

PAVIMENTOS	CONTAGEM DE EDIFICAÇÕES
Alto Alegre	9
Canadá	4
Cancelli	20
Centro	225
Claudete	3
Coqueiral	11
Country	11
Floresta	1
Maria Luiza	13
Neva	26
Pacamebú	2
Parque São Paulo	13
Pioneiros Catarinense	1
Santa Cruz	3
FAG	4
São Cristóvão	6
Universitário	3

Fonte: Autor (2022).

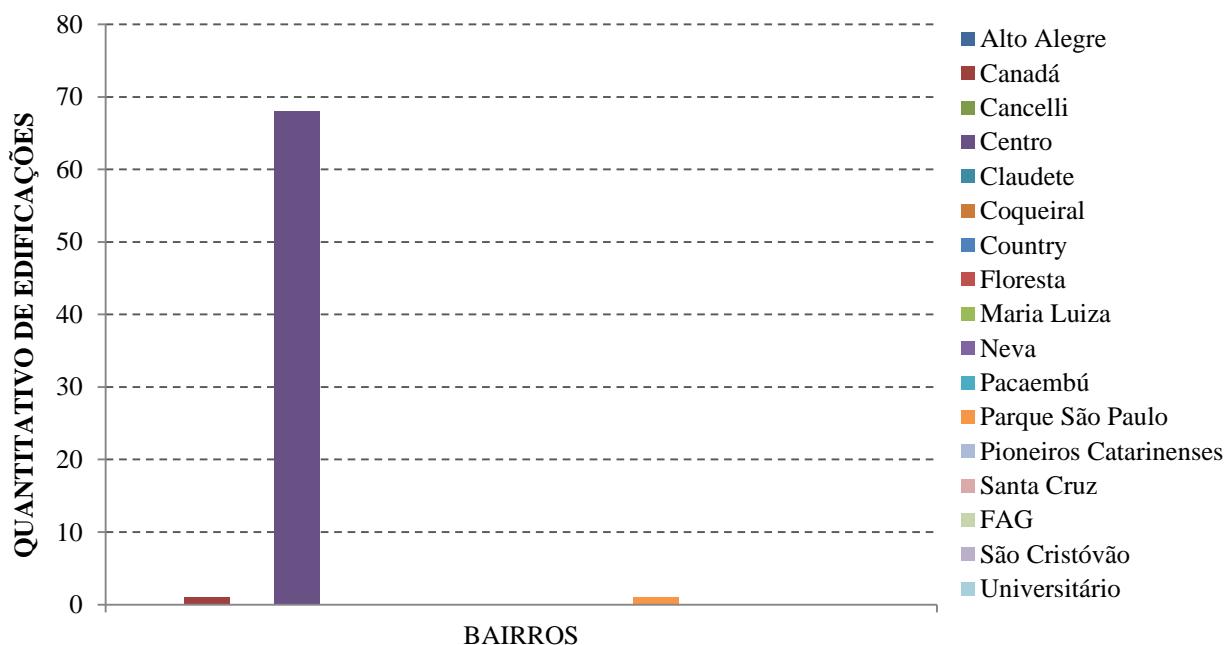
Partindo da relação entre o quantitativo das edificações, a localização e ano estabelecido da sua criação jurídica perante o Cadastro Nacional, os dados foram tabulados, conforme gráfico 01, 02, 03, 04 e 05.

Gráfico 01 – Distribuição quantitativa na década de 1980.



