

MOBILIDADE URBANA E VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA EM CASCAVEL-PR.

SALVADOR, Fabio Definski
FACIN, Jean Paulo
DEBASIANI, Joelan Marcos
SANTOS, Tarcio Elias dos

TECNÓLOGOS



INTRODUÇÃO

A valorização imobiliária nas cidades está diretamente relacionada à qualidade da infraestrutura urbana e aos sistemas de mobilidade. Em Cascavel–PR, investimentos recentes em requalificação viária, como a implantação de vias binárias e melhorias em corredores estruturais, têm transformado a dinâmica urbana, tornando determinadas regiões mais atrativas para moradia e comércio. Entender como essas melhorias interferem no território é essencial para quem atua com planejamento, ocupação do solo e desenvolvimento urbano sustentável.

DESENVOLVIMENTO

Nos últimos anos, Cascavel tem promovido melhorias significativas em sua infraestrutura viária, impactando diretamente a mobilidade urbana e a valorização imobiliária. Vias como a Avenida Brasil, Tancredo Neves, Rocha Pombo e Carlos Gomes passaram por requalificações com nova pavimentação, sinalização, calçadas acessíveis, paisagismo e reorganização do tráfego (CASCAVEL, 2024). Essas intervenções fortalecem a conexão entre bairros, melhoram o fluxo de veículos e tornam as áreas mais atrativas para empreendimentos residenciais e comerciais.

A revitalização da Avenida Carlos Gomes, por exemplo, consolidou-a como um importante corredor de ligação, melhorando o tráfego e valorizando imóveis da região. Segundo Oliveira e Ribeiro (2019), áreas bem servidas por infraestrutura e acessibilidade podem valorizar até 5% a cada 100 metros de proximidade com eixos estruturais, além de apresentarem menor vacância.

Essas ações seguem uma lógica de cidade mais integrada, próxima do conceito de cidades de 15 minutos, em que trabalho, serviços e lazer estão acessíveis a pé ou de bicicleta (DIAS, 2024). Uma boa infraestrutura urbana tende a aumentar o valor percebido dos imóveis.

Entretanto, a expansão horizontal segue como desafio: em 2023, o perímetro urbano foi ampliado em mais de 55%, criando áreas com pouca integração à malha consolidada (DIAS, 2024). Esse espraiamento pressiona o transporte público, dificulta o acesso a serviços e depende do transporte individual motorizado (JORGE FILHO, 2023).



IMAGEM 01: Avenida Carlos Gomes, Cascavel-PR.
Fonte: cascavel.atende.net

Por outro lado, regiões adensadas com boa infraestrutura concentram investimentos e valorização. Figueiredo (2021) aponta que o uso de instrumentos como o IPTU progressivo pode estimular a ocupação de vazios urbanos nas áreas centrais, promovendo um crescimento mais eficiente. Bairros com transporte público, calçadas acessíveis e comércio de proximidade se destacam como zonas de valorização contínua.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Investimentos em mobilidade urbana têm papel estratégico na valorização de áreas urbanas. Em Cascavel, as obras realizadas em diversos corredores viários — como exemplificado pela revitalização da Avenida Carlos Gomes — mostram como melhorias na infraestrutura impactam diretamente na atratividade e valorização imobiliária. Para que esses avanços sejam sustentáveis, é essencial que políticas de mobilidade estejam integradas ao planejamento urbano, incentivando o adensamento em regiões consolidadas e evitando a expansão desordenada. Cidades que alinham mobilidade, uso eficiente do solo e infraestrutura urbana tendem a apresentar um mercado imobiliário mais valorizado e funcional.

REFERÊNCIAS

CASCAVEL. **Avanço histórico:** pavimentação da Avenida Carlos Gomes está concluída e traz mais mobilidade aos cascavelenses. 2024. Disponível em: <https://cascavel.atende.net>. Acesso em: 20 maio 2025.

DIAS, S. S. Cidades de 15 minutos versus expansão urbana: uma análise dialética da densidade, sustentabilidade e espraiamento em Cascavel, Paraná. *In: Encontro Científico Cultural Interinstitucional*. 22. 2024, Cascavel. **Anais** [...]. Cascavel: Centro Universitário FAG. Disponível em: <https://www.fag.edu.br/revista/ecci/2024/>. > Acesso em: 02 mai. 2025.

FIGUEIREDO, M. P. F. **Vazios urbanos e o IPTU progressivo no tempo:** análise da região central de Cascavel (PR). Dissertação (Mestrado) – Unioeste, 2021.

OLIVEIRA, C.; RIBEIRO, A. **Mercado imobiliário e infraestrutura de transporte em Cascavel.** *Revista de Negócios Imobiliários*, v. 8, n. 1, p. 23–37, 2019.

PAZ, T. A. R. **Avaliação do Plano de Mobilidade Urbana de Cascavel.** Trabalho de Conclusão de Curso (Engenharia Civil) – UTFPR, Toledo, 2021.