

A DINÂMICA DA EXPANSÃO EM CIDADES MÉDIAS **Estudo da cidade de Erechim- RS, 2009-2019**

The sprawl dynamics in Medium-sized cities

Study of the city of Erechim -RS, 2009 – 2019

La dinámica de la expansión en las ciudades medias

Estudio de la ciudad de Erechim- RS, 2009-2019

Chaelin Dall' Agnol Fiorentin, Programa de Pós Graduação em Planejamento Urbano da Universidade Federal do Paraná, chaelindfiorentin@gmail.com

Letícia Nerone Gadens, Programa de Pós Graduação em Planejamento Urbano da Universidade Federal do Paraná, le.gadens@gmail.com

Gislene de Fátima Pereira, Programa de Pós Graduação em Planejamento Urbano da Universidade Federal do Paraná, gislenepereira42@gmail.com

RESUMO

Na última década, as cidades médias apresentaram um ritmo de crescimento maior se comparadas às metrópoles. Este crescimento, refletiu em consideráveis expansões de seus limites urbanos. Observou-se que a dinâmica de expansão não foi acompanhada de investimentos na infraestrutura e atualização normativa, intensificando nessas cidades as desigualdades já observadas em metrópoles. Buscando compreender essa dinâmica, a pesquisa explora qual a lógica que configura a expansão em cidades médias, sob a ótica dos principais aspectos que a estruturam e regulam. Para tanto, a metodologia da pesquisa abarcou como recorte empírico, a cidade de Erechim –RS, que entre 2009 e 2019 mostrou significativa expansão do perímetro urbano, além de 100 novos loteamentos. Já a análise se desdobrou em quatro aspectos: os condicionantes da expansão; a legislação urbanística nesse processo; os impactos da conversão do uso do solo no preço da terra e a morfologia das áreas expandidas. Os resultados, permitiram identificar como agentes produtores do espaço se beneficiam da legislação urbanística, provocando a segregação socio- econômica, além de outras lógicas da expansão que podem ser comuns a distintas cidades médias e também às metrópoles.

Palavras-chave: expansão urbana, cidades médias, legislação urbanística, segregação residencial.

Linha de Investigação:

B2_Os Desafios da Cidade e do Território no Século XXI: B2.2_Desigualdades urbanas e segregação socioespacial;

ABSTRACT

In the last decade, medium-sized cities showed a higher growth rate when compared to metropolises. This growth reflects in considerable expansions of its urban limits. By the observation, the sprawl dynamics not accompanied by investments in infrastructure and normative updating, intensifying in medium-sized cities, the inequalities already observed in metropolises. To understand this dynamic, the research explores the logic that configures sprawl in medium-sized cities, from the perspective of the main aspects that structure and regulate it. To this end, the research methodology covered as an empirical cut, the city of Erechim -RS, which between 2009 and 2019, showed a significant expansion of the urban perimeter, in addition to 100 new land divisions. The analysis was segmented in four aspects: the sprawl conditions; urban legislation in this process; the impacts of land-use conversion on land prices, and the morphology of expanded areas. The results showed how the space-producing agents benefit from the urban legislation, provoking socio spatial segregation in addition to another logic of expansion that may be common to other medium-sized cities and also, to metropolises.

Keywords: urban sprawl, medium-sized cities, urban law, urban segregation.

Linha de Investigação:

B2_The Challenges of the City and the Territory in the XXI Century – B2.2_Urban Inequality and Socio-Spatial Segregation;

RESUMEN

En la última década, las ciudades medias mostraron una mayor tasa de crecimiento en comparación con las metrópolis. Este crecimiento se reflejó en ampliaciones considerables de sus límites urbanos. Se observó que

la dinámica de expansión no estuvo acompañada de inversiones en infraestructura y actualización normativa, intensificando en estas ciudades las desigualdades ya observadas en las metrópolis. Buscando comprender esta dinámica, la investigación explora la lógica que configura la expansión en las ciudades medias, desde la perspectiva de los principales aspectos que la estructuran y regulan. La metodología de investigación abarcó como estudio de campo, la ciudad de Erechim -RS, que entre 2009 y 2019 mostró una importante expansión del perímetro urbano, además de 100 nuevos fraccionamientos. El análisis, por su parte, se dividió en cuatro aspectos: las condiciones de expansión; legislación urbanística en este proceso; los impactos de la conversión del uso de la tierra en los precios de la tierra y la morfología de las áreas ampliadas. Los resultados mostraron cómo los agentes productores de espacio se benefician de la legislación urbanística provocando la segregación socio-espacial, además de otras lógicas que pueden ser comunes a otras ciudades medias y a las metrópolis.

Palavras chave: expansão urbana, cidades medias, legislação urbanística, segregación residencial.

Linha de investigação:

B2_Los Retos de la Ciudad y el Territorio en el Siglo XXI – B2.2_Desigualdad Urbana y Segregación Socio-espacial;

1. Introdução

Em 2010 a urbanização brasileira chegou a 84,36% (IBGE, 2010). Esse aumento da população na área urbana conduziu à reestruturação da rede urbana, colocando as cidades médias em foco. Seguindo esse ritmo de urbanização, as cidades médias apresentaram um crescimento expressivo em relação às metrópoles, devido aos menores custos de produção, de acesso à terra, à mão de obra e à qualidade de vida (Oliveira; Soares, 2014). Pode-se afirmar, que o desenvolvimento econômico tem levado ao crescimento urbano e populacional destas cidades. Entretanto, esse crescimento implicou em considerável expansão dos limites urbanos, desacompanhada de investimentos na infraestrutura e de atualização das normativas de regulação do uso e ocupação do solo. Com isso, se intensificaram, nestas cidades, as desigualdades e conflitos já observados nas metrópoles (Vieira, 2011). Admitindo se tratar de um processo recorrente, Santoro (2012) destaca a importância de que seja compreendido e planejado para reduzir prejuízos sociais, ambientais e especulativos, garantindo uma distribuição justa dos ônus e benefícios da urbanização.

Buscando contribuir nesse contexto, a pesquisa questiona qual a lógica que configura a expansão em cidades médias. Assumimos pode ser verificada a partir dos aspectos que a estruturam e a regulam, uma vez que estes dão forma e normatizam a produção do espaço urbano. Para a verificação da hipótese, adotamos a cidade média de Erechim-RS como estudo de caso. A escolha deveu-se à facilidade do acesso ao material de análise e por apresentar entre 2009 e 2019, significativa expansão, aumentando seu perímetro urbano em 60%, com 100 novos loteamentos aprovados.

Os estudos foram feitos em duas etapas: revisão de literatura e análise documental e empírica no estudo de caso. Iniciamos pela análise de quatro variáveis que correspondem aos aspectos mencionados: 1) condicionantes da expansão da ocupação, verificando fatores de crescimento e oferta de solo; 2) legislação urbanística, por possibilitar a conversão do uso do solo; 3) variação do preço da terra como consequência; e 4) morfologia das áreas expandidas que refletem as atuações de agentes produtores do espaço, os padrões e a distribuição das classes sociais na cidade.

