

ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA EM CASCATEL

BIN, Cauana Bedra¹

VIEIRA, Jakeline²

GUERRA, Mônica Carvalho³

MADUREIRA, Eduardo Miguel Prata⁴

RESUMO

O artigo a seguir trata da especulação imobiliária das áreas centralizadas da cidade de CascateL que é a compra ou aquisição de bens imóveis com a finalidade de vendê-los ou aluga-los posteriormente, na expectativa de que seu valor de mercado aumente durante o lapso de tempo decorrido, e como o mercado imobiliário lida com a carência de oferta além do crescimento periférico entorno das BRs. Trata também da organização do desenvolvimento social e econômico da cidade, consequências e diversos problemas urbanos, em especial legislativo, e a interferência do Estado, devido a desarmonia entre o plano diretor e a realidade da cidade, o esparrame urbano, o desperdício da infraestrutura urbana nas áreas degradadas.

PALAVRAS-CHAVE: Mercado Imobiliário, Produção Social, Especulação.

PROPERTIES SPECULATION IN CASCATEL

ABSTRACT

The following article deals with the real estate speculation of centralized areas of the city of CascateL which is the purchase or acquisition of real estate in order to sell them or rent them later, in the expectation that their market value increase during the period of elapsed time, and how the real estate market deals with the lack of supply in addition to the peripheral growth surrounding the BRs. It also deals with the organization of social and economic development of the city, consequences and various urban problems, legislative special, and the interference of the state, due to disharmony between the master plan and the reality of the city , urban sprawl , waste of urban infrastructure in degraded areas.

KEYWORDS: Real Estate, Social Production, Speculation

1. INTRODUÇÃO

Localizada no oeste do Estado do Paraná, CascateL possui cerca de 300 mil habitantes, sendo considerada a sexta maior cidade do Estado. Criada em 14 de dezembro de 1952, foi ocupada por índios caingangues e tropeiros, no início de sua colonização. Seu desenvolvimento deu-se a partir de 1910 com o ciclo da erva-mate e mais tarde, com o ciclo da extração da madeira, que levou ao município muitas famílias que começaram a formar a base populacional do local.

Formada por um grupo pequeno de famílias deu-se a distribuição das terras cascateLenses que até os dias atuais são possuidoras de imóveis, muitos a espera de melhorias e investimentos para

¹ Arquiteta e Urbanista Graduada pela Faculdade Assis Gurgacz. E-mail: cauanabin@gmail.com

² Arquiteta e Urbanista Graduada pela Faculdade Assis Gurgacz. E-mail: jakinhavieira@hotmail.com

³ Arquiteta e Urbanista Graduada pela Faculdade Assis Gurgacz. E-mail: bomastrall@hotmail.com

⁴ Economista. Mestre em Desenvolvimento Regional e Agronegócio. Professor das Faculdades Assis Gurgacz e Dom Bosco. E-mail: eduardo@fag.edu.br.

agregarem maior valor de mercado e posteriormente a venda dos mesmos, terrenos esses que se encontram em áreas privilegiadas e centralizadas, com toda infraestrutura necessária e sem o devido uso, não gerando empregos, não prestando nenhum tipo de serviço e trazendo inúmeros prejuízos para a coletividade.

A cidade de Cascavel apresenta uma série de processos espaciais que se relacionam com a especulação imobiliária e a segregação sócio-espacial, bem como a formação de novas centralidades, a expressão tem conotação pejorativa, por deixar implícito que o comprador do imóvel não irá utilizá-lo para fins produtivos ou habitacionais, e ainda retira os benefícios de outros cidadãos, de menor poder aquisitivo.

Nos últimos dez anos, os bairros que mais cresceram estão localizados no sentido urbano Leste e Oeste da cidade, que veem passando por uma série de intervenções, com o dinamismo econômico e demográfico, investimentos oriundos dos mais variados setores da atividade comercial e prestação de serviços como centros de formação profissional e de negócios, escolas, faculdades, shoppings, concessionárias, laboratórios e hospitais, entre outros, houve a criação de uma nova centralidade, afastando cada vez mais a população carente para os bairros como o Floresta e Brasmadeira.

