

EXPANSÃO URBANA E VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA EM CASCAVEL – PR.

TECNÓLOGOS

MORENO, Josefa;
MAROSTICA, Gustavo;
BARCELLOS, Thiago;
BRUNHAROTTO, Erick;



INTRODUÇÃO

A urbanização é um fenômeno que marca as transformações espaciais e econômicas das cidades, influenciando diretamente a configuração territorial e o mercado imobiliário. Nas últimas décadas, o Brasil vivenciou um processo acelerado de crescimento urbano, impulsionado por fatores como o aumento populacional, a industrialização e o desenvolvimento de infraestrutura urbana (CARLOS, 2007). Esse movimento afeta diretamente a valorização dos imóveis, especialmente em cidades médias, onde o crescimento costuma ocorrer de maneira mais dinâmica e menos regulada (SPOSITO, 2001).

Neste contexto, destaca-se o município de Cascavel – PR, que tem experimentado significativa expansão urbana, acompanhada de transformações no mercado imobiliário local. A cidade, localizada na região Oeste do Paraná, apresenta crescimento populacional, melhorias em infraestrutura e um ambiente econômico atrativo, o que tem provocado mudanças relevantes nos padrões de ocupação do solo e nos valores de imóveis urbanos. Contudo, apesar do crescimento, ainda existem lacunas na compreensão dos fatores que motivam e sustentam essa valorização imobiliária, especialmente no que diz respeito às relações entre políticas urbanas, infraestrutura e aspectos socioeconômicos da população local.

Diante disso, a questão de pesquisa que norteia este estudo é: de que forma a expansão urbana em Cascavel influencia a valorização imobiliária do município? O objetivo principal é analisar os fatores socioeconômicos e urbanísticos que contribuem para esse processo, buscando identificar os vetores de crescimento urbano e os impactos econômicos e sociais associados.

A relevância deste estudo se justifica pelo papel estratégico de Cascavel no cenário regional e estadual, sendo um polo de serviços, comércio e agroindústria. Compreender os processos que impulsionam a valorização imobiliária permite subsidiar políticas públicas de planejamento urbano mais eficientes e sustentáveis, bem como orientar o setor imobiliário e a população sobre as dinâmicas do mercado e seus efeitos sobre a organização do espaço urbano. Além disso, ao considerar os aspectos socioeconômicos e urbanísticos, o estudo contribui para a discussão sobre os desafios e oportunidades decorrentes da expansão das cidades médias brasileiras.

DESENVOLVIMENTO

A expansão urbana de Cascavel tem se concentrado principalmente em direção às regiões Norte e Leste do município, impulsionada pela abertura de novos loteamentos, investimentos em infraestrutura viária e a instalação de equipamentos públicos e privados. O crescimento populacional, aliado ao aumento da renda per capita e à melhoria de indicadores sociais, estimula a demanda por moradia e valoriza determinadas áreas do território urbano (IBGE, 2022).

O Plano Diretor de Cascavel, aliado ao zoneamento e às diretrizes de uso e ocupação do solo, tem papel determinante na organização dessa expansão. Entretanto, a valorização imobiliária não ocorre de forma uniforme: bairros com maior oferta de serviços, segurança e mobilidade tendem a registrar maior elevação nos preços dos imóveis. A presença de grandes empreendimentos residenciais, condomínios fechados e centros comerciais também atua como indutor de valorização (HARVEY, 2014).

Além disso, fatores como a proximidade a vias arteriais, o acesso ao transporte coletivo e a qualificação dos espaços públicos (praças, parques, iluminação) reforçam a atratividade de determinadas regiões, elevando seus preços de mercado. Essas dinâmicas revelam a importância da articulação entre planejamento urbano, justiça social e desenvolvimento econômico local.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A análise demonstrou que a valorização imobiliária em Cascavel está fortemente relacionada a fatores como infraestrutura urbana, crescimento populacional, políticas de planejamento e investimentos públicos e privados. Regiões com melhor acessibilidade, oferta de serviços e estrutura urbana são as mais valorizadas, revelando uma dinâmica espacial que pode gerar desigualdade no acesso à moradia. Assim, destaca-se a importância de políticas públicas que promovam uma expansão urbana mais equitativa e sustentável, equilibrando os interesses do mercado com as necessidades da população.

Este estudo contribui para a compreensão dos processos urbanos em cidades médias e aponta para a necessidade de integração entre planejamento urbano e políticas habitacionais. Futuras pesquisas podem aprofundar a análise com o uso de geoprocessamento e entrevistas com agentes do setor imobiliário, gestores públicos e moradores das áreas em expansão.

REFERÊNCIAS

- CARLOS, A. F. A. *A cidade*. São Paulo: Contexto, 2007.
- HARVEY, D. *Cidades Rebeldes: do direito à cidade à revolução urbana*. São Paulo: Martins Fontes, 2014.
- IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. *Cidades@*. Cascavel – PR, 2022.
- SPOSITO, M. E. B. *Cidades médias: produção do espaço urbano e regional*. São Paulo: UNESP, 2001.