Cada variável se relaciona a um objetivo e estratégia específica de estudo no período de análise entre 2009 e 2019. Nas condicionantes da expansão, identificamos a proporção da oferta de solo parcelado em relação ao crescimento populacional, verificando o crescimento demográfico nas duas últimas décadas, de 2000 a 2019, e a ocupação urbana no período da pesquisa. Quanto a legislação urbanística, analisamos sua relação com a oferta de solo urbano, ao identificar as alterações de perímetro e demais legislações correlatas. Com relação à análise do preço da terra, verificamos o impacto financeiro gerado pela mudança de uso do solo, ao comparar a variação dos preços em ofertas de terrenos vazios. Por fim, identificamos a evolução da mancha urbanizada e parcelamentos aprovados no período de análise, com o objetivo de investigar a morfologia das áreas expandidas.

Para o estudo de caso foram aplicados diferentes métodos, conforme a disponibilidade de dados. Entre eles, a coleta *in loco* de documentos de loteamentos, legislações e mapas junto à Prefeitura Municipal de Erechim; a seleção de dados dos censos 2000 e 2010/ IBGE e o uso de cartografias disponibilizadas pelo IBGE. E, a comparação de dados processados em mapas georreferenciados, realizados por meio da ferramenta SIG.

Este trabalho é organizado em três seções, além da introdução. Iniciamos pela contextualização da cidade selecionada para estudo, seguindo ao debate dos aspectos da expansão, para então apresentar os achados da pesquisa e as considerações finais.

2. Características do crescimento das cidades médias

Apesar das políticas públicas nacionais entre as décadas de 1970 e 1980 buscarem fortalecer as cidades médias, Amorim Filho e Serra (2001) comentam que estas políticas não vigoraram e o crescimento observado nas cidades médias esteve mais ligado à sua capacidade de desenvolvimento econômico e de reprodução do capital na rede urbana em que se inserem. Esse processo, pode ser observado no estudo de caso, a cidade de Erechim. Ela compõe a rede urbana do norte do estado do Rio Grande do Sul, sendo definida pelo Estudo das Regiões de Influência das Cidades – REGIC (IBGE, 2018), que classifica a hierarquia urbana em A, B e C, como Centro Sub Regional A.

Nas palavras de Kalinoski e Spinelli (2019), Erechim possui conexão com outras duas cidades médias: Passo Fundo –RS e Chapecó –SC, estando sob sua influência. Ainda assim, polariza os 30 municípios que compõem a região do Alto Uruguai. Dentre as razões dessa polarização, está a força do setor secundário e terciário, contando com 700 indústrias de atuação em nível nacional e internacional e 6.000 estabelecimentos de comércio e prestação de serviço especializado. Os serviços de maior destaque estão na área de educação, com universidades particulares, o instituto (IFRS) e a universidade federal (UFFS). Já na área da saúde, a cidade conta com clínicas especializadas e dois hospitais regionais. Essas características, são reflexos de uma dinâmica econômica e demográfica própria, que reforça as cidades médias como pontos estratégicos e com melhor qualidade de vida em relação às metrópoles (Amorim Filho; Serra, 2001).

O fortalecimento desses aspectos fez com que Erechim, a partir de 1990, se tornasse polo atrator de migração, tanto de populações de outras regiões, municípios vizinhos, como campo – cidade. Mueller (2016) comprovou em seus estudos, que entre 1991 e 2010, Erechim foi o único município que apresentou expressivo crescimento populacional na região do Alto Uruguai (11,23%). Para o ano final da análise deste trabalho (2019), a estimativa do IBGE previa para Erechim 105.862 mil habitantes.

Santoro, Cobra e Bonduki (2010) mostram que a literatura associa a expansão urbana no Brasil às mudanças demográficas pós anos 1980, além das estratégias dos agentes do mercado imobiliário, estimulando a expansão. França (2019) cita que estes agentes atuam como a classe rentista que compõe as elites locais. Estas, por sua vez, se coligam a outros agentes importantes, visando estimular o desenvolvimento econômico e crescimento constante da cidade, ocasionando a valorização fundiária e dos imóveis, garantindo a reprodução de seu capital.

Tendo em vista que, esse desenvolvimento econômico tem refletido não só no crescimento, mas na expansão dos limites urbanos destas cidades, Santoro (2012) indica a presença cada vez maior de problemas que antes só acometiam as grandes cidades, como, por exemplo, a segregação socioespacial.

2.1. Aspectos da expansão da ocupação nas cidades médias

Até o momento, observamos os fatores que levam as cidades médias ao crescimento. Porém, outro aspecto que precisa ser explorado é a expansão da ocupação urbana. Para os pesquisadores que contribuem com este tema, Andrade e Serra (2001), Sposito (2004), Oliveira e Soares (2014), o principal condicionante que desencadeia a expansão da ocupação é a oferta de solo urbano. Nesse contexto, desempenham importante papel as legislações que limitam a área urbanizada, a definição do perímetro urbano, padrão de zoneamento e potencial construtivo.

Relativo a isso, Santoro, Cobra, Bonduki (2010) apontam em seus estudos, indícios de que os municípios têm ampliado além do necessário seus limites urbanos, possibilitando novos parcelamentos, que não refletem a escassez de imóveis, mas visam atender a interesses fundiários e imobiliários. No cenário das cidades médias brasileiras, Leonelli e Campos (2018) comentam que a expansão ocorre pelas ações conjuntas de agentes públicos e privados. Sendo assim, o governo municipal, ao mesmo tempo em que pode regular a atuação do mercado imobiliário assegurando o interesse coletivo, é pressionado pelas elites locais, a flexibilizar as leis, garantindo-lhes benefícios. Além disso, nas leis delegadas aos municípios, não há atributos de obrigatoriedade que condicionem a expansão. Desse modo, as legislações produzem efeitos colaterais, a começar pela supervalorização de áreas, retenção de terras para fins especulativos e o direcionamento das classes sociais de menor renda às periferias mal servidas de infraestrutura e serviços.

Dentre as normativas municipais, Leonelli e Campos (2018) e Kalinoski e Spinelli (2019) identificam a lei de perímetro urbano como impulsionadora da expansão em cidades médias, por possibilitar a conversão de áreas rurais em urbanas. Essa conversão desencadeia um negócio imobiliário especulativo, que favorece os proprietários fundiários e os demais agentes do mercado imobiliário. Nas cidades médias são representados pelos incorporadores, empresários da construção civil, do agronegócio, agentes de serviços especializados, produtores do espaço ligados à política e aos movimentos sociais por moradia.

Já a lei de Zoneamento, conforme aponta Bassul (2004), enquanto permissiva ou inibidora de determinada atividade, acaba por promover divisões entre os que seguem os padrões fixados em lei e, os que não as conseguem cumprir. Além disso, Smolka e Goytia (2019) destacam que a expansão com base na lei, também produz reflexos expressivos no preço da terra. Isto porque, o imóvel enquanto terra ou construído, forma a base para a operação do capital imobiliário, que extrai seus ganhos pela renda da terra.