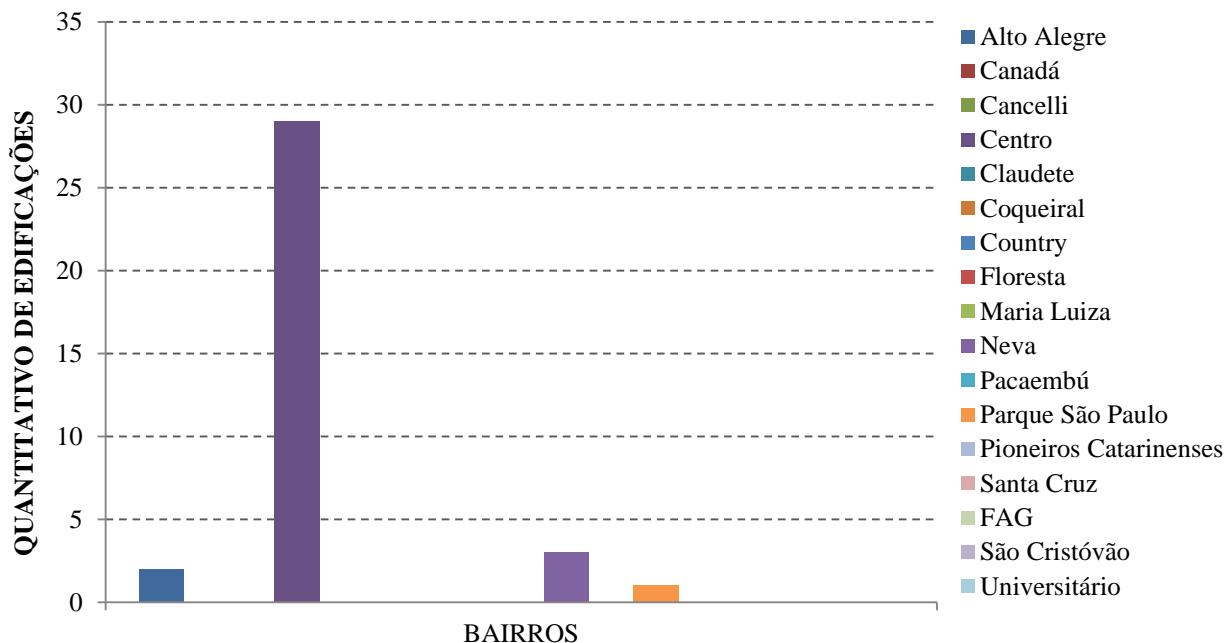
Fonte: Autor (2022).

Gráfico 02 – Distribuição quantitativa na década de 1990.



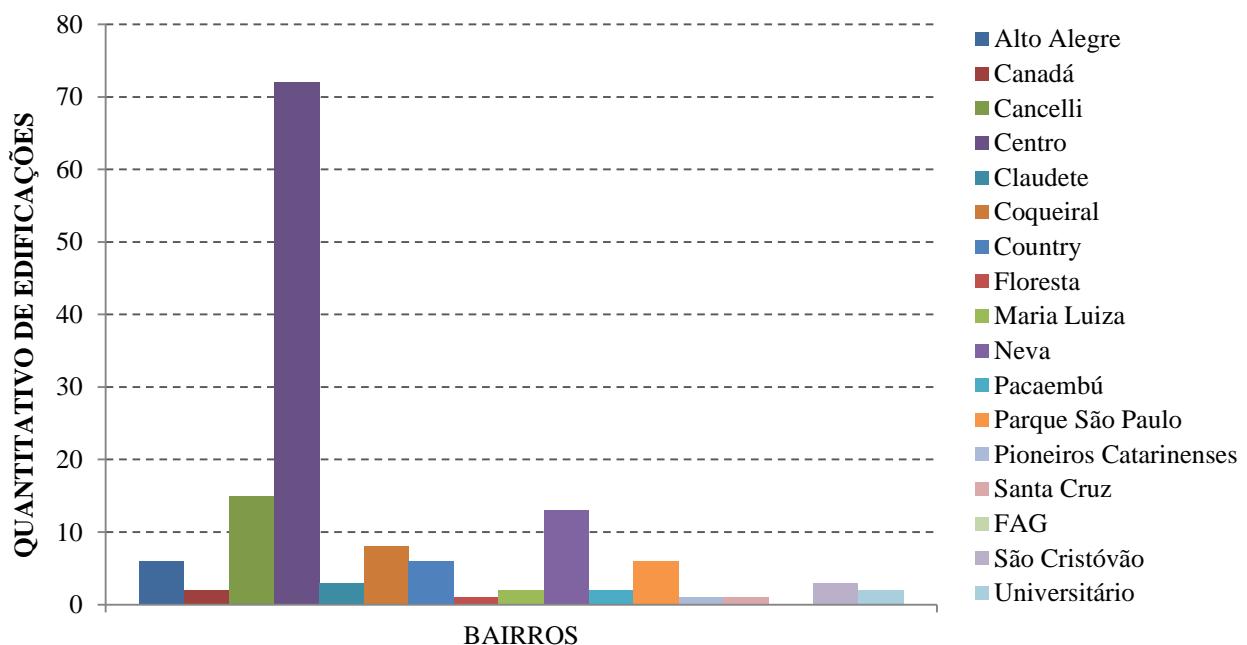
Fonte: Autor (2022).