Nesse sentido, este trabalho buscou analisar o processo de criação dos lotes urbanos de Cascavel, localizados na região central, buscando entender por quais circunstâncias estão desocupados, usufruindo toda infraestrutura pública, causando assim o desenvolvimento de regiões periféricas. De modo específico este trabalho prontificou-se a analisar a organização espacial da cidade; verificar o desenvolvimento de regiões afastadas da cidade; analisar como essa especulação financeira afeta a vida do munícipe.

Este artigo utilizou como referencial metodológico a pesquisa bibliográfica. Segundo Cervo e Bervian (2002), a pesquisa bibliográfica explica o problema através de referências teóricas publicado em documentos, buscando analisar as contribuições do passado, existentes em um único tema ou problema. Dessa forma elaboramos um projeto de investigação com levantamento bibliográfico, leitura, documentação das obras, organização e análise do material coletado, elaborando o devido artigo (SEVERINO, 2007).

2. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

2.1 CASCAVEL: A HISTÓRIA

A palavra Cascavel origina-se de uma variação do latim clássico “caccabus”, cujo significado é “borbulhar d’água fervendo”. Segundo a lenda, o nome surgiu de um grupo de colonos que, pernoitando nos arredores de um rio, descobriram um grande ninho de cobras cascavéis, denominando então o local como “Cascavel”. A sonoridade do guizo originou o nome da serpente: do latim “tintinnabulum”, literalmente “o badalar do chocalho”. Símbolo de poder e sabedoria, a serpente era cultuada na antiguidade.

Segundo Alceu Sperança (1992), em seu livro *Cascavel: a história*, habitavam esta região os índios caingangues, a ocupação iniciada pelos espanhóis em 1557, quando fundaram a Ciudad del Guairá, atual Guaíra. Uma nova ocupação teve início a partir de 1730, com o tropeirismo, mas o povoamento da área do atual município começou efetivamente no final da década de 1910, por colonos caboclos e descendentes de imigrantes eslavos, no auge do ciclo da erva-mate.

A vila começou a tomar formas em 28 de março de 1928, quando José Silvério de Oliveira, o Nhô Jeca, arrendou as terras do colono Antônio José Elias nas quais se encontrava a Encruzilhada dos Gomes, localizada no entroncamento de várias trilhas abertas por ervateiros, tropeiros e militares, onde montou seu armazém. Seu espírito empreendedor foi fundamental para a chegada de novas pessoas, que traziam idéias e investimentos.

Na década de 1930, com o ciclo da erva-mate já extinto, iniciou-se o ciclo da madeira, que atraiu grande número de famílias de Santa Catarina e Rio Grande do Sul e, em especial, colonos poloneses, alemães e italianos, que juntos formaram a base populacional da cidade. Em 1934, foi criado o distrito policial de Cascavel. Posteriormente, instalou-se o distrito judiciário e o distrito administrativo, todos integrantes do município de Foz do Iguaçu, (SPERANÇA, 1992).

Na medida em que as áreas de mata nativa eram esgotadas, a extração madeireira cedia lugar ao setor agropecuário, base econômica do município até os dias atuais. A vila foi oficializada pela prefeitura de Foz do Iguaçu em 1936, já com a denominação de Cascavel. Entretanto, o prelado daquela cidade, monsenhor Guilherme Maria Thiletzek, rebatizou-a como Aparecida dos Portos, nome que não vingou entre a população.

Em 20 de outubro de 1938, já com a denominação definitiva de Cascavel, a localidade foi alçada à condição de sede de distrito administrativo, nos termos da Lei n.º 7.573. A emancipação finalmente ocorreu em 14 de dezembro de 1952, juntamente com a cidade vizinha Toledo, mas por muito tempo a comemoração se deu no dia 14 de novembro de cada ano, devido a uma confusão entre a proposta do governador do estado da época, e a efetiva assinatura da lei. Em 20 de dezembro de 2010 foi sancionada a Lei nº 5689/2010 que define a data de 14 de novembro de cada ano, como data oficial do aniversário da Cidade de Cascavel, comemorando a data de sua criação e não de sua emancipação, (SPERANÇA, 1992).