Entretanto, para que de fato estes agentes obtenham renda, é preciso haver escassez do solo, a qual é produzida pelos próprios agentes, podendo se manifestar como escassez absoluta de terras urbanizadas, em função do tempo necessário para se realizar novas urbanizações e como escassez mediante a retenção à espera de valorização. Nessa situação, enquanto a expansão ocorre pela periferia, se acumulam terrenos vazios na centralidade, em uma dinâmica facilitada pela conversão do solo rural em urbano (Smolka; Goytia, 2019). Este solo urbano recentemente convertido nem sempre é dotado de infraestrutura e acessível às diferentes classes sociais (Santorio; Cobra; Bonduki, 2010).

Em termos de valorização, a simples expectativa da conversão do uso do solo garante ganhos de capital. Smolka e Goytia (2019) sinalizam que o incremento no preço da terra convertida de rural para urbana alcança o patamar de 400% a 600% de valorização. Os autores salientam também que o processo de valorização especulativa da terra, juntamente com o baixo poder de compra da população, reforça a segmentação social do espaço. Além disso, nesse modelo de estruturação da cidade, as diversas zonas vão se tornando cada vez mais homogêneas.

No cenário brasileiro recente, a implementação do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), lançado em março de 2009, teve grande impacto na estrutura urbana e no preço da terra nas cidades onde foi implementado. Ao estudar o programa em cidades médias, Barcella (2019), identificou uma lógica padronizada na produção dessas habitações, especialmente em termos de localização nas porções periféricas, o que veio reforçar a segmentação da estrutura urbana e as desigualdades sociais.

Os aspectos comentados até aqui determinam, em parte, a forma que as cidades médias assumem. Nesse sentido, Corrêa (2000) afirma que é preciso atentar para os momentos e sob quais condições a forma urbana é produzida, visto que é reflexo da sociedade. Essa relação entre expansão e morfologia urbana, tem origem nas características que assume o parcelamento, que podem gerar tanto limitações quanto possibilidades de usos ao longo do tempo, bem como as classes sociais que dele usufruem. Disso decorre a existência de áreas social e economicamente homogêneas, o que implica em uso extensivo ou intensivo do solo (Capel, 2002).

Portanto, estas questões tornam essencial a análise da morfologia urbana associada ao processo de expansão. Assumimos que por meio dela, é possível identificar a distribuição dos equipamentos e das classes sociais na cidade, a atuação e interesses de agentes imobiliários, e, do Estado, enquanto tomador de decisões.

3. A expansão da ocupação urbana em Erechim - RS

Buscando verificar as questões comentadas, iniciamos pela análise das condicionantes da expansão em Erechim. Partiu-se da hipótese de que a expansão não está diretamente ligada ao crescimento populacional, nem à escassez de imóveis.

Foram realizadas análises comparativas entre o crescimento populacional e a aprovação de parcelamentos em Erechim em três temporalidades: anos 2000, 2010 e 2019. Conforme mostra a Tab. 01, observamos que o crescimento populacional dobrou em relação à última década, além do predomínio da população urbana.

População					
Censos	População total	População urbana	% da população total	População Rural	% da população total
2000	90.347	82.018	91%	8.000	9%
2010	96.087	90.552	94%	5.535	6%
Estimativa					
2019	105.862	103.745	98%	2.117	2%

Tab.1 – Variação da população de Erechim -RS, entre os anos 2000 a 2019. Fonte: Elaboração própria com base nos Censos IBGE 2000/2010 (2020).

Olhando os parcelamentos produzidos de 2009 a 2019, identificamos um total de 6.122 lotes, dos quais 82% foram destinados à habitação. O volume parcelado, portanto, poderia abarcar tanto o aumento populacional (10%) da última década, quando o *déficit* habitacional apontado pela prefeitura de Erechim (6.000 unidades). No entanto, em 2019, a Secretaria da Fazenda do Município informou a existência de 10 mil terrenos vazios na área urbana, mais do que o produzido na década, sem contar os imóveis construídos desocupados, o que, portanto, indica que não há escassez de solo urbanizado. Além disso, somente 15% dos lotes produzidos pela prefeitura foram destinados a demanda que representa o déficit habitacional. Por fim, a pesquisa identificou que, em função do preço, os terrenos vazios existentes em parte, não são acessíveis à uma parcela da população, o que a torna dependente de novos parcelamentos para solução da moradia.

Também foi estimado o número de domicílios em 2019, a fim de compará-lo com a contagem dos Censos de 2000 e 2010. Para essa análise, transpusemos os dados sobre bases dos setores censitários do IBGE para os anos 2000 e 2010 e demarcamos na base cartográfica do município os parcelamentos aprovados de 2009 a 2019.

Assim, identificamos para o ano 2000 (Fig. 01), um maior número de domicílios nas áreas próximas ao centro e proximidades de eixos estruturadores da cidade, compostos por avenidas e rodovias, bem como o distrito industrial. Relacionando a concentração dos domicílios com as dimensões do setor censitário, na área central encontra-se a maior densidade, o que permite intuir tratar-se de habitações verticais multifamiliares. Os setores mais periféricos, por serem maiores, configuram bairros de menor densidade, horizontalizados e de habitação unifamiliar.

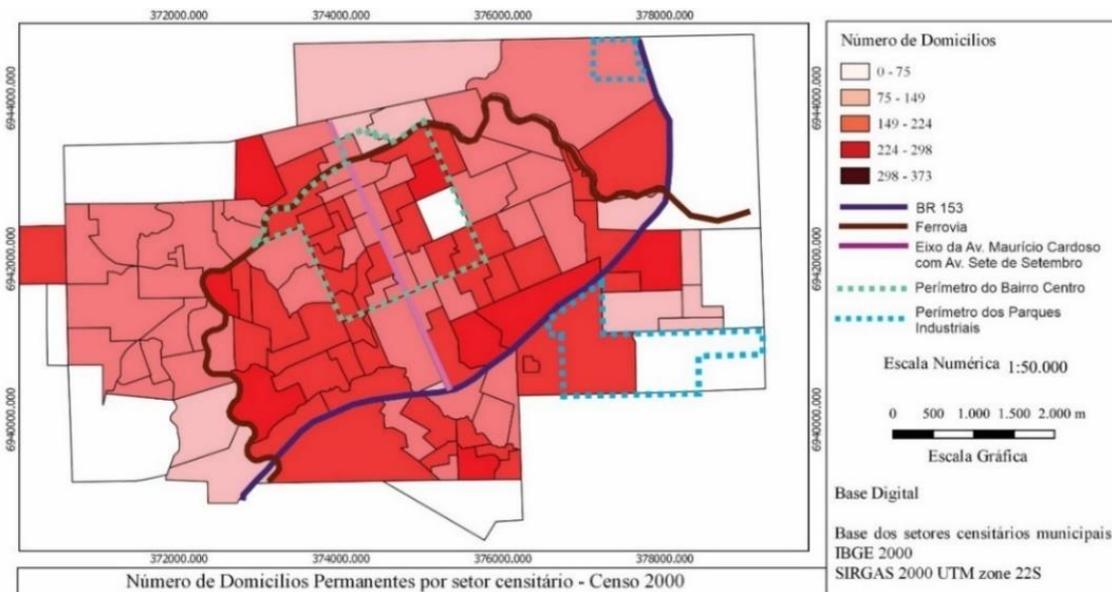


Fig. 01 – Domicílios por setor censitário, ano 2000. Fonte: Elaboração própria com base no Censo IBGE, (2000).