Gráfico 03 – Distribuição quantitativa na década de 2000.



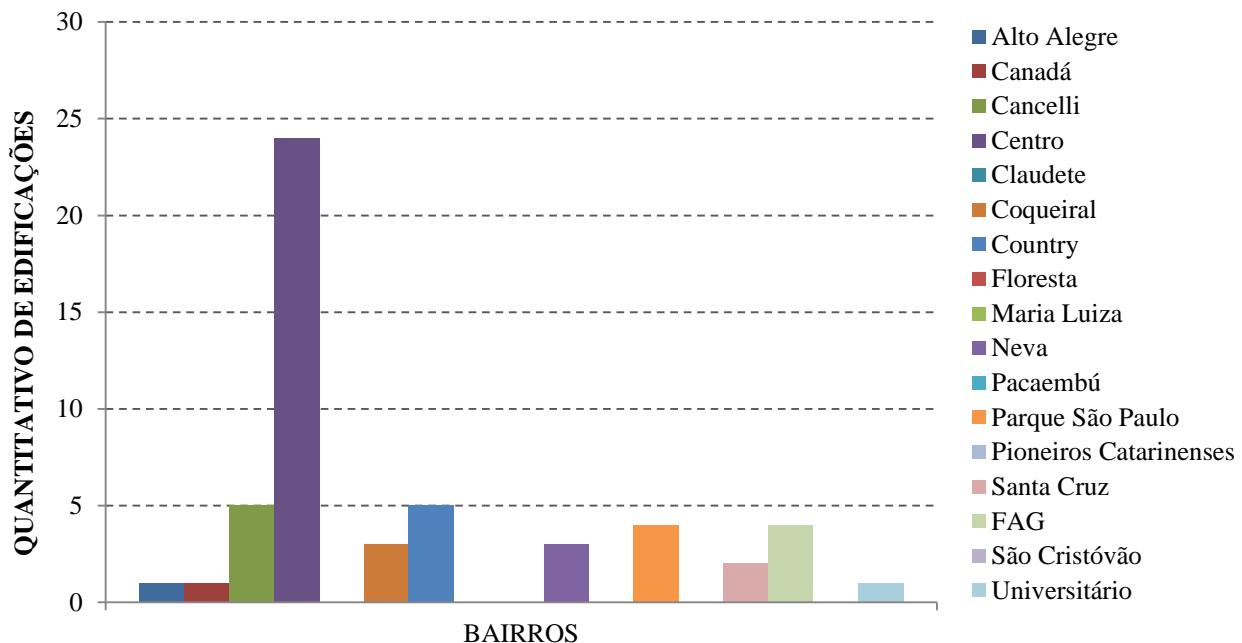
Fonte: Autor (2022).

Gráfico 04 – Distribuição quantitativa na década de 2010.



Fonte: Autor (2022).

Gráfico 05 – Distribuição quantitativa na década de 2020



Fonte: Autor (2022).

### 3. METODOLOGIA

O método de abordagem desta pesquisa foi o indutivo, que segundo Marconi e Lakatos (2013, p. 110), permite que a previsibilidade dos fenômenos forneça parâmetros para alcançar uma conclusão generalista. Este método utiliza a observação como instrumento para obtenção de premissas que possibilitam chegar a esta conclusão, partindo de fatos concretos e reais (PRODANOV; FREITAS, 2013, p. 28).

Quanto aos procedimentos, utilizou-se a combinação entre os métodos: histórico, comparativo e estatístico.

Na abordagem comparativa, Schneider e Schmitt (1998, p. 01) aponta que é possível [...] “descobrir regularidades, perceber deslocamentos e transformações, construir modelos e tipologias, identificando continuidades e descontinuidades, semelhanças e diferenças, e explicitando as determinações mais gerais que regem os fenômenos sociais”.

No método histórico, foram levantados fatos que condicionaram a realidade atual, onde, ao longo do estudo de um período e sua contextualização (cultural, econômica etc.) evidencia uma relação de fenômenos que permitem a compreensão do papel desempenhado em uma sociedade (MARCONI; LAKATOS, 2003, p.107).