Encerrado o ciclo da madeira, no final da década de 1970, Cascavel iniciou a fase de industrialização da cidade, concomitantemente com o aumento da atividade agropecuária, notadamente soja e milho. Cascavel possui uma topografia privilegiada, fato que facilitou seu desenvolvimento e permitiu a construção de ruas e avenidas largas e bairros bem distribuídos.

Hoje a cidade é conhecida como a Capital do Oeste Paranaense, por ser o polo econômico da região e um dos maiores municípios do Paraná. (DIAS, 2005).

2.2 FORMAS DE ESPECULAÇÃO

Rodrigues (1988) cita em seu livro *Moradia nas Cidades Grandes*, que a especulação imobiliária pode ser feita de várias maneiras, a forma mais usual baseia-se na venda inicial dos lotes com localização desfavorecida e logo em seguida a venda dos melhores localizados, já que estes carregam a valorização da região, agravando ainda mais os seus valores, ainda neste método, alguns lotes podem ser estrategicamente posicionados e dimensionados para fins comerciais, gerando assim um acréscimo de valor.

Outro método de especular o mercado imobiliário é o loteamento de novas glebas, separadas das já existentes, deixando um espaço a ser preenchido, após a consolidação do novo loteamento, esta área quando for utilizada terá um aumento de valor e estará situada entre duas áreas completas e consolidadas, beneficiando os proprietários.(RODRIGUES, 1988).

O mesmo destaca que muitos loteamentos são realizados e colocados à venda, com pouca ou nenhuma infraestrutura, o que significa que de várias formas os compradores se organizam e lutam para obter os equipamentos e serviços coletivos, beneficiando aqueles que deixaram as terras vazias aguardando “valorização”, essa que faz aumentar em demasia o preço da terra, e parte daqueles que

lutaram por esta transformação, são "empurrados" para a periferia, que muitas vezes são áreas ocupadas irregularmente, demoram anos para receber os serviços públicos essenciais de saneamento e infraestrutura urbana, gerando grandes deslocamentos e alto custo do transporte. Para Ojeda (2012) outro problema encontrado é a incorreta utilização de Zonas Industriais, estas sendo usadas para a construção de moradias populares, afastando ainda mais a massa popular dos serviços públicos e de suas necessidades.

Prata (2012) ressalta que abandono da propriedade também é considerado forma de especulação, a ocupação por atividades residenciais e comerciais ao redor de um terreno torna-o mais acessível, proporcionando uma nova interação com o espaço urbano, esse que é um aspecto valorizado, no momento de escolher um determinado local.

2.3 PRODUÇÕES SOCIAIS, ESPAÇO URBANO E O ESTADO

Citando novamente Rodrigues (1988), a autora destaca que o Estado tem posição de destaque na produção do espaço urbano, já que este é responsável, por toda a manutenção de serviços e equipamentos de uso comum da população, desde a distribuição de itens básicos como a água, energia, saúde, partindo para os sistemas viários, transporte, dentre outros, que são essenciais principalmente as classes mais populares.

Quando o governo pratica as técnicas acima citadas ele está fazendo uma espécie de barganha com a população, já que a construção, por exemplo, em áreas de proteção ambiental, mesmo permitida pelo Estado, acarreta em um aumento nos valores de taxas e impostos pagos ao Estado, gerando assim valorizações diferentes dentro de um município (RODRIGUES, 1988).

Para Villaça (1986) o Estado, em primeiro lugar, faz nas regiões onde se concentram as camadas de mais alta renda, enormes investimentos em infraestrutura urbana, especialmente no sistema viário, ao mesmo tempo em que abre frentes pioneiras para o capital imobiliário, assim, o sistema viário naquelas regiões é muito melhor que no restante da cidade, não só para atender o maior número de automóveis, mas também para abrir frentes de expansão para o capital imobiliário. São inúmeras as obras públicas feitas para melhorar a região central da cidade onde se instala a burguesia. Devido a muitas causas ligadas a questões econômicas e especulação imobiliária não permite o acesso da população a compra desses vazios urbanos, ocorrendo um redirecionamento as margens da cidade causando o esparrame urbano.

