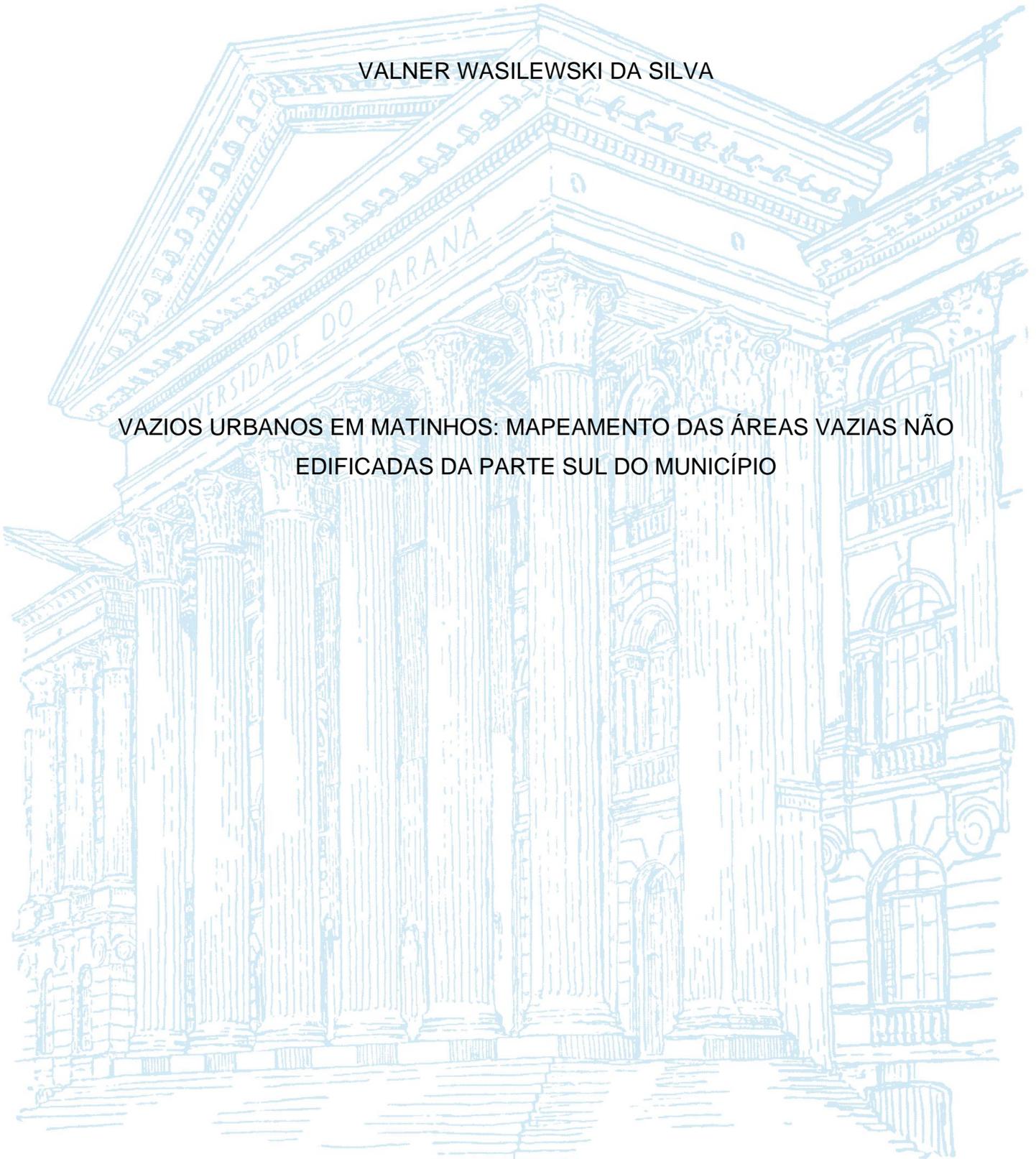


UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ
SETOR LITORAL

VALNER WASILEWSKI DA SILVA

VAZIOS URBANOS EM MATINHOS: MAPEAMENTO DAS ÁREAS VAZIAS NÃO
EDIFICADAS DA PARTE SUL DO MUNICÍPIO



MATINHOS

2019

VALNER WASILEWSKI DA SILVA

VAZIOS URBANOS EM MATINHOS: MAPEAMENTO DAS ÁREAS VAZIAS NÃO
EDIFICADAS DA PARTE SUL DO MUNICÍPIO

Trabalho de Conclusão de Curso apresentada ao curso de Bacharelado em Gestão Ambiental, Setor Litoral da Universidade Federal do Paraná, como requisito à obtenção do título de Bacharel em Gestão Ambiental.

Orientador: Prof. Dr. Marcelo Cunha Varela

MATINHOS

2019

A ficha catalográfica é obrigatória para as teses (doutorado e livre docência) e as dissertações (mestrado) defendidas na UFPR, sendo oferecida gratuitamente nas bibliotecas do SiBi/UFPR.

Em obras impressas, a ficha catalográfica deve constar no verso da folha de rosto. Em obras digitais, a ficha deve constar na página após a página de rosto.

Entre em contato com a biblioteca do seu curso para solicitar a ficha catalográfica para sua tese ou dissertação: <http://www.portal.ufpr.br/contato.html>

Caso o autor tenha interesse em divulgar os dados científicos utilizados para a elaboração da sua Dissertação ou Tese, deve acessar a Base de Dados Científicos da Universidade Federal do Paraná (BDC/UFPR), e solicitar a inclusão do endereço (DOI) na Ficha Catalográfica do seu trabalho.

A presença da ficha catalográfica não significa que o trabalho está normalizado. Os bibliotecários que elaboram as fichas catalográficas não são responsáveis por verificar a normalização da tese/dissertação, uma vez que a normalização é de responsabilidade do autor do trabalho. As bibliotecas do SiBi/UFPR oferecem orientação sobre a normalização de trabalhos. Se necessário, consulte a biblioteca do seu curso para obter informações sobre essa orientação.

Em cumprimento à Resolução n. 184, de 29 de setembro de 2017, do Conselho Federal de Biblioteconomia (CFB), a ficha catalográfica deve estar acompanhada do nome e do número de registro profissional do bibliotecário que a elaborou. Portanto, **solicitamos que as informações da ficha não sejam alteradas, inclusive as palavras-chave, que estão padronizados no Sistema de Bibliotecas da UFPR.** Se necessitar de qualquer alteração na ficha, por favor, solicite-a ao bibliotecário.

Outras informações: http://www.portal.ufpr.br/ficha_catalog.html

Mantenha essa página em branco para inclusão da ficha catalográfica após a conclusão do trabalho.

TERMO DE APROVAÇÃO

VALNER WASILEWSKI DA SILVA

TÍTULO DO TRABALHO

Trabalho de Conclusão de Curso apresentada ao curso de Bacharelado em Gestão Ambiental, Setor Litoral, Universidade Federal do Paraná, como requisito parcial à obtenção do título de bacharel em Gestão Ambiental.

Prof. Dr. Marcelo Cunha Varella

Orientador(a) – Curso de Licenciatura em Educação do Campo, UFPR/Litoral

Profa. MSc. Ruth Kellen Chaves Catão

Professora da Rede Municipal de Ensino de Matinhos

MSc. Sidney Vincent de Paul Vikou

Programa de Pós-Graduação em Geografia

Matinhos, 09 de dezembro de 2019.

Mantenha essa página em branco para inclusão do termo/folha de aprovação assinado e digitalizado.

Dedico esse trabalho a minha família, aos meus irmãos de coração, aos amigos do peito e todos aqueles que estiveram ao meu lado dando apoio e me ouvindo ao longo do caminho que percorri até chegar nesse momento.

AGRADECIMENTOS

Agradeço sobretudo a minha mãe Eneida, pela oportunidade e o apoio necessário para que eu pudesse ser a primeira pessoa em três gerações, a acessar e concluir a concluir uma graduação no ensino superior em uma Universidade Pública Federal.

Aos meus irmãos de coração, Ricardo da Costa, Lucas e Felipe Viante pela companhia e o suporte nesse período.

Ao meu orientador, Marcelo Varella, pela compreensão nos últimos anos, o apoio e os conhecimentos compartilhados para a construção desse trabalho.

Aos meus amigos Alexandre Arins, Bruno Gurgatz, Dyego Ferreira e Guilherme Neckel, por compartilhar da amizade e dos momentos de distração que se fizeram necessário para que no fim eu pudesse concluí-lo.

As fantásticas mulheres: Ruth Catão, Gabriela de Oliveira, Andressa Luz, Kellen Silva e Jéssica Ramos, que me ouviram, me orientaram e foram essenciais nessa caminhada. Guardo todas em meu coração.

A todos os professores e professoras que contribuíram de forma significativa na minha formação acadêmica, especialmente Marcelo Varella, Juliana Quadros, Liliane Tiepolo, Edmilson Paglia, Ana Elisa de Freitas e todos os outros que puderam compartilhar comigo seus conhecimentos.

Ao Curso de Bacharelado em Gestão Ambiental pela oportunidade de me dar compreender as complexidades do mundo e suas nuances naquilo que compartilhamos: o planeta Terra.

“E a cidade se apresenta centro das ambições,
Para mendigos ou ricos, e outras armações.
Coletivos, automóveis, motos e metrô,
Trabalhadores, patrões, policiais, camelôs.

A cidade não para, a cidade só cresce
O de cima sobe e o de baixo desce.
A cidade não para, a cidade só cresce
O de cima sobe e o de baixo desce.

A cidade se encontra prostituída,
Por aqueles que a usaram em busca de saída.
Ilusora de pessoas e outros lugares,
A cidade e sua fama vai além dos mares.”

Nação Zumbi

RESUMO

Matinhos é um município do litoral do Paraná focado na atividade econômica do turismo de sol e praia e, portanto, alvo de especulação imobiliária em virtude dos balneários que fazem parte do município. Se faz necessário identificar, quantificar e analisar os vazios urbanos na área de estudo proposta no município para discutir o não cumprimento da função social da propriedade urbana como é apontado dentro do inciso XXIII, do art. 5º da Constituição Federal de 1988. Sendo os vazios urbanos uma situação de quebra da continuidade do tecido urbano, facilitando o espraiamento da malha urbana e dificultando a ida de infraestrutura básica e acesso aos serviços públicos comumente localizados em áreas de maior centralidade, possivelmente causados pela formação de reservas imobiliárias como resultado da especulação existente no município de característica praiana, levadas pela alta valorização das zonas balneárias existentes e a não utilização de instrumentos que visem o cumprimento da função social da propriedade. Partindo de uma análise foto interpretativa de imagens de satélite fornecidas gratuitamente pelo Google Earth, foi realizada a identificação das áreas não edificadas, quantificando e a posterior produção desses dados em mapas para facilitar a visualização destes. Iniciando a partir dessas informações compreendidas pelo estudo realizado uma discussão sobre a temática de áreas vazias não edificadas no município de Matinhos.

Palavras-chave: Vazios urbanos. Áreas Vazias Não Edificadas. Especulação Imobiliária. Matinhos. Função Social da Propriedade.

ABSTRACT

Matinhos is a city on the coast of Paraná focused on economic activity of sun and sand tourism and, therefore, a target of real estate speculation due to the balnearies that are part of the city. It has been made necessary to identify, quantify and analyze the urban voids in the proposed study area in the city to discuss the non-compliance of the social function of urban property to be found in item XXIII, of art. 5th of the Brazilian Federal Constitution of 1988. Urban voids are areas in a city whose functions and designs have not yet been decided upon the continuity of the urban-fabric, and such conditions enhance the aggravating on the lack of access to basic infrastructure and access to public services commonly located in areas of greater centrality, potentially caused by formation of real estate reserves as a result of the speculation existing in the city and its surroundings, while taking along by the high valuation of the existing balnearies areas and the non-use of instruments aimed to comply the social function of the property. Leaving on a photo-interpretative analysis of satellite images provided for free by Google Earth, it was possible to identify the urban voids of the non-built areas, quantifying and subsequent the product of these data on maps to facilitate their visualization. Starting from this gathering of information, a discussion about the empty areas not occupied in the city of Matinhos.