Já no procedimento estatístico, Pereira *et al* (2018, p. 29) descreve que os fatos são transformados em elementos quantitativos, onde “A manipulação estatística permite comprovar as relações dos fenômenos entre si, e obter generalizações sobre sua natureza, ocorrência ou significado”.

As técnicas utilizadas para coleta de dados seguiram o método quali-quantitativo cujo objetivo segundo Fonseca (2002, p.20) “permite recolher mais informações do que se poderia conseguir isoladamente”.

Para a resolução do problema de pesquisa foi utilizado à pesquisa bibliográfica e o estudo de caso, de natureza aplicada, considerando o contexto da Cidade de Cascavel - PR.

A revisão bibliográfica busca extrair informações a partir de fontes registradas, reconhecidas e analisadas, ou seja, informações oriundas de pesquisas anteriores (SEVERINO, 2013, p. 80). Neste sentido, Köche (1997, p. 122) enfatiza que é um procedimento indispensável para qualquer tipo de pesquisa, aproximando o investigador de teorias existentes com o objetivo de fornecer embasamento para compreender e explicar o problema, objeto da investigação.

O estudo de caso é descrito por Marconi e Lakatos (1992, p. 155) como sendo uma técnica para fornecer uma apresentação do caso delimitado, apontando elementos marcantes para sua contextualização. Além de um caráter interpretativo, Fonseca (2002, p. 33) caracteriza este método com um estudo onde o investigador não intervém sobre o objeto, pois a intenção é conhecê-lo profundamente.

Assim, a aplicação foi iniciada através da revisão literária, cujo levantamento bibliográfico foi realizado em produções registradas e reconhecidas (livros, teses, periódicos, documentos públicos, etc.) que forneceram uma base para a contextualização da temática bem como, do objeto do estudo de caso de uma forma qualitativa, permitindo uma conclusão parcial sobre o problema de pesquisa.

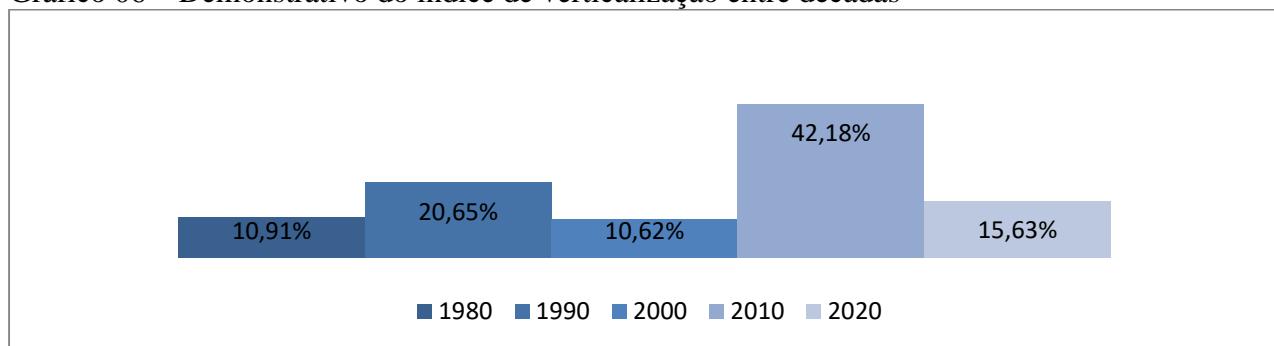
Já os dados extraídos, foram convertidos em tabelas e em gráficos que forneceram uma perspectiva quantitativa sobre a verticalização no contexto de Cascavel, bem como, sua distribuição ao longo do espaço temporal delimitado. Assim, como parte complementar, a conclusão parcial dessa abordagem foi cruzada com os dados qualitativos, respondendo a problemática da pesquisa.

## 4. ANÁLISES E DISCUSSÃO DOS RESULTADOS

### 4.1. ANÁLISE QUANTITATIVA

Conforme a metodologia apresentada foi realizada uma análise quantitativa, através da distribuição em gráficos, resumindo em dados estatísticos, com a finalidade de verificar a relação entre os elementos elencados.

Gráfico 06 – Demonstrativo do índice de verticalização entre décadas



Fonte: Autor (2022).