Em 2010 (Fig. 02), verifica-se que foi fortalecida a ocupação em setores periféricos de maior dimensão, indicando que a expansão urbana ocorre em baixas densidades, com residências unifamiliares.

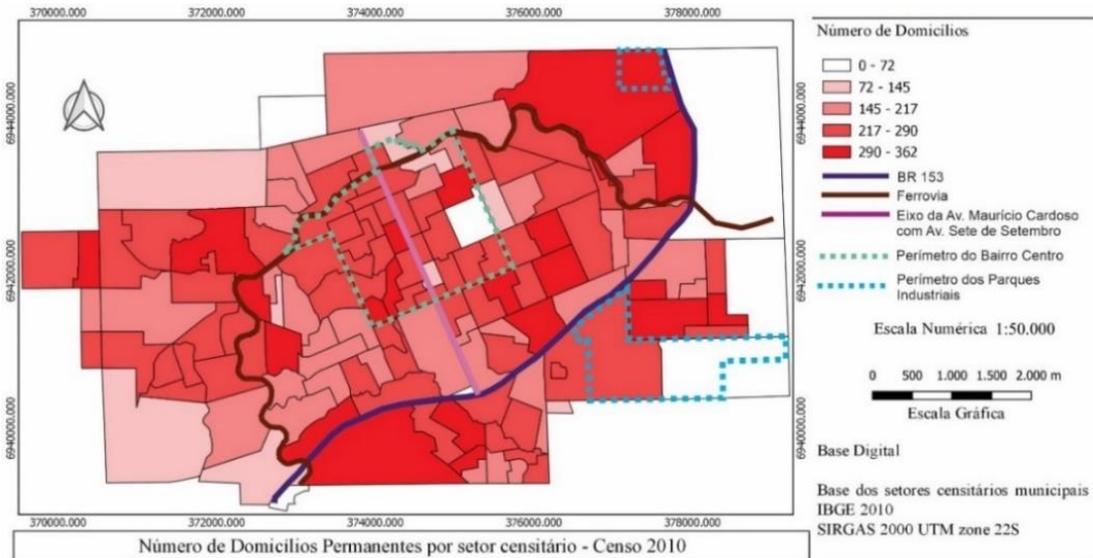


Fig. 2 – Domicílios por setor censitário, ano 2010. Fonte: Elaboração própria com base no Censo IBGE, (2010).

Por fim, ao especializar os parcelamentos aprovados entre 2009 e 2019 (Fig. 03), observamos a tendência de ocupação das áreas periféricas, fortalecendo o direcionamento da expansão no sentido Leste-Oeste.

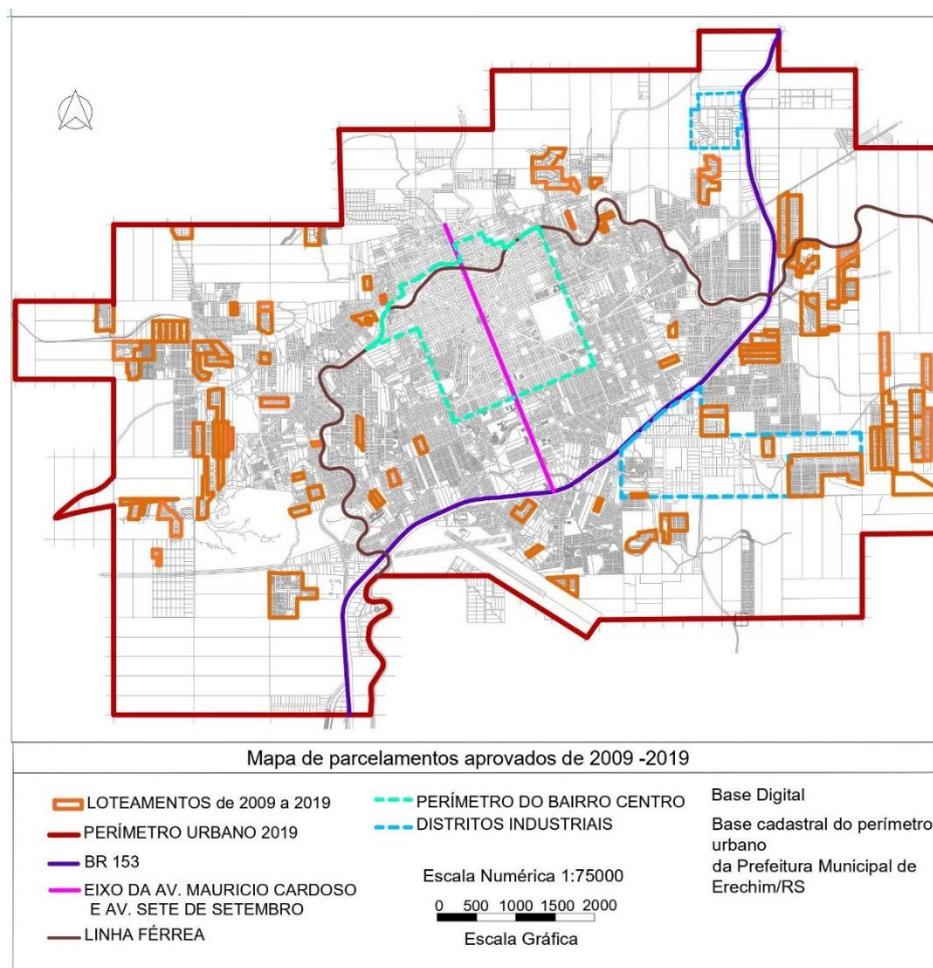


Fig. 03 –Parcelamentos aprovados em Erechim-RS, de 2009 a 2019. Fonte: Elaboração própria sobre base digital da Prefeitura Municipal de Erechim, (2020).

Essa relação entre crescimento populacional e volume parcelado não explica a oferta de solo possibilitada pela expansão do perímetro urbano, o que nos faz questionar a quem esses parcelamentos estariam beneficiando.

Identificamos que nos parcelamentos aprovados entre os anos 2009 e 2019, 64% dos lotes foram produzidos por pessoas jurídicas, correspondendo a 57% da área total parcelada. As pessoas físicas produziram 26% dos lotes, correspondendo também a 26% do total de área parcelada. Portanto, estes produtores, enquanto parte da elite rentista da cidade, podem estar obtendo vantagens por meio de ações políticas que garantam a oferta de solo. Essa premissa, tornou indispensável a análise da atuação da legislação urbanística no processo de expansão.