Keywords: Urban voids. Empty Unbuilding Areas. Property Speculation. Social Function of Property.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Localização do Município de Matinhos	19
Figura 2 - Recorte territorial da área de estudo	20
Figura 3 – Zoneamento Urbano de Matinhos em Área de Estudo	22
Figura 4 – Planta Topográfica da Região Matinho-Caiobá em 1945.....	28
Figura 5 – Planta Topográfica do município de Matinhos em 1980.....	31
Figura 6 – Mudanças Urbanísticas ocorridas no período de 1980 – 2000	34
Figura 7 – Vazios Urbanos Não Edificados na Região Sul de Matinhos	50
Figura 8 – Densidade Demográfica do Município de Matinhos – Censo 2010 (hab/km ²).....	51
Figura 9 - Mosaico A do Mapa de Vazios Urbanos Não Edificados na Área de Estudo	52
Figura 10 - Mosaico B do Mapa de Vazios Urbanos Não Edificados na Área de Estudo.....	53
Figura 11 – Mosaico C do Mapa de Vazios Urbanos Não Edificados na Área de Estudo.....	54
Figura 12 – Mosaico D do Mapa de Vazios Urbanos Não Edificados da Área de Estudo.....	54
Figura 13 – Vazios urbanos não edificados com pouca manutenção	55
Figura 14 – Vazios urbanos não edificados com alguma manutenção	55
Figura 15 – Vazios urbanos não edificados devido a demolições recentes	56
Figura 16 – Imóveis em construção. Espaços em transição	58

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 – Área Mapeada de Vazios Urbanos Não Edificados em Área de Estudo em km ² (%).....	59
--	----

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Taxa de Crescimento Populacional de Matinhos.....	36
Tabela 2 - Mapeada de Vazios Urbanos Não Edificados em Área de Estudo (em km ²).....	58

LISTA DE ABREVIATURAS OU SIGLAS

APA	- Área de Preservação Ambiental
APP	- Área de Preservação Permanente
CF	- Constituição Federal
COLIT	- Conselho de Desenvolvimento do Paraná
DNOS	- Departamento Nacional de Obras e Saneamento
IBAMA	- Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos
IBGE	- Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
ICMBio	- Instituto Chico Mendes de Biodiversidade
IPARDES	- Instituto Paranaense de Desenvolvimento Social
ITCG	- Instituto de Terras, Cartografia e Geologia do Paraná
IPTU	- Imposto Predial e Territorial Urbano
MDR	- Ministério do Desenvolvimento Regional (Ministério das Cidades)
ParNa	- Parque Nacional
PDPDI	- Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento Integrado
SANEPAR	- Companhia de Saneamento do Paraná
SIG	- Sistema de Informações Geográficas
SEMA	- Secretaria Estadual de Meio Ambiente e Recursos Hídricos
SNUC	- Sistema Nacional de Unidades de Conservação
UFPR	- Universidade Federal do Paraná
UFPR Litoral	- Universidade Federal do Paraná/Setor Litoral
UCs	- Unidades de Conservação

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	16
1.1 JUSTIFICATIVA	16
1.2 OBJETIVOS	17
Objetivo geral	17
Objetivos específicos	17
1.3 METODOLOGIA.....	17
Área de Estudo.....	18
2 REVISÃO DE LITERATURA	25
2.1 HISTÓRICO DA OCUPAÇÃO INICIAL DO LITORAL PARANAENSE	25
2.2 HISTÓRICO DA OCUPAÇÃO URBANA DE MATINHOS	26
2.3 ESTATUTO DA CIDADE E O PLANO DIRETOR COMO INSTRUMENTO	36
2.4 FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA	38
2.5 DO VAZIO AO VAZIO URBANO: CONCEITOS E COMPREENSÕES	39
2.7.1 VAZIOS URBANOS: CIDADE, MERCADORIA E ESPECULAÇÃO.....	42
3 MATERIAL E MÉTODOS	47
4 RESULTADOS	49
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS	61
5.1 RECOMENDAÇÕES PARA TRABALHOS FUTUROS	63
REFERÊNCIAS	65

1 INTRODUÇÃO

O presente trabalho busca trazer uma discussão específica sobre o uso e ocupação do solo, trazendo à tona a situação dos vazios urbanos existentes dentro do município de Matinhos. Atualmente encontra-se com seu Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento Integrado em ordem para revisão, sendo que o último foi aprovado em 2016 e como o Estatuto da Cidade indica que cada plano diretor deverá ser revisado a cada dez anos, em Matinhos foi excedido esse prazo fazem 3 anos e conseqüentemente o perfil de uso e ocupação do solo, de renda e demográfico nessa última década pode ter sofrido alterações. Com isso, o estudo aqui desenvolvido busca quantificar e qualificar os vazios urbanos, sejam estes vazios do uso ou da ocupação/edificação (imóveis subutilizados, imóveis não ocupados e espaços livres) e que não cumprem a função social da propriedade, podendo a estes servirem como indicativos para moradias destinadas àqueles com maior fragilidade econômica e conseqüentemente evitando o aumento ou até mesmo as ocupações irregulares no município.

1.1 JUSTIFICATIVA

Em primeiro lugar, leve-se em conta que o direito à moradia está descrito na Constituição de 1988 como um dos direitos sociais fundamentais de um cidadão. Ao mesmo tempo, tentei compreender a dinâmica de ocupação urbana a partir de minhas vivências, durante minha trajetória acadêmica, relacionando-a com conflitos socioambientais das mais variadas ordens, incluindo conflitos fundiários. Estive inserido historicamente em dois municípios do litoral paranaense que focam seus esforços em uma economia baseada no turismo sazonal, ao mesmo tempo que sofrem uma espécie de “esvaziamento populacional” durante a baixa temporada (Matinhos e Guaratuba). Neste sentido, busco através deste trabalho analisar se a função social da propriedade está sendo cumprida no Município de Matinhos, de modo a refletir sobre a questão habitacional local, numa situação em que se deve considerar as unidades de conservação como condicionantes ao crescimento econômico dos municípios litorâneos do estado (especialmente aqueles de característica praiana).

Portanto, identificar e quantificar os vazios urbanos que existem dentro da malha urbana do município de Matinhos pode vir a se tornar um instrumento de fácil acesso ao Poder Público para que esse possa averiguar o (não) cumprimento da função social da propriedade definida em lei (Plano Diretor) e acelerar os processos legais para que essa função seja cumprida pelo proprietário, como por exemplo, a partir de instrumentos como o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) Progressivo no Tempo, podendo, então, otimizar o uso do solo urbano, utilizando áreas ociosas para o desenvolvimento de projetos sociais, sejam de habitação, educação, cultura, esporte ou lazer.

1.2 OBJETIVOS

Objetivo geral

Identificar áreas vazias não edificadas em área urbana balneária do município de Matinhos, abrangendo o limite norte o Rio Matinhos canalizado, como ponto de referência o Pico de Matinhos, até a região sul do município, tendo como referência o Morro do Boi e indo até a área da prainha.

Objetivos específicos

Levantamento teórico-temático acerca dos vazios urbanos e especulação imobiliária;

Elaboração de mapa temático sobre os vazios urbanos de uma determinada área urbana de Matinhos;

Quantificar os vazios urbanos mapeados a partir de um software de Sistema de Informação Geográfica; e

Explicitar metodologia de mapeamento de vazios urbanos, a partir de software livre de geoprocessamento;

1.3 METODOLOGIA

O presente trabalho de conclusão de curso será desenvolvido inicialmente a partir de uma análise de Matinhos, com enfoque no uso e ocupação do solo, partindo

da pesquisa exploratória para levantar informações referentes a existência de áreas vazias não edificadas utilizando-se de base um recorte territorial específico e aplicando a ele fotointerpretação a partir de imagens de satélite, as quais foram utilizadas as fornecidas gratuitamente pelo programa Google Earth e datam o ano de 2019. Com adicional complemento da utilização de Sistema de Informações Geográficas (SIG) e a elaboração de mapas temáticos acerca da área de estudo sobre o mapeamento da área em evidência com o *software open source* QGIS 3.4.

Área de Estudo

O município de Matinhos possui 117km² de extensão e está localizado na região sul do litoral do Paraná, na mesorregião geográfica Metropolitana de Curitiba, mais especificamente na microrregião geográfica de Paranaguá (figura 1). É um dos sete municípios que compõem a região litorânea. Localiza-se entre as latitudes 25° 49' 03" S e entre as longitudes 48° 32' 34" W. Com 3 metros de altitude em média, dista 111km de Curitiba pela BR-277. Limita-se ao norte com os municípios de Pontal do Paraná e Paranaguá, a oeste e sul com Guaratuba e a leste com o Oceano Atlântico.

Segundo o último Censo Demográfico realizado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística/IBGE em 2010, Matinhos possui uma população residente de 29.428 habitantes cuja densidade demográfica é de 249,93 hab/km². Conforme dados divulgados pelo IBGE em maio de 2019 sobre População e Estimativas, Matinhos agora conta com cerca de 34.720 habitantes (IBGE, 2019). Matinhos tendo uma característica de turismo de sol e praia, chega a receber em épocas de veraneio o quádruplo de sua população durante esse período.

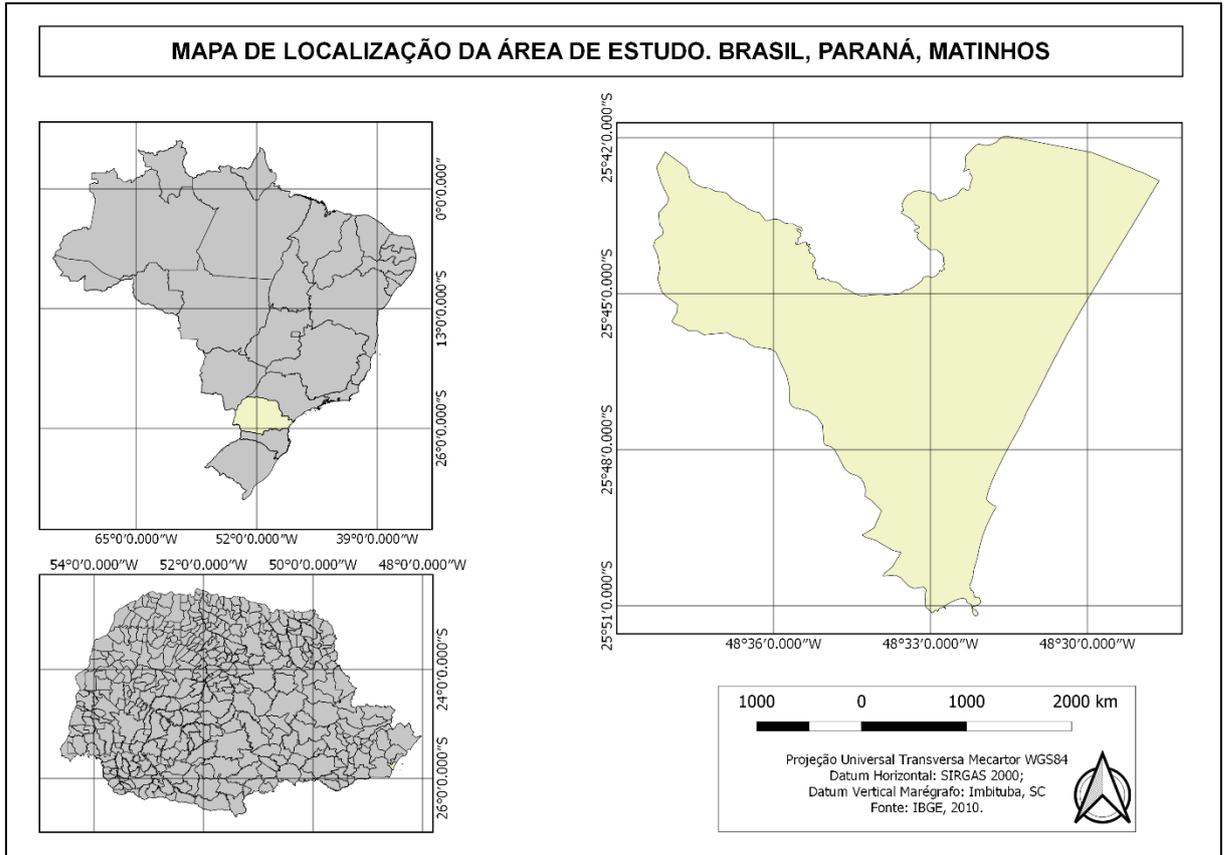


Figura 1 – Localização do Município de Matinhos.
 Fonte: Organizado pelo autor, IBGE (2010).



Figura 2 - Recorte territorial da área de estudo. Fonte: Organizado pelo autor.