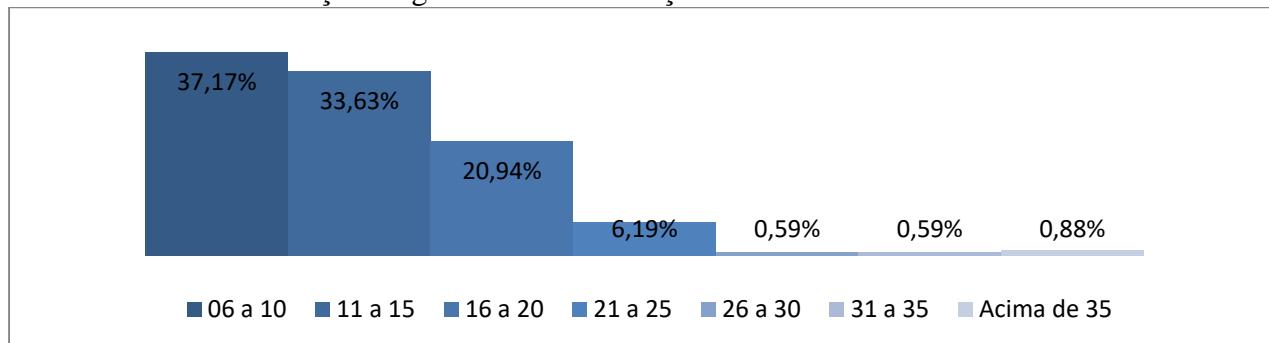
A década de 1970, apesar de estar no intervalo temporal do estudo, não está presente nos gráficos, pois não foi encontrada nenhuma edificação em altura, conforme os critérios pré-estabelecidos. O referencial teórico, especialmente através da figura 03, evidencia que o gabarito das edificações era baixo, margeando a Avenida Brasil. Assim podemos constatar que a verticalização, de fato, ocorreu nos anos 1980, timidamente, atingindo um primeiro ápice, somente nos 1990.

A partir da virada do milênio, é possível estabelecer dois extremos em curto tempo: na década de 2000 o índice de verticalização cai abaixo dos últimos vinte anos. Mas ao entrar nos anos 2010, um ciclo nunca visto antes na história da cidade, se estabelece. Um ápice de edifícios em altura, atingindo em dez anos o equivalente ao quantitativo de prédios construídos nos 30 anos anteriores. É visivelmente claro, um novo ciclo construtivo na cidade.

Considerando que a década de 2020 está no início, não é possível fazer um comparativo conclusivo entre elas. Porém, se compararmos os dados da tabela 01 entre os três primeiros anos de 2020 com os três primeiros anos de 2010, podemos observar um cenário de progresso continuo. São 53 construções frente a 32, mostrando um crescimento de 65,62%. Da mesma forma, se compararmos os anos desta década com os três últimos da década anterior, podemos apontar um

aumento de 17,77 %, tanto 53 edificações frente a 45, reforçando que o novo ciclo de verticalização iniciado em 2010 continua em ritmo acelerado.

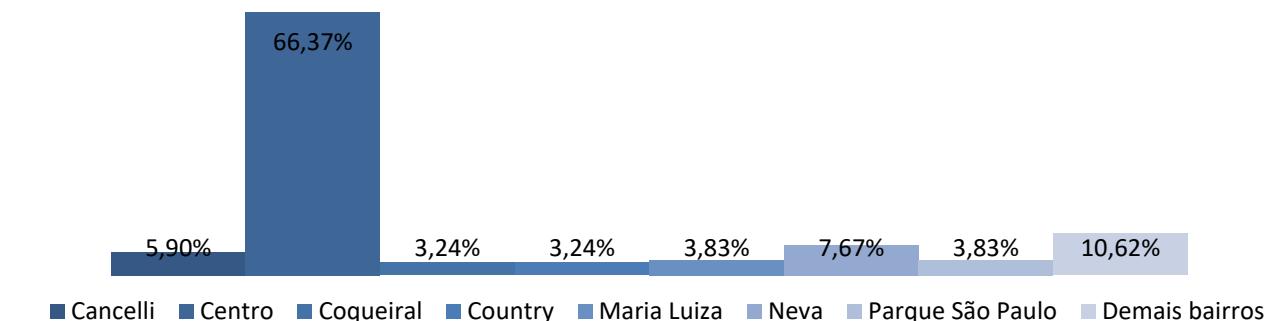
Gráfico 07 – Demonstração do gabarito das edificações analisadas



Fonte: Autor (2022).