A análise se deu a partir do conjunto de leis vigentes entre 2009 e 2019 com maior impacto na expansão. Identificamos que as normativas atreladas ao Plano Diretor - leis de Zoneamento, Perímetro Urbano e Parcelamento do Solo, sofreram alterações a partir de 2009, concomitantemente ao lançamento do PMCMV, que chegou no mesmo ano ao município. No entanto, o programa não foi atrativo o suficiente para alavancar a produção de loteamentos para habitação social. Com isso, em 2010, a prefeitura municipal promulgou a Lei n.º 4.642, que dispõe sobre o Programa de Incentivo Fiscal para empreendimentos habitacionais. O incentivo consistia em isenção tributária. Além dela, em 2015 foi consolidada a Lei nº 5.989, que dispõe sobre o Sistema Municipal de Habitação Social, também apresentando recursos de isenções. Ainda no ano de 2010, foi sancionada a Lei N.º 4.729/2010, que ampliou em 60% o perímetro urbano em relação ao anterior (2000). Decorrente da ampliação, em 2015, o município instituiu 27 novos bairros.

Na área incorporada, também foram instituídas 20 Zonas Especiais de Interesse Social até 2019, principalmente por configurarem-se como áreas prioritárias para a produção do PMCMV. Desse modo, os agentes do mercado imobiliário puderam somar aos incentivos fiscais, a possibilidade de adquirir terras mais baratas, com permissão de fracionamento menor.

Entretanto, ao final de uma década, em 2019, a área urbana não parcelada consistia em 46% do total do perímetro. Na Fig. 04, pode-se observar a lei de Perímetro Urbano como protagonista da expansão, pois, além do acréscimo expressivo de perímetro no ano 2010 (60%), ocorreram outros menores nos anos seguintes. Observando ainda a distribuição dos parcelamentos produzidos de 2009 a 2019, percebemos que, em sua maioria, eles foram preenchendo a área de expansão prioritária e os vazios em áreas consolidadas.

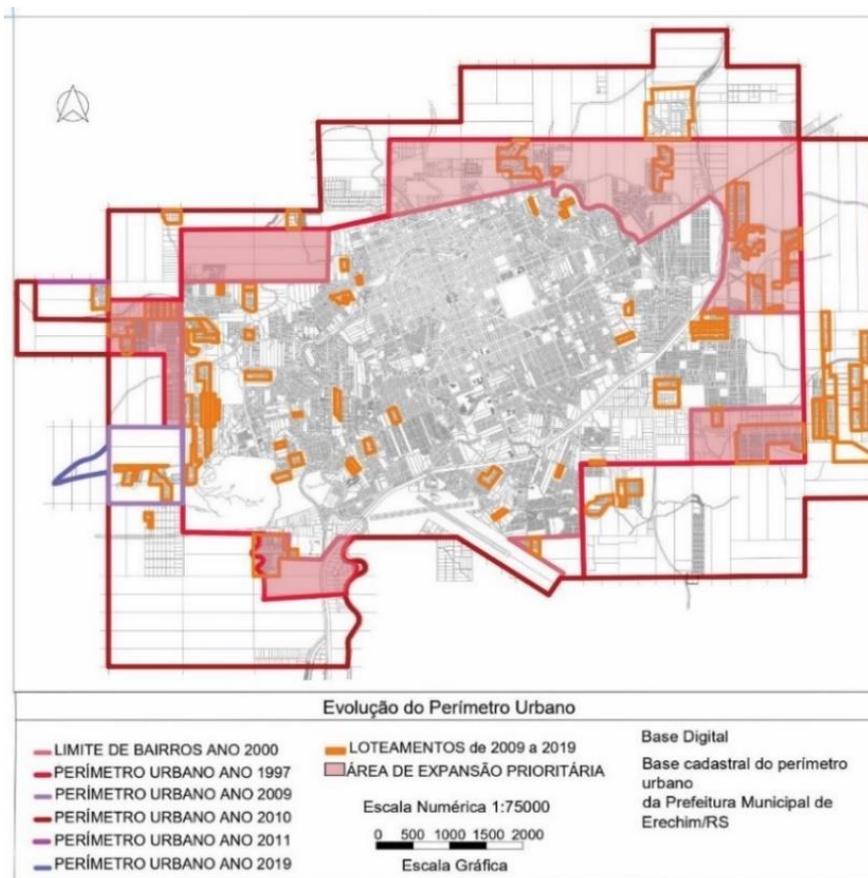


Fig. 04 - Evolução do perímetro urbano (2000 a 2019). Fonte: Elaboração própria sobre base digital da Prefeitura Municipal de Erechim, (2020).

Estes dados evidenciam que a expansão ocorreu além da demanda populacional e de habitação, estando sob influência dos agentes produtores do espaço, mediante a concepção de leis que lhes proporcionam vantagens. Observamos, assim, o poder público municipal agindo de forma a não conter a expansão, uma vez que, o conjunto normativo possibilita a oferta de solo urbano e a produção de novos parcelamentos, ainda que não exista real demanda. Também, o compromisso com a demarcação das ZEIS não cumpre a função de inserir os grupos de menor poder aquisitivo, pois estão alocadas majoritariamente na periferia. Com a oferta de solo desproporcional à demanda, constatamos um padrão de crescimento urbano de baixas densidades demográficas em relação à década anterior (de 2.123,00 hab/ m² em 2009 para 1.493,00 hab/m² em 2019). Portanto, a lei dá suporte também para a expansão horizontal, que futuramente acarretará maiores custos de manutenção da infraestrutura urbana.