O recorte territorial para a investigação desse trabalho compreende as regiões do Centro de Matinhos e o balneário de Caiobá, marcos principalmente pelo Pico de Matinhos, a norte e o Morro do Boi ao sul (figura 2). Sendo os dois pontos de ocupação balneária mais antiga do município. A área sul é delimitada pelo Morro do Boi e a PR-412 que leva ao Porto de Passagem em Guaratuba; a oeste limita-se pelo Zoneamento da área ZR1, seguindo em linha reta pela Avenida Juscelino Kubistchek de Oliveira e ladeando a oeste da Prefeitura Municipal de Matinhos; então segue a norte pela Rua Bronislawa Krul, que acompanha o leito do Canal, até se encontrar a norte no que seria a canalização do Rio Matinhos; a leste, segue toda a faixa de orla marítima até encontrar-se com o Pico de Matinhos e continua a descer, até encontrar-se novamente com o Morro do Boi, percorrendo toda a Avenida Atlântica. A distância entre o limite leste (Av. Atlântica) e o limite oeste (Av. Juscelino Kubistchek) possui aproximadamente 750m, quase 1km de distância entre esses dois pontos.

Deve-se ter em mente que o recorte adotado nesta pesquisa, compreende uma região que fora selecionada arbitrariamente pelo autor. Mais que analisar uma área delimitada a partir de algum atributo social (adotando os limites dos bairros, por exemplo) ou natural (como ter por base uma bacia hidrográfica), aqui o recorte deu-se a partir das leituras e vivências do autor na cidade, que o permitiram identificar tal região como uma das mais urbanizadas da cidade - no sentido de que grande parte dos equipamentos públicos de uso coletivo (rede coletora de esgoto, praças, pontos de ônibus, asfalto, iluminação pública e outros), bem como dos serviços e comércios privados de Matinhos, concentram-se nesta parte da cidade e sendo dois pontos iniciais da ocupação urbana balneária que veio a formar o município.

Na figura 3 é apresentada o zoneamento urbano definido pelo Plano Diretor de Matinhos (2006) que incide sobre a área de estudo definida pelo autor. No qual incidem sete categorias de zoneamento urbano: Zona Balneária 2; Zona Comercial; Zona Residencial 1; Zona Residencial 2; Zona Residencial 3; Zona de Uso Restrito; e, Zona de Restrição Máxima.

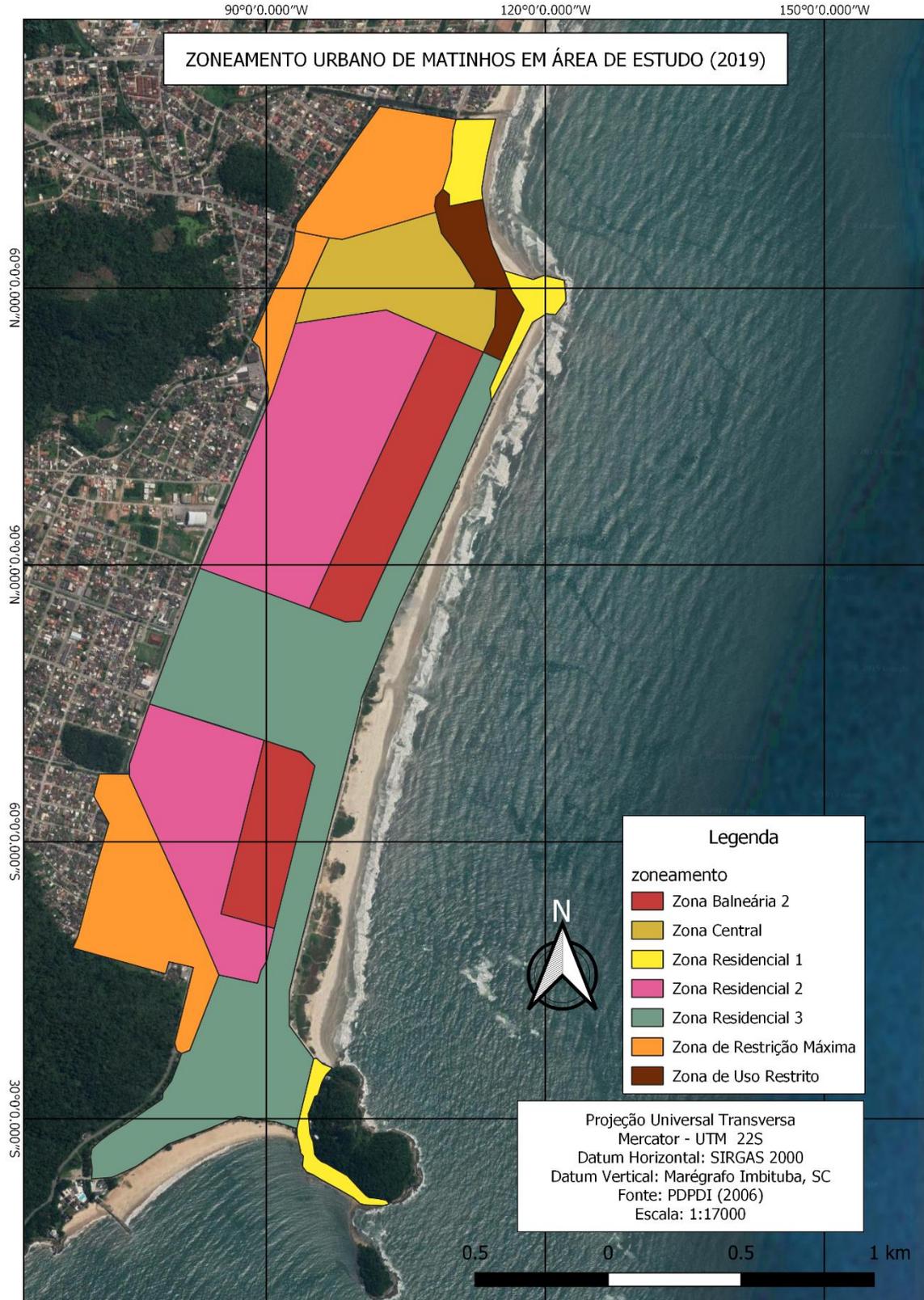


Figura 3 – Zoneamento Urbano de Matinhos em Área de Estudo. Fonte: Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento Integrado (Decreto Estadual 10856/2014), organizado pelo autor.

O artº 40 da Lei nº 1068/2014 que dispõe sobre o Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo nas áreas urbanas do município de Matinhos e dá outras providências. As quais serão retratadas abaixo:

Zona Residencial 1 (ZR1): é caracterizada como zona de uso habitacional, independente de densidade populacional, permitidas edificações com até 3 (três) pavimentos, onde é permitida a edificação de unidades geminadas com, no máximo, 5 (cinco) unidades por lote.

Zona Residencial 2 (ZR2): é caracterizada como zona de uso habitacional, independente de densidade populacional, permitidas edificações com até 04 (quatro) pavimentos.

Zona Residencial 3 (ZR3): é caracterizada como zona de uso habitacional, independente de densidade populacional, permitidas edificações com até 06 (seis) pavimentos.

Zona Balneária 2 (ZB2): caracterizada como zona de uso habitacional com caráter de veraneio, pousadas e complexos hoteleiros, permitindo construções com até 10 (dez) pavimentos.

Zona de Uso Restrito (ZUR): caracterizada como zona destinada prioritariamente à proteção ambiental, sendo que o potencial construtivo será aplicado a 80% do total do imóvel.

Zona de Restrição Máxima (ZRM): caracterizada como zona destinada prioritariamente à proteção, onde não serão permitidas novas ocupações, exceto os Equipamentos Públicos definidos no Plano Diretor e permitido reforma sem acréscimo de área em construções existentes.

Importante a sinalização de diferenciação entre os zoneamentos citados é quanto ao seu tipo de uso (habitacional, habitacional de veraneio, de proteção ambiental e de proteção). Nessa situação, vale-se ressaltar que embora as Zonas de Uso Restritos e Zona de Restrição Máxima permitam pouco potencial construtivo ou nenhum, essas são áreas as quais iniciaram-se as ocupações balneárias como

poderá ser visto na figura 4 e permanecem ocupadas e edificadas, não havendo nenhuma intervenção (aparente) do poder do Estado nessas situações.

2 REVISÃO DE LITERATURA

2.1 HISTÓRICO DA OCUPAÇÃO INICIAL DO LITORAL PARANAENSE

O vestígio da presença humana na faixa que hoje compreende o litoral do Paraná pela população que chamamos de homem do sambaqui (sambaqueiro) como atestam os mais de 300 sambaquis, em que Bigarella (2009, p. 18) sinaliza “trata-se de remanescentes culturais de um povo que viveu no litoral do Paraná aproximadamente entre 3.000 e 5.000 anos passados, muito antes da presença do índio”, devido a relação intrínseca dessa população com os grandes montes de conchas e vestígios funerários e de ocupação que deixaram.

Quando os europeus chegaram às costas paranaenses, a cultura do homem do sambaqui estava extinta e a região estava ocupada pelos índios carijós, que estendiam sua ocupação por toda a costa sul-brasileira, desde a barra de Cananéia até o Rio Grande do Sul. Os carijós faziam parte da grande família tupi-guarani. (BIGARELLA, 2009; PIERRI *et al.*, 2006)

A ocupação europeia do Paraná iniciou-se no século XVI pelo litoral, impulsionada pela exploração de ouro de aluvião. Os colonos lusos estabeleceram-se inicialmente em Superagui e na Ilha da Cotinga; e posteriormente ocorreu o povoamento nas margens do rio Itiberê, que daria origem à cidade de Paranaguá, fundada oficialmente em 1648. (BIGARELLA, 2009; IPARDES, 2001; PIERRI *et al.*, 2006).

Em meados de 1747, Joaquim de Miranda Coutinho comprou de seu pai as terras onde seria a atual praia de Caiobá, território então chamado de “Caiová” (Patrimônio Caiobá) pertencia integralmente a família Miranda de Coutinho durante o século XVIII, Bigarella (2009, p. 70) cita que seriam os terrenos entre as ocupações de Caiobá e Matinhos. (RIBEIRO, 2008; OLIVEIRA, 2005). Algo confirmado por Mafra (1952):

A 20 de maio de 1787, o Capitão-Mor Miguel de Miranda Coutinho e sua mulher Isabel da Silva fazem venda a seu filho Joaquim de Miranda Coutinho pelo preço de 25\$000, das terras de suas propriedades sitas na Barra do Rio Guaratuba denominadas "Caiová", cujas terras principiam no cume do morro da estrada que vem para a "Esprinha"

correndo à mesma para a parte do norte em a paragem chamado o Matinho (MAFRA, 1952, p. 113).

Ribeiro (2008) comenta sobre a não existência de registros históricos e aprofundados sobre os habitantes de Caiobá. Saint Hilaire (1978), famoso naturalista francês que por aqui passou em meados de 1820, saindo de Paranaguá e rumando a Guaratuba, descreveu, sobre Caiobá, que encontrou “cerca de 16 homens” que o aguardavam para auxiliá-lo em sua viagem até a vila de São Luís de Guaratuba. O trecho que Saint Hilaire realizou pela praia (Rio Matinho a enseada de Caiobá), percorrendo-a com carroça de bois, demonstra que, naquela época, não havia nenhum tipo de construção ou de moradia pelo trajeto (BIGARELLA, 2009; RIBEIRO, 2008). O ambiente descrito por Saint Hilaire sinalizava a ausência de estradas que ligasse os centros urbanos daquela época, Curitiba e Paranaguá, cujo acesso era feito exclusivamente pela praia e por mar, conferindo-lhe um alto grau de isolamento. Além disso descrito por ser uma área coberta por vegetação farta e densa, foi somente em 1846 que se pode ter uma ideia da população residente em Caiobá, sendo então realizado um censo no Distrito de Guaratuba mostrando haver, no chamado “quarteirão Caiobá”, 25 votantes (RIBEIRO, 2008).

2.2 HISTÓRICO DA OCUPAÇÃO URBANA DE MATINHOS

A transformação da orla marinha paranaense se deu de forma significativa em meados da década de 1920, com a abertura da Estrada do Mar, inaugurada em 29 de julho de 1927. Essa estrada ligava a antiga estrada Curitiba-Paranaguá através do posto Fiscal à Praia de Leste, de onde o trajeto até Caiobá era feito pela praia. Assim, a Estrada do Mar facilitou o acesso e conseqüentemente atraiu para a região os primeiros veranistas, além de favorecer a abertura de pequenos comércios por aqueles que então se estabeleceram em Matinhos (RIBEIRO, 2008).

Ainda sem uma legislação que ordenasse a ocupação no solo, o início do loteamento de Caiobá, como nos conta Ribeiro (2008) se deu obedecendo ao privilegiamento da paisagem natural, ou seja, a proximidade com as praias. A sede urbana do município começou a ser loteada e urbanizada no início da década de 1930, inicialmente por Carlos Ross e depois por Max Roesner, gerando as primeiras grandes

modificações no ambiente natural como o aterramento de faixas de mangue e do *marigot* (pequeno rio de Maré) que compunham a Praia Central (RIBEIRO, 2008).