Este esparrame é interpretado com um sinistro do planejamento urbanístico, sendo inutilizada a infraestrutura no centro da cidade pelos vazios e criando periferias desprovidas da mesma. O aumento de área gerado cria um índice baixo de densidade de ocupação territorial o qual este define o dimensionamento de infraestrutura necessária nas zonas urbanas, a arrecadação de impostos e taxas fiscais que são prejudicadas pela desocupação. (TARNOWSKI, 2007)

Um dos grandes motivos do esparrame urbano são as implantações de habitações populares nas periferias. Com o grande incentivo fiscal, como por exemplo, o programa Minha Casa Minha Vida, o governo vem concebendo cidades satélites por adquirir extensas áreas isoladas devido ao alto custo de aquisição no núcleo urbano.

Uma das principais coisas que causa valorização da terra é a implantação de via regional e de transporte urbano pelo poder público, afastando os principais interessados nesta estrutura (ROSA, 2008). Esses fatores não geram apenas um problema urbano e econômico, mas também social pela desigualdade setORIZADA. Em segundo lugar o Estado transfere suas próprias instalações para a mesma direção de crescimento da classe dominante, mostrando claramente através do espaço urbano, seu grau de captura por essa classe.

Segundo Santos (2012) com o crescimento das cidades, certas áreas adquirem o status de área nobre, que permitem acesso mais fácil a serviços públicos e privados e aos locais de trabalho, entre vários outros fatores. Essas áreas adquirem rápida valorização e os preços dos lotes sobem rápida e vertiginosamente. A valorização é ainda maior depois da instalação de serviços públicos, como água, esgoto, pavimentação, drenagem das águas de chuva, luz, telefone etc.

Segundo Rodrigues (1988) os investimentos de incorporação ao espaço urbano provocam uma valorização diferencial no espaço urbano, por suas características diferentes cada um dirigido a uma classe social.

Para Santos (2012) a primeira lei brasileira referente à questão fundiária foi a Lei de Terras de 1850, que estabelecia o direito absoluto do proprietário sobre a propriedade, porém a lei não tem mais vigor, apesar dos vestígios atuais de coronelismo, a Constituição Brasileira de 1988 atribui um papel social à propriedade privada, onde o proprietário não pode mais fazer o que bem entender, declara ainda que o uso da propriedade privada não pode, agredir a coletividade ou o meio ambiente.

Para o autor Villaça (1986) a organização interna das cidades torna-se uma questão vital, ou seja da distribuição adequada dos componentes de uma cidade, suas áreas de lazer, seus centros de

emprego, os bairros, a malha viária, o transporte público, tudo isso é uma questão cada vez mais essencial para a continuidade e fluidez das cidades.

Em todo o processo de urbanização da história há a disputa entre o ``perto`` e o ``longe``, esses dois pontos variam conforme a cultura, o tempo, e as necessidades da população, hoje o perto ou a prioridade, é o afastamento dos grandes centros, do movimento, sendo que serão visitados somente quando necessário, cada vez mais as pessoas instalam-se em locais calmos para o descanso, e utilizam os meios de transporte para chegarem em seus trabalhos e outros itens, estando nestes locais temporariamente, e não mais definitivamente, quando as pessoas procuravam morar nesses lugares, por isso o sistema viário e o sistema de transporte público, são vitais para a construção ou o desenvolvimento das cidades, como ramificações que devem ser bem feitas e tenham a capacidade de fazer qualquer um chegar a qualquer lugar do município com facilidade e rapidez. (VILLAÇA, 1986).

2.4 CONSEQUÊNCIAS DA ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA

Para Santos (2012) a especulação urbana cria uma situação absurda e paradoxal: a cidade tem grande número de lotes vazios em áreas urbanizadas e a prefeitura é cobrada a urbanizar áreas de ocupação irregular. A especulação favorece a degradação ambiental e dos espaços urbanos, porque promove o desmatamento das áreas verdes remanescentes no perímetro urbano para instalação de novos loteamentos, o que contribui para o assoreamento dos cursos d'água, para a impermeabilização do solo urbano, e o esgoto que é lançado a céu aberto nas áreas periféricas.

A especulação imobiliária é uma pratica presente e atual no âmbito dos municípios brasileiros, tendo como principal consequência o enriquecimento de poucos e a marginalização de grande parte da população, cabendo aos municípios quando da aprovação de seus planos diretores incluïrem os dispositivos trazidos pela Carta Magna e pelo Estatuto da Cidade para fins de combate a tal prática nociva à sociedade (PRATA, 2011).