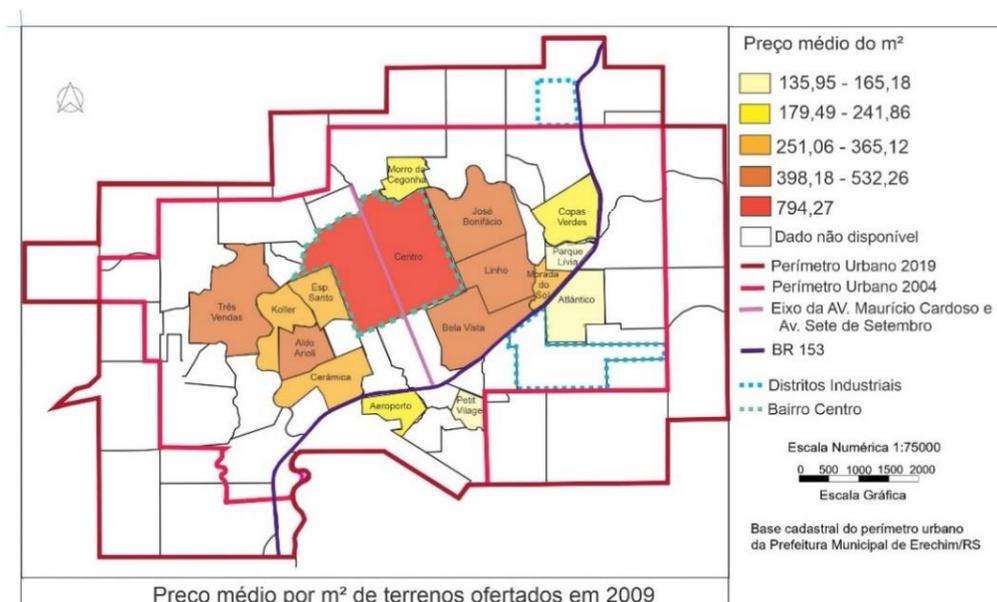
A lei impacta também na possibilidade de valorização e de práticas especulativas com a mudança de uso do solo rural para urbano. Nesse sentido, analisamos as ofertas de terrenos, nos anos de 2009/2015/2019, seguindo a periodicidade dos aspectos que impactaram na expansão. A coleta de dados foi realizada através da triagem de ofertas de terrenos urbanos vazios, priorizando as ofertas em zonas residenciais ou mistas, em anúncios de jornais locais, sites e em perfis sociais de imobiliárias, realizados no mês de novembro, somando 89 ofertas válidas. Para a efetiva comparação, os preços do m² foram corrigidos pelo Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna (IGP – DI).

Ao observar a Tab. 02, nota-se a variação de 59% do preço médio do metro quadrado entre 2009 e 2015. Uma hipótese para esse aumento é que apesar da ampliação do perímetro urbano, a área de expansão não foi urbanizada de imediato, ocasionando a escassez de terrenos como estratégia de especulação e, assim, elevando os preços. Diferente disso está o período e 2015 a 2019, que apresenta uma redução na variação do preço (-22%), o que pode estar atrelado à maior oferta de terrenos urbanizados após 2015.

Ano	Nº de ofertas	Preço mínimo do m ²	Variação %	Preço máximo do m ²	Variação %	Preço médio do m ² por ano	Variação %
2009	38	R\$ 135,82	0%	R\$ 794,97	0%	R\$ 336,98	0%
2015	17	R\$ 236,52	74%	R\$ 1.161,70	46%	R\$ 534,52	59%
2019	28	R\$ 160,00	-32%	R\$ 1.133,33	-2%	R\$ 417,65	-22%

Tab. 02 – Amplitude do preço por metro quadrado nos anos de 2009, 2015, 2019. Fonte: Elaboração própria com base em anúncios de oferta de terrenos, (2020).

A fim de verificar a distribuição espacial destes preços ao longo do tempo, as ofertas foram espacializadas nos mapeamentos que seguem (Fig. 05)



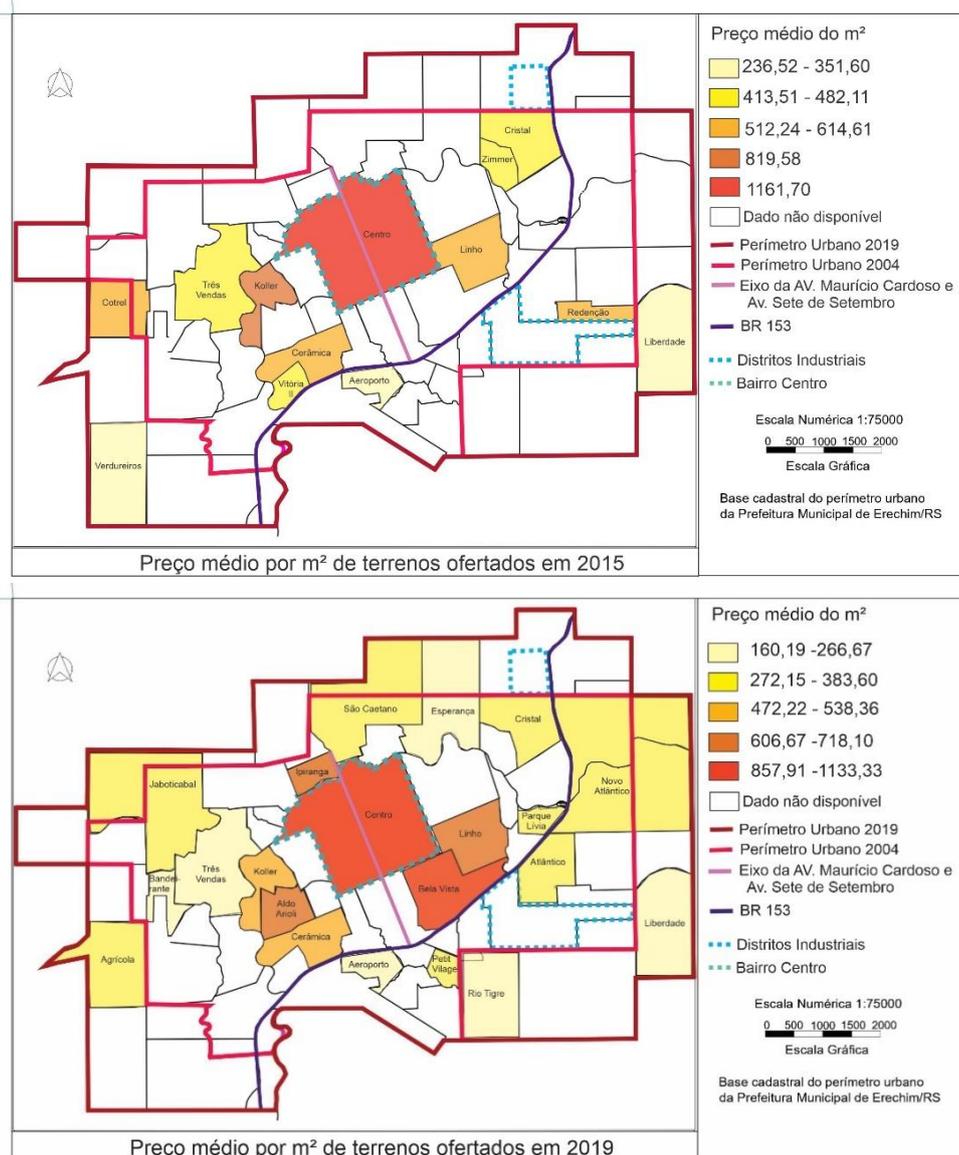


Fig. 05- Localização do preço médio por metro quadrado dos terrenos ofertados nos anos de 2009, 2015 e 2019. Fonte: Elaboração própria sobre base digital da Prefeitura Municipal de Erechim, (2020).

Ao relacionar a localização e a variação de preços no período analisado, é reforçada a tendência de preços mais altos na área urbana composta pelo bairro Centro e arredores, ocupada pelas classes média e alta. Por sua vez, ao observarmos a localização dos preços mais baixos, são bairros novos e periféricos ocupados pela população de baixa renda. O diferencial neste cenário é que o preço praticado de 2015 a 2019 na periferia era encontrado em áreas bem servidas e consolidadas em 2009.