Alguns anos antes, em 1929, Augusto Blitzkow iniciava os preparativos para o loteamento da “Vila Balneária do Morro de Cayobá”, que segundo Bigarella (1999c) moravam na área destinada para esse loteamento cerca de quatro famílias de pescadores, onde, nos anos posteriores, adquiriram primeiramente seis alqueires, que compreendia inclusive a área do Morro de Caiobá (atual Morro do Boi); e, posteriormente, foi ampliada para 57 alqueires, totalizando uma área de 63 alqueires.

Bigarella (2009) sinaliza a dificuldade encontrada no início das ocupações dos balneários de Matinho e Caiobá, principalmente no quesito da infraestrutura, no qual os materiais de construção viam de longe, sem qualquer apoio logístico como estradas a qual obrigava os veículos a trafegarem pela praia e as condições de abastecimento de água eram precárias. Apesar dessa situação, esses balneários eram procurados e frequentados principalmente pelas famílias descendentes de alemães e italianos que apreciavam os banhos de mar e os passeios pelas imediações.

Até década de 30 e 40, território tradicional da população caiçara que aqui residia, vivia da pesca e da agricultura de subsistência. Após iniciarem as primeiras práticas de loteamento em dois pontos específicos do que viria a se tornar a cidade Matinhos: o distrito Matinhos, que hoje resume-se ao bairro Central da cidade, nas proximidades do “Pico de Matinhos”, e o distrito de Caiobá, nas proximidades do Morro do Boi e a enseada de Caiobá (Praia Mansa). Além dessas duas regiões, havia, ainda, a formação da Colônia Sertãozinho, que viria a ser integrada ao município no futuro (BIGARELLA, 2009; RIBEIRO, 2008).

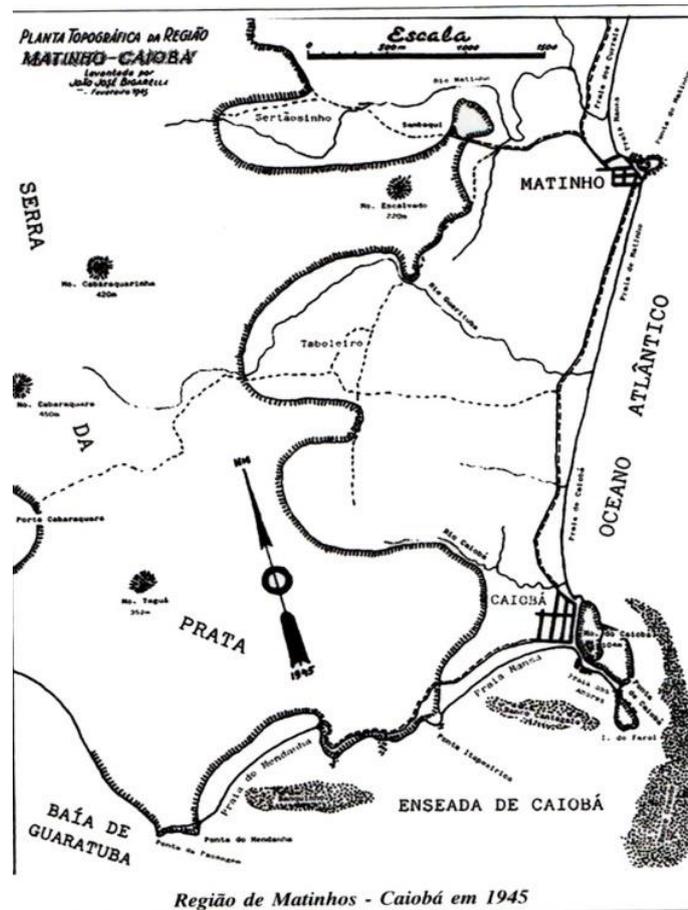


Figura 4 – Planta Topográfica da Região Matinho-Caiobá em 1945 (BIGARELLA, 2009)

Como pode ser visto na figura 4, a ocupação de Matinhos em 1945 se dava principalmente na área que hoje compreende o balneário de Caiobá e o Centro de Matinhos, nas proximidades do Pico. Assim, por esse mapa de Bigarella, os dois pontos de ocupação urbana eram distantes entre si, ligados apenas por uma via, que foi um grande marco nessa época: o trajeto onde percorria essa estrada é atualmente a rua Jaguariaíva.

Em 1948, o Departamento Nacional de Obras e Saneamento/DNOS iniciou obras significativas na região de Matinhos, caracterizadas pelas importantes modificações na hidrografia local. Rios foram alargados, canalizados, retificados ou aterrados visando a urbanização e saneamento, inclusive com a criação e construção de canais de drenagem que tinham como objetivo a erradicação da malária e a urbanização. As obras do DNOS foram um grande impulsionador para a aceleração da urbanização e ocupação de Caiobá, com um significativo aumento do número de veranistas, que agora vinham de outras regiões do Paraná e de Santa Catarina

(RIBEIRO, 2009). Na figura 4 é possível visualizar o curso original dos rios Guaraituba e Caiobá que foram desviados, aterrados e canalizados para fins de loteamento.

A aceleração do processo de urbanização do balneário de Caiobá no fim da década de 1940 estimulou o mercado da construção civil, atraindo para a região os primeiros construtores que vieram de Curitiba e arredores. Além de que o crescimento de Caiobá passou a se dar linearmente em direção ao centro de Matinhos, nesse percurso entre os dois distritos, surgiu, então, a Cidade Balneária de Cayuba, local onde hoje situa-se a Universidade Federal do Paraná – Setor Litoral/UFPR Litoral. Devido a esse novo loteamento, foi construído o canal da Avenida Paraná, entre o local conhecido como Tabuleiro e a Praia Brava (RIBEIRO, 2008).

Uma das principais obras que marcaram a década de 1950, foi a construção do canal que hoje margeia a Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira – trecho urbano da PR-412 – tal canal foi nomeado pelos locais, segundo relato de Ribeiro (2008), como Rio da Draga.

O processo de verticalização de Matinhos, em essencial de Caiobá se deu a partir da década de 1960, tais edifícios tinham no máximo quatro andares, mas duas construções foram exceções a essa regra: Hotel Caiobá e o Edifício Itamar, com 16 e 13 andares respectivamente e foram por mais de dez anos os edifícios mais altos de Matinhos (ESTEVES, 2001; RIBEIRO, 2008). Inclusive nessa mesma época foi construída a Avenida Atlântica, assim interligando toda a orla de Caiobá ao centro da sede urbana, indo então desde o Morro do Boi até o Pico de Matinhos. A década de 1960 também foi marcada pela emancipação do município de Matinhos, no dia 12 de junho de 1967, sendo instalado oficialmente em 19 de dezembro daquele mesmo ano.

Em meados da década de 1970, o processo migratório campo-cidade ocorrido no Paraná refletiu-se também de forma particular nas cidades litorâneas. Ribeiro (2008) relata que em suas entrevistas com moradores antigos não nativos realizado em seu estudo, uma das motivações de terem vindo para o município por recomendação médica, em busca de melhor qualidade vida; além daqueles que se fixaram no município após terem vindo para trabalhar na construção dos edifícios e casas, trabalhando então principalmente como zeladores. (RIBEIRO, 2008)

Ainda na década de 1970, muitas das famílias que então se fixaram no município começaram a adquirir terrenos e a construir suas moradias no interior do balneário, só que do outro lado do canal onde as terras eram mais baratas, iniciando o povoamento das margens da atual Avenida J.K. de Oliveira, que viria ser um marco nas décadas posteriores de uma divisão de renda e populacional no município, que aos poucos foi recebendo mais famílias e foram se instalando nas bordas da Serra da Prata. (RIBEIRO, 2008)

Foi um processo de interiorização acometido pela população de baixa renda, dando-se por custas o desmatamento da floresta e resultando no aumento da taxa de esgoto doméstico sendo despejado no canal que margeia a Avenida Juscelino Kubistchek de Oliveira, sendo possível visualizá-la na figura 5. Inclusive a partir da infraestrutura implantada que era basicamente água e luz, gerou maior valorização dessa área, que por ventura atraiu novos moradores e encareceu rapidamente os lotes disponíveis que, mesmo além-canal, trata-se de uma região relativamente próxima das praias. (RIBEIRO, 2008).

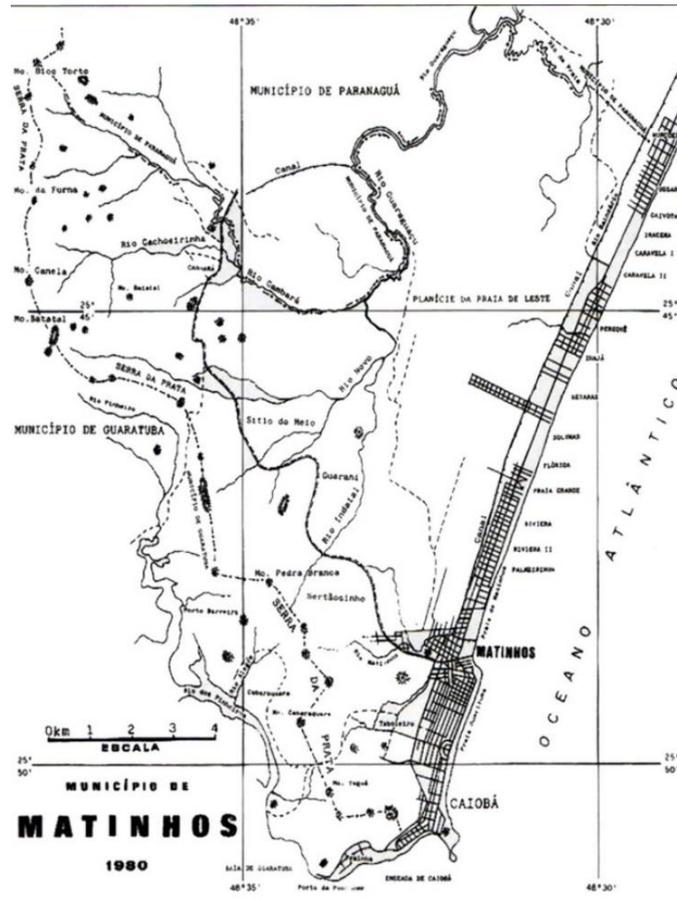


Figura 5 – Planta Topográfica do município de Matinhos em 1980 (BIGARELLA, 2009).

A década de 1980 é considerada por Ribeiro (2008) uma década de prosperidade para Matinhos, sendo marcada pelos estudos realizados pela Prefeitura e o Governo do Estado para a viabilidade de construção de edifícios mais altos em todo o balneário de Caiobá, no qual foi apresentado um plano de saneamento e outras infraestruturas e consolidou ao longos dos dez anos seguintes, a alta taxa de verticalização do município, dando-lhe espírito de uma grande cidade altamente urbanizada. (RIBEIRO, 2008) O aumento da ocupação, praticamente em massa, como sinaliza Ribeiro (2008) ocorre até hoje, de forma cíclica e sazonal, registrada em maior volume nos meses de verão e feriados prolongados, consolidando assim o aspecto de turismo de sol e praia praticado no município. Esse segmento de turismo, conforme definido pelo Ministério do Turismo como, engloba o conjunto de atividades turísticas relacionadas à recreação, entretenimento ou descanso em praias, em função da presença conjunta de água, sol e calor (MTUR, 2017).

Como decorrência da prática do turismo de sol e praia, conhecido entre os populares como a “época de alta temporada”, provocou o adensamento da ocupação na orla, que ocorre apenas nesse período de veraneio, enquanto que no restante do ano as residências se encontram vazias, aliado ao crescente fluxo de imigrantes, iniciou-se nas áreas menos interessantes para o mercado imobiliário desta época, um processo de ocupação marcado especialmente pela construção de moradias em bairros no interior da planície, como o bairro do Tabuleiro – as áreas mais distantes do mar, o qual consolidou-se ainda mais na década de 1990. (MOURA e WERNECK, 2000; ESTEVES, 2011; VIKOU; CANEPARO; PAULA, 2015).

A figura 5 demonstra a forma de ocupação do município e do espraiamento de sua malha urbana, pelo menos em sua dimensão física dos loteamentos. Partindo de Caiobá, da orla em direção a Serra, delimitando com a Avenida J.K. de Oliveira e o loteamento, seguia-se a norte até o balneário de Praia Grande; os balneários de Solymar, Betaras, Inajá e Perequê, Gaivotas, Jussara e Monções, formavam quatro fragmentos de loteamentos até os limites municipais com Paranaguá.