Santos (2012) afirma que a especulação se dá quando os chamados investidores comprem terrenos em áreas potencialmente valorizáveis e os mantêm por algum tempo, até que sejam instalados os serviços públicos que vão aumentar o preço de suas propriedades, estes provenientes dos impostos de toda a população.

Ora, não é justo que se invista dinheiro público para promover o ganho privado: ruas pavimentadas, redes de água, esgoto, drenagem etc. custam caro à coletividade e não devem ser implantadas a serviço do ganho particular, mas sim em benefício coletivo, (SANTOS, 2012).

A especulação imobiliária marginaliza muitos e beneficia poucos, por força da especulação, a população mais pobre se afasta para a periferia, assentando-se muitas vezes em áreas ocupadas irregularmente, demoram anos para receber os serviços públicos essenciais de saneamento e infraestrutura urbana (SANTOS, 2012).

2.5 LEGISLAÇÃO

Entendendo os problemas que tais práticas refletem na organização espacial da cidade, O Estatuto da Cidade⁵ instituiu vários instrumentos para induzir a aderência de empreendedores, loteadores e planejadores, dos objetivos e diretrizes da política urbana estabelecidos na lei do plano diretor.

Alguns dos instrumentos que podem ser utilizados, por exemplo, são: Outorga onerosa do direito de construir⁶; Parcelamento edificação e utilização compulsórios⁷; Do IPTU progressivo no tempo; Da desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública; Da operação urbana consorciada⁸; Do consórcio imobiliário⁹; Direto de preempção¹⁰; Direito de superfície¹¹; Estudo de impacto de vizinhança¹²; e, o Plano Diretor.

⁵ Segundo a lei nº 10.257, de 10 de Julho de 2001, denominada Estatuto da Cidade, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.

⁶ A lei reconheceu a possibilidade de o Município instituir na lei do plano diretor um coeficiente de aproveitamento básico único para toda a zona urbana ou diferenciado para áreas específicas dentro da zona urbana acima do qual o direito de construir poderá ser concedido desde que mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário e observadas as condições a serem estabelecidas pelo Município, mediante lei municipal específica, para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso do solo.

⁷ Lei municipal específica poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado em área incluída na lei do plano diretor.

⁸ A lei considera operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Município, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

⁹ O proprietário de área atingida pela obrigação legal de parcelamento, edificação ou utilização compulsória poderá propor ao Município, como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel, a transferência de seu imóvel para o Poder Público, recebendo, após a realização das obras, como pagamento, unidades imobiliárias urbanizadas ou edificadas.

¹⁰ O Município, mediante lei baseada no plano diretor, delimitará as áreas em que incidirá o direito de preempção (preferência) para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, fixando prazo de vigência,

2.6 LEGISLAÇÃO EM DISCUSSÃO PARA CASCAVEL

Em muitas cidades interioranas a grilagem das terras e desmatamento trouxeram muita riqueza a aqueles que construíram os primeiros anos das cidades. E esta nova terra urbanizada, tem raízes fortes na concepção de propriedade privada e latifúndio, conceitos que vão contra a ideia de comunidade convivendo de maneira sinérgica e do interesse de todos que é a cidade.

Entendendo tal contexto em que se insere o Estatuto da cidade estabelece pontos relevantes a problemática dos vazios urbanos. Com relação aos instrumentos do Estatuto que se referem à função social da propriedade, MARICATO (2001) diz que o solo urbano não utilizado ou subutilizado poderá ser obrigado ao parcelamento, edificação ou utilização compulsórios e que caso isso não ocorra o imóvel estará sujeito ao IPTU progressivo.

Tais diretrizes trazem boas intenções e instrumentos valiosos as cidades brasileiras para combater os efeitos da especulação imobiliária e vazios urbanos. Porém a aplicabilidade de tais políticas está sujeitas a inúmeras exigências burocráticas e obstáculos locais que segundo MARICATO (2001) surgirão em qualquer Câmara Municipal como, por exemplo, importantes figuras da política local as quais possuem imóveis ociosos citados no Plano Diretor.