Quando voltamos o nosso olhar para o gabarito de altura, constatamos que a maior parcela das edificações encontra-se entre 06 e 20 pavimentos, totalizando 91,74% dos prédios em altura. Assim, quando buscamos compreender a distribuição geográfica, o gráfico 08 demonstra que a maior concentração continua sendo a Zona Central com 66,37%, mas que, ao observarmos os gráficos isolados das décadas, vemos que a partir de 2010, os bairros adjacentes ao Centro, começam a ser explorados verticalmente, representando 33,63% do total. Dentre eles, podemos destacar o bairro Neva seguido do Bairro Cancelli, como alvos dessa nova distribuição. Estas duas localidades só entraram no radar dos empreendimentos, nas últimas duas décadas, evidenciando que a exploração de novos territórios urbanos para verticalização, pertence ao ciclo atual. Indo um pouco além, o gráfico 05 demonstra que os bairros já ultrapassaram o centro, sendo 54,47 % contra 45,28 % dos prédios da zona central, constituídos nos últimos três anos.

Gráfico 08 – Demonstração da distribuição geográfica



Fonte: Autor (2022).

Dessa forma, seguindo os encaminhamentos metodológicos definidos pelo autor, será confrontado os resultados da análise quantitativa com as informações obtidas da etapa qualitativa, embasando a resposta da indagação dessa pesquisa. Sobre essa abordagem, Goldenberg (2004, p. 62) enfatiza que o pluralismo das formas de coleta e análise dos dados, é somado ao fato de que a integração destas informações garante uma perspectiva mais ampla da problemática, evitando que seja “produto de um procedimento específico ou de alguma situação particular”.

#### **4.2. ANÁLISE QUALITATIVA**

Para análise sob a ótica qualitativa, foram elencados os elementos observados na revisão bibliográfica, especificamente na conceituação do processo de verticalização em cidades de médio porte onde foi demonstrado que num primeiro momento as edificações se tornam símbolo de progresso da cidade, depois passam a ser instaladas nas zonas centrais, ocorre um adensamento e por fim, se espalham em bairros periféricos.

Partindo desse pressuposto, podemos verificar que nos anos 1970 a cidade de Cascavel começa a ganhar contornos de polo regional, se preparando para a expansão urbana da década seguinte. O traçado e o mapa da cidade são revisados, bem como a arquitetura modernista difundida no país, começa a caracterizar as novas edificações da região central, simbolizando o progresso que estava por vir, mesmo que a verticalização se mostrava tímida. Configurando assim a primeira etapa comum a diversas cidades de médio porte.

Num segundo momento é observado que os primeiros edifícios são implantados na zona central, margeando a principal Avenida de Cascavel. Depois, nas décadas seguintes, ocorre o adensamento da região, especialmente com o primeiro ciclo de verticalização apontado no gráfico 01 e 02, seguindo a ordem apontada na classificação qualitativa.

E por fim, observa-se que a partir dos anos 2010, os bairros experimentam a verticalização, elevando para novas distribuições as especulações imobiliárias de imóveis para implantação de edificações em altura. O centro continua se destacando em quantidade, mas quando comparado com a somatória dos bairros, perde força a partir da virada do último século, demonstrando que a atualidade corresponde aos critérios da quarta etapa do movimento de verticalização, observada nas cidades de médio porte em todo o país.

## **5. CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Com a presente pesquisa, observou-se que o desenvolvimento da verticalização em Cascavel segue o exemplo das demais cidades de médio porte do país, espelhando-se no movimento ocorrido nas grandes metrópoles, no século XX.

Com as análises desenvolvidas a partir do método quali-quantitativo é possível perceber dois ciclos distintos de verticalização, sendo o primeiro na década de 1980 e o segundo na década de 2010. No entanto, não é possível afirmar se atualmente a cidade está entrando num terceiro ciclo, ou se apenas está mantendo os reflexos do crescimento apontados na década anterior. Contudo, a partir de uma comparação fragmentada entre os primeiros anos de ambos os períodos, foi demonstrado que atualmente, houve um crescimento de mais de 65% da verticalização.