A construção de edifícios cada vez mais altos, levou a um novo e grande problema para a cidade: o sombreamento de áreas de praia, após o período das 15:00 horas, que, como sinaliza Ribeiro (2008), foi controlado apenas com a Lei de Zoneamento criada e implantada pelo Conselho de Desenvolvimento do Litoral/ COLIT¹, que fixou critérios para o número de pavimentos das edificações, conforme a distância das construções da praia. Outra situação precária foi a infraestrutura instalada, principalmente no que tange o saneamento, situação que prejudicou bastante os rios e córregos, além de afetar um dos principais atrativos do município: a balneabilidade das águas das praias de Matinhos, até os anos mais recentes. A Companhia de Saneamento do Paraná/SANEPAR realizou entre os anos de 2016 a 2018 um grande investimento juntamente com o Governo do Estado do Paraná na área de saneamento no litoral do Paraná, sendo Matinhos e Pontal do Paraná os municípios focos desse investimento, sendo este a construção de uma Estação de

¹ Órgão normativo de deliberação coletiva instituído pelo Decreto nº 4.605/1984 vinculado à Secretaria de Estado do Meio Ambiente e Recursos Hídricos / SEMA pelo Decreto nº4.259/1994; que tem por objetivo a orientação da política referente às questões econômicas, sociais e ambientais, além da orientação política referente ao uso, parcelamento e ocupação do solo na região do Litoral Paranaense (COLIT, REGIMENTO INTERNO, Decreto nº7.948/2017)

Tratamento de Esgoto no balneário do Solimar e toda a infraestrutura de rede para a coleta do esgoto sanitário.

Matinhos registrou durante sua “década de prosperidade”, segundo os censos demográficos do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística/IBGE, uma taxa de crescimento anual de 6,49% nos anos de 1980 a 1991 (IBGE, 1991), em comparação com a década anterior (1970-1980) o crescimento do município deu na taxa de 2,27%, sendo assim considerado um dos mais importantes polos de emprego do Estado, atraindo um grande número de imigrantes. O balneário de Caiobá conseguiu conquistar o status de um dos mais caros metros quadrados do Brasil, e inclusive foi divulgado internacionalmente para atrair ainda mais turistas.

A partir da década de 1990, houve desaceleração do ritmo e posterior estagnação da construção civil na região. Foi um momento que se deu um grande *boom* da periferização de novos loteamentos, enquanto os moradores mais frágeis economicamente acabavam por vender seus terrenos e moradias no balneário de Caiobá, o mesmo sofreu uma nova aceleração no aumento de sua população, devido a “terras fáceis e baratas”, o que provocou a busca de áreas mais afastadas dos balneários em ascensão pela população mais pobre. (RIBEIRO, 2008)

Esse processo levou à autoconstrução de moradias e bairros inteiros, a partir da ação dos próprios moradores e de grileiros, muitas vezes motivados apenas pela vontade própria, e limitados em termos organizativos e econômicos – assim, as faltas de infraestrutura pública de uso coletivo e de projetos de regularização fundiária para a cidade, levaram à prejudicar, cada vez mais, as condições socioambientais de Matinhos. A instalação dessas moradias resultou em maior despejo de esgoto doméstico e deposição de outros resíduos nos canais e rios, agravando ainda mais o problema da balneabilidade no município. (RIBEIRO, 2008)

A periferização da população residente em virtude dos altos valores dos imóveis e terrenos de Matinhos está diretamente associada ao fator de espraiamento da malha urbana. Por vezes uma ocupação desses espaços sem uma infraestrutura digna, dificulta ainda mais a vida dessas populações e sobretudo, as afastam ainda mais da praia, deixando os balneários para aqueles que têm maior poder aquisitivo.

Embora a década de 1990 tenha sido marcada por uma desaceleração no setor da construção civil, o município continuou a crescer naqueles anos, entre o período de 1991-2000 a taxa de crescimento populacional de Matinhos foi a uma média de 8,80% em comparação com a taxa de crescimento do Paraná de apenas 1,39%, marcado assim pela continuidade desse crescimento em virtude das outras regiões do Paraná.



Figura 6 – Mudanças Urbanísticas ocorridas no período de 1980 – 2000. (VIKOU; CANEPARO; PAULA, 2015; ITCG, 1980; GOOGLE EARTH, 2000).

Os anos 2000 tornam o processo de uso ocupação do solo mais peculiar, pois apesar da criação de Unidades de Conservação/UCs² ter iniciado na década de 1980 como medida de proteção do uso e ocupação do solo, foi somente a partir desse novo milênio que a dimensão ecológica começou a tomar força com a criação da Lei Federal nº 9.985/2000 que estabeleceu o Sistema Nacional de Unidades de Conservação/SNUC e assumiu importante papel na discussão dos problemas urbanos. Pode-se observar na figura 6, a mudança urbanística ocorrida nesse período de tempo.

² Como a criação pelo Estado do Parque Estadual do Rio da Onça em 1981 e da Área de Proteção Ambiental/APA de Guaratuba em 1992 e, além é claro do tombamento da Serra do Mar em 1986 por parte do Governo do Estado e o tombamento do Morro do Boi e da Ilha do Farol através da legislação municipal em 1989, todos dentro dos limites de Matinhos ou que parte do território de Matinhos faz parte)

Assim o primeiro parque criado pela instância legislativa federal foi o Parque Nacional Saint-Hillaire/Lange, através da Lei Federal nº 10.227, de 23 de maio de 2001 que somente mais de dez anos depois está construindo seu plano de manejo. Tendo como objetivo principal:

proteger e conservar os ecossistemas de Mata Atlântica existentes na área, assegurar a estabilidade ambiental dos balneários sob sua influência, bem como a qualidade de vida das populações litorâneas e, simultaneamente, conter a ocupação ilegal e alastrante dos morros e evitar possíveis desastres por deslizamentos. (RIBEIRO, 2008).

O Plano Diretor Participativo e de Desenvolvimento Integrado (PDPDI) de Matinhos foi aprovado em 2006 e partir disso as Leis de Zoneamento e de Uso e Ocupação do Solo também foram aprovadas, logo, com o objetivo de ordenar a ocupação da malha urbana, orientar o parcelamento, organizar o uso e aplicar instrumentos de regularização fundiária, assim como a construção de habitações de interesse social e de coibição da grilagem e da especulação imobiliária. Dentro do PDPDI de Matinhos, um ponto bastante importante da sua organização do solo foi da criação de cinco Parques Municipais: do Morro do Boi, do Tabuleiro, do Sertãozinho, do Morro do Sambaqui e da Praia Grande. Estes estão localizados desde o sul do município, dentro do balneário de Caiobá, como em na faixa norte do município que é intensamente destinada aos balneários. São grandes fragmentos de Mata Atlântica que ainda não foram implementadas, sequer o processo de regularização fundiária e aquisição desses terrenos por parte da Prefeitura de Matinhos, tornando-se assim alvo da especulação imobiliária e grandes projetos, devido suas grandes áreas verdes dentro da malha urbana.

É também nos anos 2000 que a taxa de crescimento populacional de Matinhos decaiu de forma avassaladora, chegando ao nível de 1,98%, sendo a menor taxa nos últimos trinta anos, como demonstrado na tabela 01. Importante também sinalizar a inauguração do Setor Litoral da Universidade Federal do Paraná/UFPR em 2005, que contribuiu para uma nova dinâmica populacional no município, iniciando com um número pequeno de estudantes (cerca de apenas 5 cursos na época de sua inauguração), hoje conta com mais de 12 cursos de graduação e 4 de pós graduação, o que movimenta uma parcela da população residente no atual momento, instalando, também, uma nova modalidade migratória: a pendular, resultado de discentes e

docentes que moram em cidades próximas, e diariamente se deslocam à cidade para realizar atividades na Universidade.

A partir da década de 2010, as taxas começaram a elevar-se de maneira exponencial e em estimativas divulgadas pelo IBGE em agosto de 2019, a taxa até o presente momento chega a 17,98% a maior dos últimos quarenta anos e é a segunda maior taxa de crescimento do litoral paranaense no período de 2011-2019, ficando atrás somente de Pontal do Paraná com uma taxa de 30,42% (IBGE, 2019).

Tabela 1 – Taxa de Crescimento Populacional de Matinhos

1970-1980	2,27%
1981-1990	6,49%
1991-2000	8,80%
2001-2010	1,98%
2011-2019*	17,98%*

Fonte: IBGE (1981, 1990, 2000, 2010 e 2019*). Os dados sobre a taxa de crescimento do período de 2011-2019 é uma estimativa apresentada pelo IBGE em agosto de 2019.

Organizado pelo autor.

Atualmente o município de Matinhos possui o perfil de uma cidade litorânea, que se pode considerar a atividade turística como um dos principais fatores que moldou a urbanização da cidade. Além disso, os municípios praianos do litoral do Paraná se destacam dos demais da região por apresentarem uma das maiores porcentagens de domicílios de uso ocasional (segunda residência). Tais residências são de uso pouco frequente, utilizados apenas em alguns feriados ou finais de semana, a qual a taxa de ocupação aumenta exponencialmente durante os meses de verão. (VIKOU; CANEPARO; PAULA, 2015).

2.3 ESTATUTO DA CIDADE E O PLANO DIRETOR COMO INSTRUMENTO

Em 2001, o Congresso Federal sob governo de Fernando Henrique Cardoso, aprovou a lei nº 10.257 que instituiu o Estatuto da Cidade, assim regulamentando o capítulo de política urbana (os artigos 182 e 183) da Constituição Federal de 1988 que “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” (BRASIL, 2001).

Uma legislação inovadora na questão de planejamento urbano, o Estatuto da Cidade tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, seguindo diretrizes gerais, que em súmula, em seu inciso I do art. 2º a plena “garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações” (BRASIL, 2001).

O Plano Diretor instituído pelo Estatuto das Cidades é um dos instrumentos apresentados por essa lei para o planejamento anual, instrumento de intervenção, planejamento e gestão dos municípios. Como descrito no parágrafo primeiro do artigo 182 da Constituição de 1988, o plano diretor é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana (BRASIL, 1988); sendo obrigatório para municípios com mais de vinte mil habitantes; que integrem regiões metropolitanas e aglomerações urbanas; onde o Poder Público municipal pretenda utilizar os instrumentos previstos no Parágrafo 4º do art. 182 da Constituição Federal que incide sobre o parcelamento ou edificação compulsórios, imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo, e desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública; integrantes de áreas de especial interesse turístico; inseridas na área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito região ou nacional; e para cidades incluídas no cadastro nacional de Municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos.

Como definido em lei, os municípios teriam até cinco anos após a publicação do Estatuto da Cidade para aprovarem seus Planos Diretores, através de um Termo de Compromisso e Cooperação Técnica entre a Prefeitura de Matinhos e o Governo do Estado do Paraná, iniciaram em março de 2005 os estudos, pesquisas e a elaboração que veio a se tornar o Plano Diretor Participativo e de Desenvolvimento Integrado de Matinhos, aprovado em 2006 e que deveria ser revisto pelo menos uma

vez a cada dez anos, houve uma atualização do Plano Diretor em 2014, a partir do Decreto Estadual 10856/2014.

Em 2019, três anos após o fim do prazo esperado de revisão do Plano Diretor, Matinhos dá os primeiros passos para a formação de comissão de revisão deste plano. Assim, tendo em vista a não realização da revisão do Plano Diretor, cabe apenas utilizar-se do plano que ainda está vigente, embora, deveras desatualizado, cuja última versão data cerca de 13 anos, compreendendo uma mudança significativa num município marcado por alta transformação social e espacial.

2.4 FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA

O princípio da função social da propriedade urbana é consagrado pela Constituição Federal de 1988 dentre os direitos e garantias fundamentais do cidadão – o art. 5º, XXIII – “ a propriedade atenderá sua função social”, trazendo assim mudanças profundas no pensamento do direito à propriedade, que Jardim (2007) comenta a CF como uma normativa inovadora no Direito Urbanístico e Ambiental :

quando incorporou [na Constituição Federal] as premissas básicas do denominado Movimento Nacional de Reforma Urbana, iniciado nas décadas de 1960 e retomado em 1987, no propósito de cumprir as funções sociais da cidade, o que sempre se constituiu na finalidade daquele movimento. (JARDIM, 2007, p. 119-120).

De acordo com Vivian (2016):

ao incluir a função social da propriedade como direito fundamental, surge como um divisor de águas entre o pensamento liberal e o social, caracterizado no ordenamento jurídico pela limitação aos direitos subjetivos individuais em benefício da existência digna e do bem-estar da sociedade. (VIVIAN, 2016, p.1).

Segundo o Estatuto da Cidade, em seu art. 39 declara que:

“a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no artigo 2º desta lei. (BRASIL, 2001).