Desta maneira o cumprimento da lei depende do descrito na lei específica, que no caso de Cascavel é a lei vigente de uso e ocupação do solo, que na presente data é a Lei Municipal nº 2.589/1996 lei que já deveria ter sido atualizada junto com a nova Lei do Plano diretor atualizada em 2006 em conformidade com a normativa do Estatuto da Cidade que dispõe que os planos diretores devem ser atualizados, no mínimo, a cada 10 anos (art. 40, §3º).

No espaço urbano de Cascavel há diversos vazios urbanos periféricos e centrais, na maioria possuindo valor especulativo e infraestrutura. Por outro lado, grande parte da população pobre da cidade localiza-se na periferia, em terras irregulares que cada vez acarretam mais moradias e problemas ao meio ambiente. Desta forma, habitantes dessas áreas passam a ocupar áreas nobres da cidade. De acordo com Ribeiro (1995), essa “Urbanização Caótica” é decorrente da industrialização

não superior a dois anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência, e enquadrando cada área em que incidirá este direito em uma ou mais das finalidades acima enumeradas.

¹¹ O proprietário urbano poderá conceder a outrem, de modo gratuito ou oneroso, o direito de superfície de seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado. O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística.

¹² O proprietário de área atingida pela obrigação legal de parcelamento, edificação ou utilização compulsória poderá propor ao Município, como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel, a transferência de seu imóvel para o Poder Público, recebendo, após a realização das obras, como pagamento, unidades imobiliárias urbanizadas ou edificadas.

que oferece emprego ao homem do campo, que se muda para o centro urbano e, junto com a falta de infraestrutura brasileira, gera uma ocupação desordenada do espaço, gerando desemprego, tráfico de drogas, marginalização.

Penalizar a especulação imobiliária é uma decisão muitas vezes impopular entre os mais ricos e difícil de discutir entre os mais pobres, entretanto, em varias cidades brasileiras de médio e grande porte, a história do crescimento urbano se deu pelo mesmo caminho desordenado (VILLAÇA, 1985).

A proposta de IPTU progressivo faz parte do pacote de leis complementares do Plano Diretor que tramita na Câmara de Vereadores de Cascavel. O IPTU Progressivo consiste no aumento do percentual do imposto territorial cobrado anualmente, para glebas não loteadas, terrenos sem edificações e imóveis abandonados, dessa forma, o proprietário paga mais imposto caso demore em fazer uso proveitoso de sua propriedade. A regra está prevista na Constituição, no artigo 182. (PORTELLA, 2012).

De acordo com o diretor da Secretaria de Planejamento de Cascavel, Adir Tormes, em reportagem ao Jornal O Paraná, o imposto progressivo estabelece regras para o cumprimento da lei, determinando prazo de um ano para os proprietários de imóveis ociosos, apresentarem aos setores competentes da prefeitura um plano de ocupação ou de projeto de edificação. Caso contrário, os infratores sofrerão as sanções da lei, que vão desde o aumento da alíquota de impostos até a desapropriação de imóveis por parte do poder público. “Ocorrendo desapropriação a partir do quinto ano da notificação e quando houver interesse do Município, devido à prefeitura não ter condições financeiras para adquirir todos os imóveis desapropriados”, destaca Adir. De acordo com levantamento do setor de Cadastro da Seplan, o perímetro urbano conta com 17.659 lotes vagos. No entanto, caso seja aplicada, a lei não atingirá os bairros. Segundo o diretor da Seplan, atualmente apenas o Centro estaria apto a receber o imposto progressivo por dispor de toda a infraestrutura urbana.(PORTELLA, 2012).

Portanto no caso de Cascavel, embora o Estatuto da Cidade e o Plano Diretor fornecem instrumentos para a resolução do problema dos vazios urbanos em Cascavel a incompatibilização de leis e conflito entre interesses individuais coloca em cheque a organização democrática e inteligente do espaço urbano cascavelense. Devido a muitas causas ligadas a questões econômicas e especulação imobiliária não permite o acesso da população a compra desses vazios urbanos, ocorrendo um redirecionamento as margens da cidade causando o esparrame urbano.