Do mesmo modo, também foi possível apontar que as edificações já não se concentram na região central como no inicio do processo, mas começam a ganhar os bairros adjacentes, destacando o bairro Cancelli e Neva. Evidenciando inclusive que, atualmente, a somatória das obras nestes bairros ultrapassa as quantidades de obras contidas na Zona Central, sendo mais de 54% de todos os edifícios acima de seis pavimentos construídos nos últimos três anos.

Com relação ao gabarito, a maior parcela dos edifícios possui até 20 pavimentos, totalizando 90% de todas as obras coletadas no levantamento. Assim, partindo da abordagem quantitativa foi possível constatar que Cascavel, já passou pelas quatro etapas de verticalização observadas em cidades de médio porte. Num primeiro momento, os edifícios se tornam símbolos do progresso, passando a ocupar o centro que margeia a Avenida Brasil, adensando a região e a partir de 2010, espalhando-se para as zonas adjacentes, conforme etapas dois, três e quatro das características comuns elencadas na revisão bibliográfica.

Desta forma, a hipótese de que o desenvolvimento urbano de Cascavel encontra-se em um processo de descentralização da verticalização residencial, rompendo com o passado ao estabelecer novas áreas de concentração destas edificações é comprovada. Mesmo que o século atual não esteja findado, os resultados são conclusivos. Se tratando da hipótese secundária, as informações a comprovaram parcialmente, pois, ainda que as áreas de implantação das edificações multifamiliares verticais atuais, são desdobramentos do primeiro ciclo de verticalização iniciado nas décadas passadas, margeando os eixos centrais da cidade, foram evidenciados que novas áreas também estão sendo exploradas.

## REFERÊNCIAS

- ARAUJO, C. C DE. O processo de verticalização: uma revisão bibliográfica sobre as suas origens e implicações no espaço urbano. **Revista Espaço Acadêmico**, v. 19, n. 217, p. 68–79, 12 ago. 2019.
- BENEVOLO, L. **História da arquitetura moderna**. 3. ed. São Paulo: Editora Perspectiva, 2001.
- CAPITALISMO. In: DICIO, Dicionário Online de Português. Porto: 7Graus, 2020. Disponível em: <<https://www.dicio.com.br/capitalismo/>>. Acesso em: 14 nov. 2022.
- CASARIL, C. C.; FRESCA, T. M. Verticalização urbana brasileira: histórico, pesquisadores e abordagens. **Revista Faz Ciência**, v. 9, n. 10, p. 169–169, 2007.
- CASCABEL. **Lei Ordinária nº 6.703**, de 10 de março de 2017. Estabelece o perímetro dos distritos administrativos do município de Cascavel e revoga a Lei nº 3765, de 19 de dezembro de 2003, a Lei nº 5386, de 18 de dezembro de 2009, e a Lei nº 4034, de 16 de maio de 2005. Cascavel, 2017.
- \_\_\_\_\_. **Lei Ordinária nº 7.153**, de 01 de setembro de 2020. Estabelece o Perímetro Urbano do Município de Cascavel e revoga a Lei nº 7.088, de 18 de dezembro de 2019. Cascavel, 2020.
- CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. 1. ed. São Paulo: Ática, 1989.
- CULLEN, G. – **Paisagem Urbana**. 3. ed. Lisboa: Edições 70, 2004.
- FRANÇA, I. S. DE; ALMEIDA, M. I. S. DE. O processo de verticalização urbana em cidades médias e a produção do espaço em Montes Claros/MG. **Boletim Gaúcho de Geografia**, v. 42, n. 2, 9 jun. 2015.
- FONSECA, J. J. S. **Metodologia da Pesquisa Científica**. Fortaleza: UEC, 2002.
- GIL, A. C. **Métodos e Técnicas de Pesquisa Social** 6. ed. São Paulo: Atlas, 2008.
- GLANCEY, J. **A História da Arquitetura**. 2. ed. São Paulo: Edições Loyola, 2001.
- GOLDENBERG, M. **A Arte de Pesquisar: como fazer pesquisa qualitativa em Ciências Sociais**. 8. ed. Rio de Janeiro: Record, 2004.
- IBGE CIDADES. **Panorama da cidade de Cascavel**. 2017b. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pr/cascavel/panorama>>. Acesso em: 12 nov. 2017.
- IPARDES. **Caderno Estatístico – Município de Cascavel**. 2018. Disponível em: <<http://www.ipardes.gov.br/cadernos/MontaCadPdf1.php?Municipio=85800&btOk=ok>>. Acesso em: 12 nov. 2022.
- KÖCHE, J. C. **Fundamentos de Metodologia Científica – Teoria da ciência e prática da pesquisa**. 19. ed. Petrópolis: Vozes, 1997.
- MARCHELLI, M. V. **Urbanidade: Verticalização, Densidade e Percepção nos Espaços Urbanos**. 2016. Tese (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Presbiteriana Mackenzie. São Paulo.