A qual o art. 2º do Estatuto da Cidade cita que “a política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana”, como os citados no inciso quinto: ordenação do e controle do uso do solo urbano, buscando evitar a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos; b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes; c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivo ou inadequados em relação à infraestrutura urbana; d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como polos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente; e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização; f) a deterioração das áreas urbanizadas; g) a poluição e degradação ambiental; e h) a exposição da população a riscos de desastres. Princípios que visam a garantir o que a lei chama de “direito a cidades sustentáveis” que são entendidas como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações”. E será no Plano Diretor, o instrumento base da gestão e planejamento da expansão e do desenvolvimento da cidade que indicará o mínimo que o imóvel urbano deverá possuir para ter sua função social atendida.

2.5 DO VAZIO AO VAZIO URBANO: CONCEITOS E COMPREENSÕES

O vazio contrapõe-se com o cheio, uma dualidade que define os primórdios dos conceitos filosóficos da humanidade (conceitos de certo e errado, do bom e mau, etc.), o vazio em uma cidade é a ausência do cheio, da ocupação dos espaços vagos que outrora uma floresta habitava; já o cheio ocupa o espaço, ele acrescenta matéria como se o vazio não fosse nada além disso: vazio; pois como nos informa Carlos (2007), a cidade é produto da prática socioespacial, da vida material acumulada historicamente, que se realiza concretamente na qualidade de relações espaciais, ou seja, ela acumula espacialmente a própria história e as relações entre os seres humanos que a constrói.

A construção do pensamento sobre o vazio urbano é subjetiva, complexa e variável, constituindo-se de um fenômeno plural e polissêmico que se relaciona diretamente com as peculiaridades dos processos de urbanização de cada cidade. Os autores Portas (2000), Magalhães (2005), Borde (2012) apontam a discussão sobre

os vazios urbanos serem tratados de forma fragmentada na literatura, com variadas vertentes analíticas que ressaltam a complexidade do fenômeno. *Terrain vague*, *frinches urbaines*, *terrains désaffectés* em francês, *tierras vacantes*, *terrenos baldios* em espanhol, *wastelands*, *derelict area*, *expectant lands*, *blight areas* em inglês como são tratadas na literatura estrangeira evidenciam sua multiplicidade de escalas, significados, causas e tratativas teóricas.

Para Portas (2000) o vazio urbano é uma expressão ambígua “até porque a terra pode não estar literalmente vazia, mas encontra-se simplesmente desvalorizada com potencialidade de reutilização para outros destinos, mais ou menos cheios”. Onde Magalhães (2005), o conceito de vazio urbano é bastante amplo, envolvendo termos como terrenos vagos, terras especulativas, terras devolutas, terrenos subaproveitados, relacionando-se a propriedade urbana, regular ou irregular, ao tamanho e à localização. A partir desta perspectiva, assim como defende Fialovà (1996), a análise dos vazios urbanos deve se pautar pela compreensão de suas especificidades históricas e locais. (BORDE, 2012)

O sentido de ausência que a expressão “vazios urbanos” nos remete é a ausência de múltiplas ordens associando-se às descontinuidades, aos espaços residuais no tecido urbano, sobretudo atribuído ao processo capitalista permanente de construção e reconstrução da cidade, espacializando as contradições desse processo. (BELTRAME, 2013, BORDE, 2006). Carlos (2007) informa que a cidade é um produto da prática socioespacial, da vida material acumulada historicamente, que se realiza concretamente na qualidade de relações espaciais. Tais relações colaboram para o processo capitalista do produzir e reproduzir a cidade e seu espaço, e remete a um incômodo associado às expectativas e às possibilidades de um espaço desprovido de conteúdo social (BELTRAME, 2013). Beltrame (2013) aponta a multiplicidade de significados dos vazios urbanos abrangerem desde a inexistência de construção, a não ocupação, a desocupação, a decadência, ao não uso e ao subaproveitamento dos espaços, sejam eles terrenos ou edificações consideradas como urbanas.

O vazio urbano só recentemente começou a ser problematizado, onde vazias eram as áreas para onde a cidade ainda poderia se expandir, se opondo às áreas cheias, já ocupadas e consolidadas, onde também vazios eram as áreas verdes e

praças, que se contrapunham aos espaços cheios, já edificadas. A discussão sobre o vazio torna-se um foco em discussão no contexto da vida urbana, a partir de meados do século XIX, quando passa a ser associado ao esvaziado como consequência pós-industriais, quando os grandes centros atingem dimensões metropolitanas em razão do crescimento demográfico e físico (BORDE, 2006).

A partir de 1970, o vazio urbano passa a se constituir como um fenômeno significativo, quando o número de ferrovias desativadas, zonas industriais e edifícios abandonados, consequências da desfuncionalização de áreas de regiões industriais. Estas áreas desfuncionalizadas correspondem a lotes e quadras constituídas por terrenos e edifícios que passaram por um processo de perda de uso ou de função e foram os primeiros objetos de estudo em inventários realizados na França, em 1979, e na Inglaterra, em 1982. (BORDE, 2006). Um reflexo que alcançou grandes centros e regiões voltadas para a indústria, inclusive no Brasil, o qual utilizava-se por muito tempo o modal ferroviário e, a partir da década de 1950 começa o declínio das ferrovias no Brasil, com a implantação de fábricas automobilísticas pelo então presidente Juscelino Kubistchek (CARVALHO, 2016) o que contribuiu para a desfuncionalização de áreas industriais e ferroviárias no Brasil.

Baudrillard (1970) indica o veloz investimento e o desinvestimento desenfreado a acarretar duas ordens de vazios urbanos: novos imóveis edificadas e retidos à espera de valorização e um rastro de imóveis edificadas abandonadas como testemunham os centros “velhos” das grandes metrópoles (BELTRAME, 2013). Tais vazios, ressalta-se, edificadas, seriam, conforme pesquisa da Fundação João Pinheiro (2005), capazes de suprir o déficit habitacional brasileiro. Somente na área de São Paulo, os imóveis residenciais representam 12% enquanto os comerciais são da ordem de 20% (CARDOSO, 2006).

Os vazios urbanos surgem associados a promotores imobiliários que se inserem no rastro, ou à frente, das obras infraestruturais promovidas pelo Estado na busca de valorização imobiliária (BELTRAME, 2013). Partindo desse ponto, Borde (2003, p. 04) considera vazios urbanos aqueles “terrenos localizados em áreas providas de infraestrutura que não realizam plenamente a sua função social e econômica, seja porque estão ocupados por uma estrutura sem uso ou atividade, seja porque estão desocupados, vazios”. Isso faz ocorrer o espraiamento e o

distanciamento das populações das áreas que possuem infraestrutura, deixando esses bolsões vazios entre as áreas centrais e as áreas periféricas e sem infraestrutura, como vazios infraestruturados. Beltrame (2013) pontua essa situação de vazios infraestruturados localizados entre os vazios centrais e periféricos a constituir-se um ponto de inflexão dentro do tecido urbano.

Para Clichevsky (2000) os vazios urbanos são resultantes das dinâmicas das cidades, um produto do mercado de terras, das políticas dos agentes públicos e das formas de ação dos agentes privados destacando-se assim as multicausalidades do fenômeno, e ainda considera que tais vazios influenciam na forma e a direção de crescimento das cidades, deixando áreas de vazios intersticiais, que quando intencionalmente ociosas são objetos de especulação e promovem uma ocupação urbana por “saltos” no intuito de uma apropriação privada dos benefícios produzidos socialmente. (CLICHEVSKY, 2000; BELTRAME, 2013)

Assim contribuindo para o espraiamento da malha urbana e dificultando o acesso às áreas centrais e infraestruturadas, aumentando a periferização daqueles com menor poder aquisitivo e também contribui seja intencional ou não para o não acesso à infraestrutura urbana por parte do Estado à essas pessoas periferizadas. Beltrame (2013) sinaliza a perspectiva em que os vazios urbanos se associam à ausência intencional de uso, de destinação, e assim constituem, portanto, a reserva imobiliária especulativa. Forma-se assim uma escassez construída intencionalmente do imóvel urbano e levando em consideração que a cidade é socialmente construída e tratada, na contemporaneidade, como uma mercadoria implica diretamente nas consequências sociais dessa escassez (BELTRAME, 2013).

2.7.1 VAZIOS URBANOS: CIDADE, MERCADORIA E ESPECULAÇÃO

Partindo do pensamento que Carlos (2007) nos apresenta sobre a cidade ser um produto da prática socioespacial, da vida material acumulada historicamente, que se realiza concretamente na qualidade de relações espaciais, nos leva à discussão sobre os atores que contracenam nesse processo de reprodução da cidade. Beltrame (2013) contempla esses atores como sendo o Estado e os capitais que agem no urbano, sejam estes os capitais produtores do ambiente construído ou capitais que

usam o espaço urbano como substrato, sendo o espaço urbano – a cidade, “matéria-prima e produto de seus circuitos de valorização” (MARQUES, 2005, p. 09). Beltrame (2013) ainda complementa afirmando que o Estado e o capital atuam de forma articulada na produção e na manutenção dos vazios urbanos. Clichevsky (2000) aponta que os vazios urbanos estão nas mãos de 5 atores principais, sendo estes: 1) agentes – legais e ilegais – que produzem a terra urbana; 2) pequenos proprietários que puderam comprar, mas não ocupar; 3) agentes que compraram visando a valorização; 4) proprietários agrícolas; e 5) o Estado e outras instituições com suas políticas próprias. Enquanto Corrêa (1995) aponta os agentes sendo: a) os proprietários dos meios de produção, sobretudo os grandes industriais; b) os proprietários fundiários; c) os promotores imobiliários; d) o Estado; e e) os grupos sociais excluídos.

O Estado possui uma relevante atuação na formação e manutenção dos vazios urbanos, não somente como proprietário de muitos desses vazios, mas também no exercício de suas funções reguladora e interventora sobre o território da cidade (BORDE, 2012). Intervindo no território urbano, o Estado contribui, como resultado de investimentos e obras públicas, elevar valores imobiliários, restringindo e impedindo o acesso ao mercado imobiliário. Além disso, ao permitir a formação de vazios, também favorece o fenômeno de gentrificação dos espaços, embora tenha a possibilidade de contribuir para a coibição na formação (BELTRAME, 2013).

Existe um sistema de agentes sociais e econômicos que estão voltados à produção do ambiente construído envolvidos no surgimento dos espaços de uma cidade, que procura influir no funcionamento do mercado, no valor, nas decisões sobre os investimentos públicos e privados (FIX, 2007; BELTRAME, 2013). O envolvimento destes agentes, como aponta Harvey (1980), no “processo de criar novos valores de uso para outros, a fim de realizar valores de troca para si próprios”. A qual a capacidade de alguns desses agentes direcionarem as possibilidades de expansão de uma cidade, nos mostra como são capazes de interferirem na prioridade de obras públicas, nos créditos públicos e, portanto, na própria reorganização da cidade (BELTRAME, 2013). Como Fix (2007, p. 27) nos relata “a especulação imobiliária estrutural, nos termos de Molotch, tem suas bases não no investimento na propriedade *per se*, mas na capacidade de influenciar as estruturas socioespaciais futuras que determinam o valor da propriedade”.

Santos (1994, p. 22) coloca que “não é possível separar a valorização da terra da valorização capitalista no meio urbano. Capital e propriedade fundem-se na produção da cidade”, em que a especulação imobiliária se apresenta como o resultado das formas pelas quais é possível a acumulação do capital na produção imobiliária. Seguindo esse aspecto, Rolnik (1997) afirma “quem controla a terra urbana, controla a cidade”, e Beltrame (2013) reitera a situação em que “a propriedade se apresenta como um instrumento para o exercício do poder sobre o espaço”. Essa concepção de valorização e poder sobre a terra, mesmo sendo um produto socialmente construído, a cidade encaminha-se dentro de uma lógica de apropriação privada e produzindo-se como mercadoria, restringindo seu acesso enquanto mediado pelo mercado imobiliário:

No plano do lugar, a contradição entre o processo de produção social do espaço e sua apropriação privada afeta a vida cotidiana, porque, em uma sociedade fundada na troca, a apropriação do espaço – ele próprio produzido enquanto mercadoria – liga-se, cada vez mais, à forma mercadoria e, conseqüentemente, seu acesso se realiza no mercado imobiliário. (CARLOS, 2007, p. 26).