3. ANÁLISES E DISCUSSÕES

Diversas são as dificuldades que resultam em vazios urbanos em Cascavel. Edificações abandonadas ocupadas indevidamente, falta de manutenção e conservação das edificações, e ocupadas de forma inadequada, terrenos centrais vazios.

Com o crescimento das cidades há a demanda de novas áreas para desenvolvimento urbano, áreas em que outrora deveriam ser ocupadas estão ociosas em prol de uma futura valorização de preço.

Para Gonçalves a especulação imobiliária é a “responsável pelo encarecimento da moradia urbana, pelos vazios urbanos, pela subutilização da infraestrutura urbana e pelo encarecimento dos transportes.” (GONÇALVES, 2002, p. 1).

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conclui-se por fim que a especulação imobiliária é uma pratica presente e atual no âmbito dos municípios brasileiros, tendo como principal consequência o enriquecimento de poucos e a marginalização de grande parte da população. Cabendo aos municípios quando da aprovação de seus planos diretores incluírem os dispositivos trazidos pela Carta Magna e pelo Estatuto da Cidade para fins de combate a tal prática nociva à sociedade.

Tendo sua origem na cultura do latifúndio, a função social da propriedade é novidade para os habitantes. Resolver os problemas de habitação no Brasil não é uma questão jurídica e sim de gestão.

A legislação dá instrumentos importantes para o tratamento do espaço urbano. A função social da propriedade agora tem que ser vista não como algo fora do comum, e sim processo de conscientização gradual, é preciso entender que a propriedade é privada até o momento que não interfere nem prejudica a coletividade.

REFERÊNCIAS

BARROS, A. J. S.; LEHFELD, N. A. S. **Fundamentos de Metodologia Científica**. 2. ed. São Paulo: Markron Books, 2000.

CERVO, A.; BERVIAN, P. A. **Metodologia Científica**. 5. ed. São Paulo: Pearson Prentice Hall, 2002.

DIAS, C. S.; FEIBER, F. N.; MUKAI, H.; DIAS, S. I. S. **Cascavel: um espaço no tempo**. A história do planejamento urbano. Cascavel: Sintagma Editores, 2005.

GONÇALVES, J. C. **A especulação imobiliária na formação de loteamentos urbanos: um estudo de caso**. Campinas: 2002.

MARICATO, E. **Brasil, cidades**: Alternativas para a crise urbana. Petrópolis: Vozes, 2001.

OJEDA, I. **São Paulo**: Caminho livre para especulação imobiliária. Disponível em: <http://alainet.org/active/57381&lang=pt>. Acesso em 20/11/2012.

PORTELA, M. IPTU Progressivo será cobrado apenas no centro. In: **Jornal O Paraná**. 06/06/2012. Disponível em: <http://www2.oparana.com.br/economia>. Acesso em 24/10/2012.

PRATA, B. R. **Especulação de terras urbanas**. Disponível em: http://www.webartigos.com/artigos/especulacao-de-terras-urbanas/81377/#_ftn1. Acesso em 06/11/2012.

RODRIGUES, A. M. **Moradia nas cidades grandes**. Editora Contexto, 1988.

ROSA, I. Vazios Urbanos Como Vazios De Preservação: Franco da Rocha nas Terras de Juquery. **Rev Programa Pós-Grad Arquit Urban**. FAUUSP. n. 23, p. 120-139. 2008

RIBEIRO, D. **O Povo Brasileiro**: a formação e o sentido do Brasil. São Paulo: Companhia das Letras, 1995.

SANTOS, H. R. **Consequências socioambientais da especulação imobiliária**. Disponível em: <http://www.forumimobiliario.com.br>. Acesso em 23/10/2012.

SEVERINO, A. J. **Metodologia do Trabalho Científico**. 23. ed. Editora Cortez, 2007.

SPERANÇA, A. **Cascavel**: a história. Curitiba, Lagarto, 1992.

TARNOWSKI, C. M. L. **Percepção da Paisagem**: Estudo sobre vazios urbanos no centro de Curitiba, Paraná. 2007. Dissertação (Mestrado em Gestão Urbana). Centro de Ciências Exatas e de Tecnologia, Pontifícia Universidade Católica do Paraná, 2007.

VILLAÇA, F. **O que todo cidadão precisa saber sobre habitação**. São Paulo: Editora Global, 1986.