Portanto, os resultados corroboram a perspectiva de que o conjunto de leis que modificam o perímetro urbano especialmente a ampliação de 2010, atuam no favorecimento dos agentes imobiliários e da especulação, impactando fortemente no preço dos terrenos, ainda que não urbanizados. Em função do poder de compra das classes sociais, essa valorização impulsiona a segregação social do espaço.

A partir da identificação da articulação entre incremento populacional, atuações dos agentes produtores do espaço e as possibilidades dadas pela legislação e programas sociais que impactam na valorização do solo, partimos para a análise da forma que a expansão assume. Para esse fim, empregamos dois tipos de análise: a primeira consiste na identificação da mancha urbanizada e classificação da cobertura do solo em área construída e não construída. A outra consiste na identificação dos parcelamentos produzidos de 2009 a 2019, sua localização e padrões.

Os primeiros resultados, observados na Fig. 06, mostram que a expansão se deu por contornos irregulares e fragmentados. Quanto ao seu direcionamento, seguiu os tentáculos das vias de transportes, indo ao encontro

de outros vetores de estruturação urbana, como subcentros e distritos industriais, fortalecendo-se na direção Leste-Oeste.

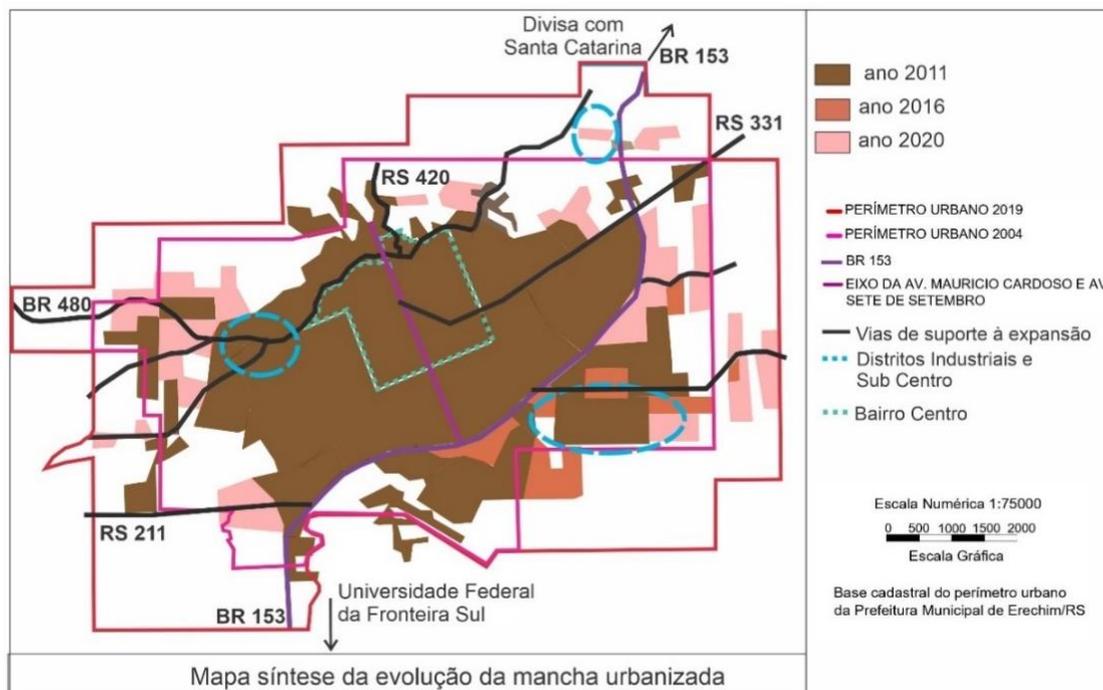


Fig. 06- Síntese da evolução da mancha urbanizada. Fonte: Elaboração própria com base na classificação de imagem de satélite Google (2021).

Na mesma direção em que a cidade se expande, identificamos áreas de intensificação da ocupação do solo nos últimos 10 anos. O que não significa maior densidade construtiva, mas possível diminuição de áreas públicas e intra-lotes. É importante retomar que o processo de expansão é ligado a estratégias específicas de um determinado momento, que refletem nas suas formas. Assim, identificamos a produção de lotes habitacionais com dimensão de 250 m² e 360 m², além de lotes para uso industrial e de serviço entre 1.000m² e 5.000m². A dimensão 250m² foi o padrão mais comum nos parcelamentos residenciais que configuram a expansão, isso porque a lei de Parcelamento instituiu esta dimensão mínima para lotes destinados à habitação social, refletindo, assim, o período fortemente ligado ao Programa Minha Casa Minha Vida. Com as restrições construtivas que esse padrão impõe, intuímos que a expansão tende a ser cada vez mais horizontal e homogênea, tanto em questão espacial quanto socioeconômica.

Para verificar esta hipótese, realizamos o zoneamento morfológico (Fig. 07) nos moldes propostos por Amorim Filho e Sena Filho (2007), relacionando padrões de distribuição dos usos predominantes no perímetro urbano, verificando as possibilidades dadas pela legislação e a realidade produzida.

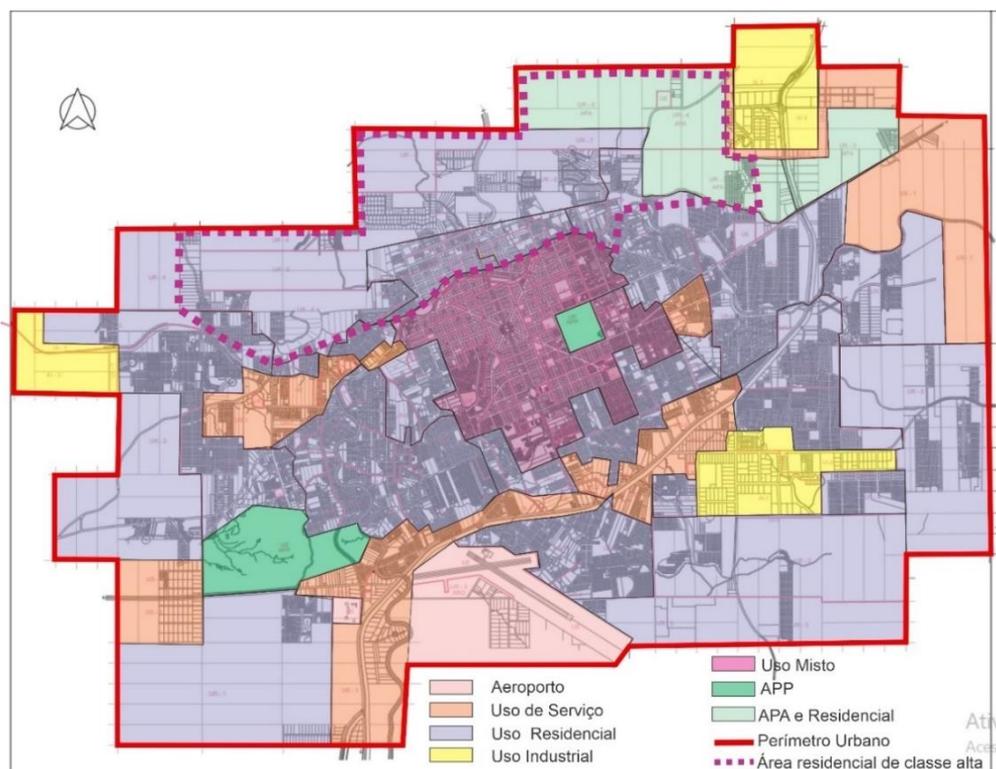


Fig. 07 – Zoneamento Morfológico de Erechim -RS. Fonte: Elaborado pela autora a partir de base cadastral da prefeitura Erechim (2021).