Em pesquisa realizada por Maricato (2005), o imóvel urbano tratado como mercadoria, é ofertado em um mercado imobiliário privado destinado a apenas 30% da população brasileira, seguindo “a lógica do mercado fundiário capitalista, restrito, especulativo, discriminatório e com investimento público concentrado” (MARICATO, 1996, p. 65-66). Situação que favorece o aumento da desigualdade e segregação visível a partir do próprio espaço reproduzível da cidade, mesmo socialmente construída, está à mercê daquilo que o mercado imobiliário vê como rentável e valioso: afinal, o imóvel urbano passa a ser tratado como “produto de luxo”, embora seja a partir dele a formação de moradias que constitui-se na CF como *direito social fundamental*.

Logo, áreas bem localizadas, dotadas de amenidades e equipamentos necessários para uma vida tranquila e digna na cidade, são destinadas ao uso de *status*. Enquanto que as áreas periféricas, não necessariamente distantes do centro, mas desprovidas de infraestrutura e equipamentos públicos coletivos destinam-se, como Beltrame (2013) relata, “ao setor popular, perpetuando ocupações, moradias, áreas precárias, carentes em sua heterogeneidade, do mínimo de ‘cidade’”. Inclusive formando-se intencionalmente o espaço vazio intersticial entre a região central bem

infraestrutura e a área periférica desprovida de infraestrutura, como uma reserva especulativa imobiliária.

O vazio urbano, imposto como reserva especulativa, aparece assim como um empecilho à acessibilidade territorial, condicionando parcela representativa de pessoas a viverem às margens do direito à cidade (BELTRAME, 2013). Em contrapartida, como indicado por Maricato (2005), as áreas dotadas de infraestrutura, serviços e equipamentos permanecem ociosas e sem acesso pelas populações mais frágeis economicamente, intensificando assim o *status* de produto de luxo que os imóveis urbanos adquirem ao longo dos anos. Mesmo havendo maior proximidade territorial-física de setores socialmente antagônicos, não reflete necessariamente proximidade social, nem igualdade de acesso a infraestruturas e serviços como nos mostram nossas favelas e cortiços, incrustados em áreas centrais, ou até mesmo condomínios fechados localizados nas periferias. (BELTRAME, 2013).

Os vazios urbanos são historicamente vinculados aos processos de especulação, contudo, vazios urbanos e especulações em uma “nova urbanidade permeada pela mercadoria, como indica Carlos (2007). Nessa situação de “cidade-mercadoria” cujo espaços estão mercantilizados pela “genialidade dos investidores imobiliários” (ZUKIN, 2000, p. 81). Onde, Beltrame (2013):

Os vazios urbanos emergem como instrumento especulativo, uma reserva especulativa, e também como expressão de poder. Expressão de poder de consequências ferozes, ao impor o paradoxo: vazio urbano *versus* escassez de imóvel urbano. A reserva especulativa de imóveis tem origem no direito de propriedade privada, no uso e gozo conforme os interesses privados do proprietário, parcamente limitados, englobando não só a estocagem de imóvel sem edificação que aguarda valorização como também o estoque de imóvel edificado, cujo valor para venda ou locação, estipulado em patamares elevados, seleciona a clientela e portanto, segreda. Tem sua ocorrência, então, ligada ao tratamento dispensado ao imóvel: mercadoria, interessante para o proprietário, seu valor de troca e não de uso (BELTRAME, 2013, p. 122).

Sendo no processo de ocupação do espaço ocorrendo o fenômeno do vazio urbano, causado pela transformação da cidade como uma mercadoria, como Gonçalves (2002, p. 41) relata “alia os interesses especulativos dos proprietários imobiliários à necessidade de estocagem de terra por parte dos capitais ligados à produção imobiliária” no superdimensionamento do espaço urbano, exigindo

constantes investimentos públicos em infraestrutura que terminam por aumentar a valorização dessas áreas. A qual Beltrame (2013, p.123) ressalta:

A existência e a permanência de vazios urbanos favorecem uma lógica de valorização que é capaz de prover a si mesmo: vazios urbanos impactam na oferta de imóveis frente a uma demanda crescente, favorecendo o lançamento de loteamentos periféricos que valorizam as áreas estocadas e propiciam a instalação de novas reservas especulativas nesses recém-lançados empreendimentos.

Utilizando-se da expressão de Santos (2007), é como se o espaço urbano “minguasse”, escasseando assim a opção dos proprietários em deixar suas propriedades ociosas, objetivando a apropriação da valorização imobiliária. Essa retenção se configura uma estratégia de valorização, de manutenção do patrimônio, como explicita Gonçalves (2002), e de expressão de poder, como supracitado, Rolnik (1997) “quem controla a terra urbana, controla a cidade”, pontuando assim por Beltrame (2013) uma situação fortalecedora da terra-moradia urbanizada, ao não ofertar o potencial imobiliário disponível. Sendo a especulação imobiliária uma estratégia de valorização do capital altamente difundida no Brasil (GONÇALVES, 2002, p. 01).

Harvey (1980) aponta “a terra-localização é produto do trabalho humano” retratando a cidade como ambiente construído e o seu acesso aos serviços urbanos é um referencial distinto e imprescindível, pois para o autor o solo urbano é uma mercadoria bastante peculiar, a qual sua localização fixa atribui privilégios de monopólio ao agente que tem o direito de determinar o uso nessa localização. A qual Beltrame (2013, p. 125) sinaliza adicionar outra peculiaridade do imóvel:

sua imprescindibilidade, mesmo em uma era de fluxos, de relações virtuais, a base física permanece como requisito inegável da existência do homem: ocupamos o espaço e dele necessitamos. Essa conjuntura, aliada a uma realidade de propriedade privada, restringe, fortemente ao acesso ao espaço urbano.

3 MATERIAL E MÉTODOS

Para a realização desse trabalho realizou-se uma pesquisa sobre o histórico de ocupação da região do Litoral do Paraná e afinou-se para o recorte geográfico da área de estudo. As informações levantadas são oriundas dos dados do Censo Demográfico de 2010, realizado pelo IBGE, e dizem respeito principalmente à taxa de aumento populacional e à quantificação de habitantes permanentes por setor censitário. O mapeamento das áreas vazias se deu a partir de fotointerpretação de imagem de satélite do Google Earth, com imagens de 2019. Além disso, uma saída de campo foi realizada para realizar o registro fotográfico de alguns lotes selecionados e a visualização destes em campo.

Partindo das informações levantadas, foi realizado um mapa temático contendo as áreas mapeadas que servem para quantificar as categorias analisadas (vazios urbanos não edificados, estacionamentos, espaços públicos e obras). A produção dos mapas foi feita através do uso do *software livre* QGIS 3.4 versão Madeira. Produzindo assim quatro mapas, sendo um desses o produto final almejado. Os mapas produzidos estão ao longo do texto e no anexo para melhor visualização. Foram gerados os seguintes produtos cartográficos: 1) Mapa de localização do município-alvo; 2) Mapa dos limites da área de estudo; 3) Mapa do Zoneamento Urbano da área de estudo; 4) Mapa da densidade demográfica do município; e, por último 5) Mapa áreas urbanas não edificadas e em processo de transição.

Sobre os mapas: 1) Mapa de Localização do Município: busca trazer uma dimensão geográfica para quem não é da região poder localizar o município entre os sete municípios do litoral paranaense. 2) Mapa dos limites da área de estudo: o recorte geográfico foi realizado pelo próprio autor, onde ele buscou evidenciar a área balneária e central do município onde buscou-se realizar a pesquisa. 3) Mapa do Zoneamento Urbano em Área de Estudo: foi-se utilizado o Mapa de Zoneamento Urbano realizado Pelo Plano Diretor de 2006, embora houvesse problemas na georreferenciação do mapa de referência, foi-se utilizado a livre interpretação das áreas a partir da referência das ruas ditadas no mapa disponível pelo Plano Diretor. 4) Mapa de Densidade Demográfica de Matinhos, foi realizado com apoio de informação do IBGE fruto do Censo Demográfico de 2010, essa informação pode ser alterada significativamente em virtude do novo Censo Demográfico que será realizado

em 2020. 5) Mapa de Áreas Vazias Não Edificadas na Área de Estudo. A identificação foi realizada a partir da fotointerpretação dessas áreas, usando as imagens disponíveis pelo Google Earth e a identificação *in loco* de determinadas áreas de difícil interpretação segundo a imagem de satélite que possui uma qualidade baixa quando a escala diminui para 1:30 que era o necessário para mapear lotes e áreas pequenas.

4 RESULTADOS

A figura 7 é o produto desse trabalho, partindo de análise foto interpretativa de imagem de satélite pode-se identificar uma miríade de situações de vazios bem particulares para a este trabalho: a essência de áreas vazias não edificadas.

A quantificação da área mapeada foi de aproximadamente 350 feições, não necessariamente representa de fato o número de lotes, afinal, há áreas tão grandes que foram computadas como uma única feição, enquanto outras foi realizado seu parcelamento visto o tamanho dos lotes adjacentes edificados.

Identificados em quatro categorias, como demonstrado na legenda: 1) vazios; 2) obras; 3) estacionamentos; e 4) espaços públicos. De fato, a categoria (1) de vazios está diretamente relacionada às áreas não edificadas, ainda com Mata Atlântica de pé ou áreas já desmatadas e com o gramado cuidadosamente aparado, seja em virtude de motivação pela venda ou o cumprimento de legislações sobre a limpeza de lotes baldios conforme a Lei Municipal nº 1615/2013.

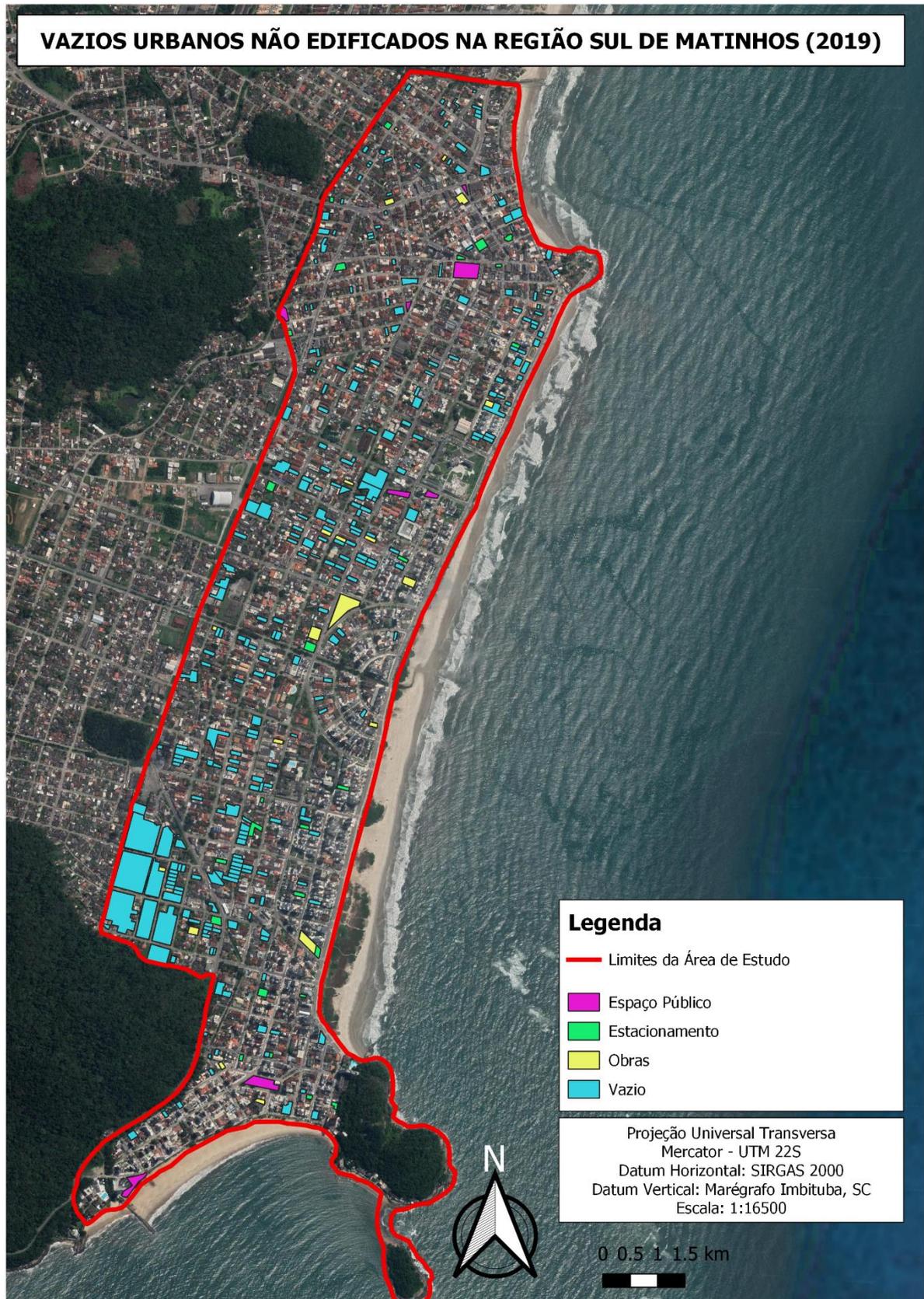


Figura 7 – Vazios Urbanos Não Edificados na Região Sul de Matinhos. Fonte: O autor.