MARCONI, M. A.; LAKATOS, E. M. **Metodologia Do Trabalho Científico.** 4. ed. São Paulo: Atlas, 1992.

\_\_\_\_\_. **Fundamentos de Metodologia Científica.** 5. ed. São Paulo: Atlas, 2003.

\_\_\_\_\_. **Metodologia do Trabalho Científico.** 7. ed. São Paulo: Atlas, 2013

MIANA, A. **Adensamento e forma urbana:** inserção de parâmetros ambientais no processo de objeto. 2010. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de São Paulo. São Paulo.

MORIGI, J. B.; BOVO, M. C. A verticalização urbana em cidades de porte médio: o caso da cidade de Campo Mourão - Paraná, Brasil. **Revista de Geografia**, v. 33, n. 1, 11 mar. 2016.

OLIVEIRA, G. A. S. DOS. Verticalização urbana em cidades médias: o caso de Santa Cruz do Sul - RS. 2012. Tese (Mestre em Desenvolvimento Regional) – Universidade de Santa Cruz do Sul. Rio Grande do Sul.

PEREIRA, A. S. *et al.* **Metodologia da Pesquisa Científica.** 1. ed. Santa Maria: UFSM. NTE, 2018.

PIAIA, V. **Terra, Sangue e Ambição:** a gênese de Cascavel. 1. ed. Cascavel: EDUNIOESTE, 2013.

PRODANOV, C. C.; FREITAS, E. C. **Metodologia do trabalho Científico:** Métodos e Técnicas da Pesquisa e do Trabalho Acadêmico. 2. ed. Novo Hamburgo: Feevale, 2013.

RAMIRES, J. C. DE L. O processo de verticalização das cidades brasileiras. **Boletim de Geografia**, v. 16, n. 1, p. 97–106, 1998.

RICARDO, C.; DIAS, S. I. S. **Análise do processo de verticalização no eixo da avenida brasil na área central de cascavel.** [s.l: s.n.]. Disponível em: <<https://www.fag.edu.br/upload/contemporaneidade/anais/55954724b4f31.pdf>>. Acesso em: 14 nov. 2022.

RIO, V. D.; SIEMBIEDA, W. **Desenho Urbano:** Contemporâneo no Brasil – 1. ed. Rio de Janeiro: LTC, 2019.

ROLNIK, R. **Verticalização:** para além do debate do sim ou não. Publicado em 27 mar. 2014. Disponível em: <<https://raquelrolnik.wordpress.com/2014/03/27/verticalizacao-para-alem-dodebate-do-sim-ou-nao/>>. Acesso em: 11 nov. 2022.

SANTOS, É. M. **Análise do processo de verticalização no espaço urbano de Cascavel/ PR entre os anos de 1990 e 2008.** 2011. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Estadual do Centro-Oeste. Guarapuava.

SANTOS, C. P. DOS. Sobre a produção do espaço urbano e o processo de verticalização no Brasil: Algumas considerações. **Caderno Prudentino de Geografia**, v. 1, n. 32, p. 155–176, 2020.

SARTORI, B. DE B. **O Plano Cruzado e seus resultados para o déficit brasileiro.** 2006. Monografia (Graduação em Economia) – Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro.

SCHNEIDER, S; SCHMITT, C. J. **O uso do método comparativo nas Ciências Sociais.** Cadernos de Sociologia. Porto Alegre, 1998.

SEVERINO, A. J. **Metodologia do trabalho Científico.** 1. ed. São Paulo: Cortez, 2013.

SPERANÇA, A. A. **Cascavel:** a história. Cascavel, PR: Editora Gráfica Positiva, 2007.

UEDA, G. S. **Verticalização das cidades brasileiras: uma desconstrução do espaço social.** 2012. Dissertação (Mestrado em Engenharia Urbana) – Universidade Federal de São Carlos. Guarapuava.