Observamos que a lei de Zoneamento estabeleceu as zonas residenciais com padrão de lotes maiores (360m² ou mais), ao lado de zonas tradicionalmente ocupadas por classes altas na porção norte da cidade, não permitindo menores dimensões. São áreas apartadas pela lei, das demais zonas onde incidem as ZEIS e os programas de habitação social com lotes menores (250m²). Estas últimas, localizadas ao leste, oeste e sul, por vezes estão no limite de zonas com usos conflitantes: indústrias e serviço pesado. Segundo Bassul (2004), essa estratégia de divisão espacial tem por objetivo preservar as áreas valorizadas para agentes econômicos e políticos dominantes. Desse modo, pela análise do zoneamento morfológico de Erechim, evidenciamos que o zoneamento, aliado ao padrão de parcelamento do solo, promove a segregação das classes sociais no espaço, ao concentrar a produção de habitação social em áreas menos privilegiadas e dificultar sua inserção em locais melhor servidos.

4. Considerações finais

No somatório geral das análises, concluímos que a lei municipal de Perímetro Urbano é protagonista no processo de expansão na cidade de Erechim. Junto à lei de Parcelamento do Solo e Zoneamento, reforçam a produção de um espaço com caráter homogêneo em algumas áreas da cidade, tanto sob o ponto de vista morfológico como socioeconômico, impulsionando, assim, a segregação sócio-espacial. Também colabora para isso o aumento do preço médio da terra (59%) no período analisado. A especulação foi favorecida pela expansão do perímetro urbano, tornando os terrenos vazios inacessíveis para determinadas classes econômicas, o que as direciona aos novos loteamentos.

Verificamos, portanto, que os processos de segregação e setorização por renda na expansão horizontal de uso residencial, verificados em Erechim, se assemelham aos ocorridos em metrópoles brasileiras. Ainda assim, constatamos particularidades comuns a outras cidades médias, tais como: expansão pela produção formal do espaço, conduzida pelos interesses de uma elite local, que encontra suporte na flexibilização das legislações municipais.

Dito isso, reconhecemos que a dinâmica da expansão é, de fato, um campo complexo de estudo. Ainda que se esmiúcem os recortes indispensáveis de estudo, surgem, por meio destes, outros vieses importantes para a investigação. Fica, portanto, como questão em aberto e como sugestão para estudos futuros, abordar as relações das elites locais produtoras do espaço urbano com as leis urbanísticas municipais.

Referências

- Amorim Filho, O. B., Sena Filho, N. (2007). *A morfologia das cidades médias*. Goiânia: Vieira.
- Amorim Filho, O. B., Serra, R. V. (2001). Evolução e perspectivas do papel das cidades médias no planejamento urbano e regional. In: T. Almeida Andrade, y R.Valente Serra (orgs.). *Cidades médias brasileiras*. (v.1, 1-34) Rio de Janeiro: Ipea.
- Andrade, T. A., Serra, R. V. (2001). O desempenho das cidades médias no crescimento populacional brasileiro no período 1970/2000 In: T. Almeida Andrade y R. Valente Serra (orgs.). *Cidades médias brasileiras*. (v.1, 129 -169) Rio de Janeiro: Ipea.
- Barcella, B. L. (2019). A interesalaridade da produção habitacional do programa Minha casa Minha Vida em cidades médias: do aumento do consumo imobiliário ao aumento das desigualdades socioespaciais. *Caderno Prudentino de Geografia* (Presidente Prudente), 4(41), 33-59.
- Bassul, J. R. (2004). *Estatuto da Cidade: Quem ganhou? Quem perdeu?* [Tese de Doutorado, Universidade de Brasília]
- Capel, H. (2002). *La morfologia de las ciudades: Sociedad, cultura y paisaje urbano*. Barcelona: Ediciones del Serbal.
- Corrêa, R. L. (2000). *Região e organização Espacial*. São Paulo: Editora Ática.
- França, B. L. P. de O. (2019). Da teoria Urbana ao Regime Urbano: contribuições como teoria e como método para interpretar as relações de poder interativas na cidade. *TD Observatório das Metrôpoles* (Rio de Janeiro), (002). 0-48.
- IBGE. *Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística*. (2020). Rio de Janeiro: IBGE. <https://www.ibge.gov.br/>
- Kalinowski, R. y Spinelli, J. (2020). Mercado Imobiliário em cidades médias: transformações intraurbanas em Erechim e Passo Fundo, RS. *Para Onde!?*. (Porto Alegre, UFRGS), 132 -151.
- Leonelli, G. C. V. y Campos, E. F. R. (2018). Leis expansivas para a expansão urbana: Campinas sem limite. *urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana* (Curitiba), 10, 36-48.
- Mueller, V. R. (2016) *Dinâmica Populacional, Indicadores Econômicos e Sociais da microrregião geográfica de Erechim-RS*. [Trabalho de Conclusão de Curso de Graduação. Universidade Federal da Fronteira Sul]
- Oliveira, H. C. M y Soares, B. R. (2014) Cidade média: apontamentos metodológicos e tipologia. *Caminhos da Geografia* (Uberlândia), 15(52), 119-133.
- Santoro, P, Cobra, P. L y Bonduki, N. (2010). Cidades que crescem horizontalmente: o ordenamento territorial justo da mudança de uso rural para urbano. *Caderno Metrôpoles (São Paulo)*, 12(24), 417-440.
- Santoro, P. F. (2012). *Planejar a expansão urbana: dilemas e perspectivas*. [Tese Doutorado em Arquitetura e Urbanismo. Universidade de São Paulo]
- Smolka, M. O. y Goytia, C. (2019). Land Markets. In: A. M. Orum. *The Wiley Blackwell Encyclopedia of Urban and Regional Studies*.
- Singer, P. (2012). *Economia política da urbanização*. São Paulo: Contexto.
- Sposito, M. E. B. (2004). *O chão em pedaços: urbanização, economia e cidades no Estado de São Paulo*. [Tese (Livre Docência). Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista]
- Vieira, A. B. (2011). Cidades Médias: uma abordagem a partir da dimensão política da leitura econômica. *Caminhos da Geografia* (Uberlândia), 12(40), 181-188.