O recorte geográfico foi destinado para focar em uma área de alta valorização territorial, alto índice de edifícios e é uma das áreas menos habitadas do município, como podemos comprovar pela figura 8 onde se faz uso da densidade habitacional do município dividido em setores censitários, apenas para representar a situação que aqui dispomos. O destaque feito no mapa, pode-se evidenciar a área de estudo, sendo a Avenida Juscelino Kubistchek de Oliveira um marco divisório inclusive para os setores censitários ali contabilizados.

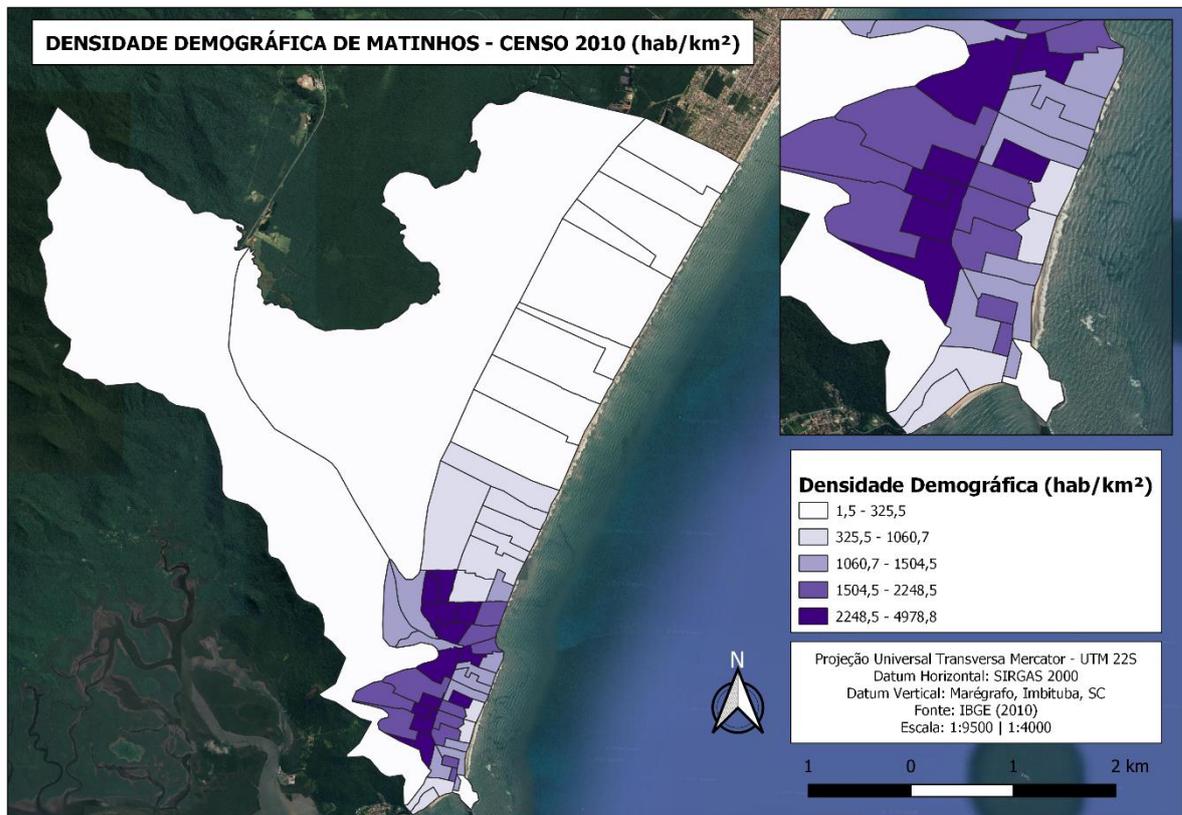


Figura 8 – Densidade Demográfica do Município de Matinhos – Censo 2010 (hab/km²). Fonte: Organizado pelo autor, IBGE (2010).

Foram mapeados ao todo 282 feições classificadas por fotointerpretação como *vazios urbanos de áreas não edificadas*, não necessariamente são a totalidade em lotes, afinal, o parcelamento do solo e seus loteamentos podem variar de área para área, seja pelos loteamentos realizados ou pelo parcelamento realizado ao longo dos anos. A área total calculada foi de 509.752,20m² em vazios urbanos espalhados por toda a área de estudo, onde se separam em diferentes tipos de características. O mapa final (figura 7) foi transformado em uma espécie de mosaico, para ampliar as áreas identificadas como vazios urbanos não edificados, facilitando assim a

visualização dessas áreas. O Mosaico A (figura 9) é a parte setentrional da região sul que foi estudada, é basicamente o Centro do município, com alta concentração de comércios na região e é também área que o pessoal chama como Pico de Matinhos, local onde iniciou as primeiras ocupações. Mosaico B (figura 10) vai evidência a parte mais central da área de estudo, onde possui pontos de destaque como o Serviço Social do Comércio/SESC Caiobá ou mesmo a região da Avenida Paraná que foi canalizada e as ruas planejadas para formar uma araucária quando vistas de cima.

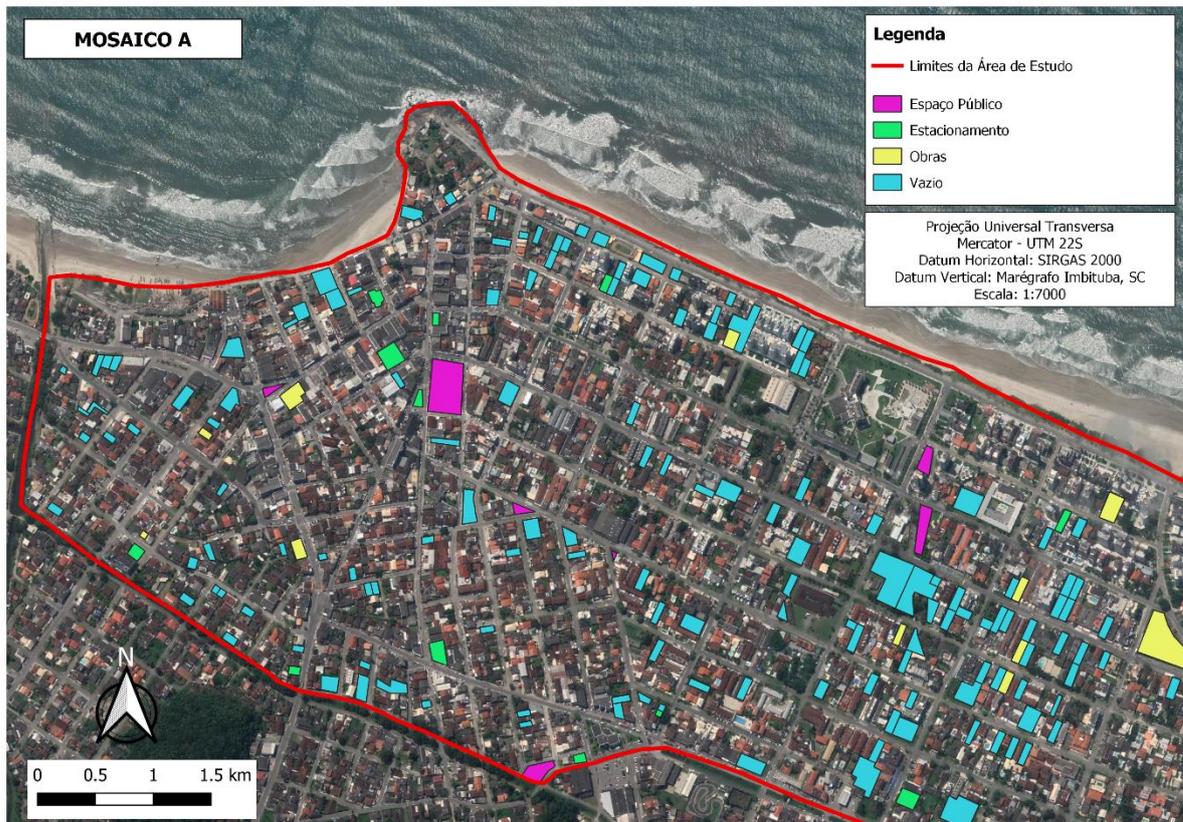


Figura 9 - Mosaico A do Mapa de Vazios Urbanos Não Edificados na Área de Estudo. Fonte: Organizado pelo autor.

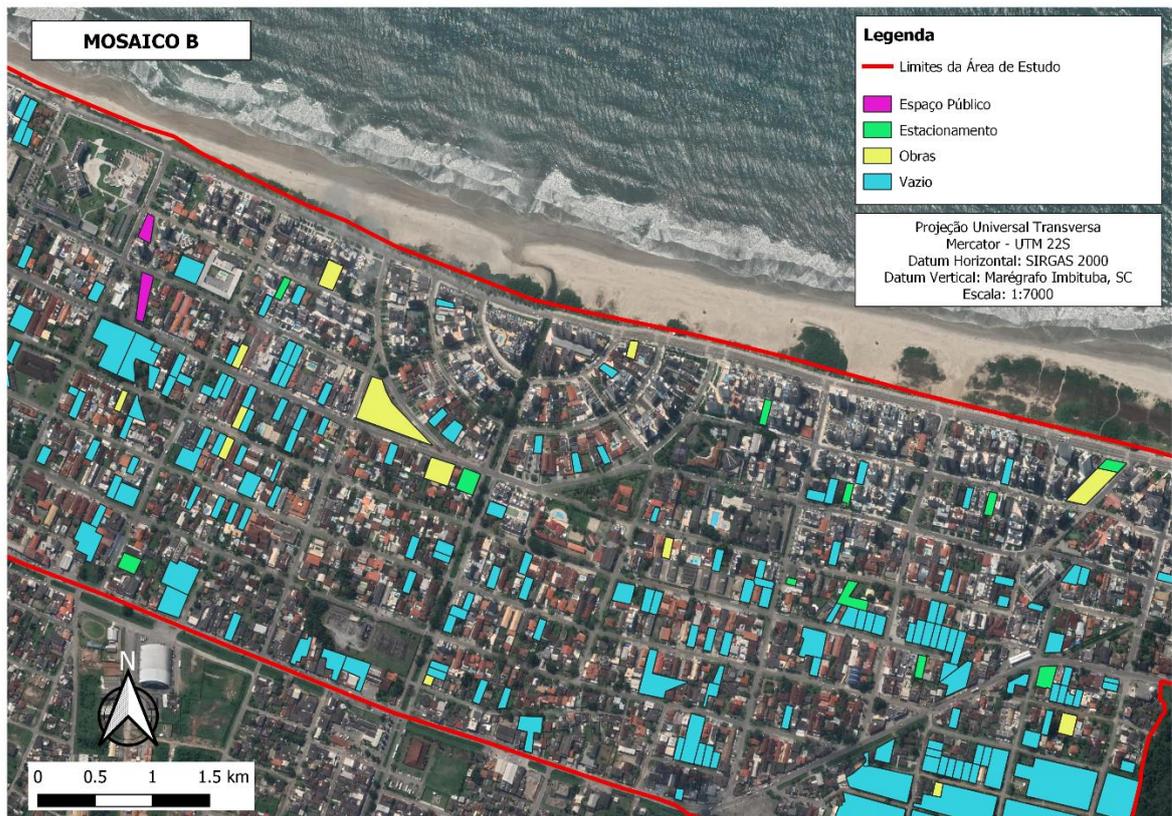


Figura 10 - Mosaico B do Mapa de Vazios Urbanos Não Edificados na Área de Estudo. Fonte: Organizado pelo autor.

Mosaico C (figura 11) vai mostrar as áreas mais sul do recorte territorial, os pontos de referência nessa são a Universidade Federal do Paraná/Setor Litoral e a Associação dos Servidores Públicos do Paraná/ASPP, a qual representa a região que foi loteada como “Cidade Balneária Cayuba”. Por fim, não menos importante, está o Mosaico D (figura 12) no qual vai ampliar a região mais ao sul da área de estudo, sendo o miolo do balneário de Caiobá, ali iniciou as primeiras ocupações do município e os primeiros loteamentos, onde temos como referência o Morro do Boi, a praia mansa ou mesmo o Edifício Caiobá e o Edifício Itamar, os mais antigos do município, que ficam nas proximidades do Morro do Boi e da praia central e praia mansa de Matinhos.

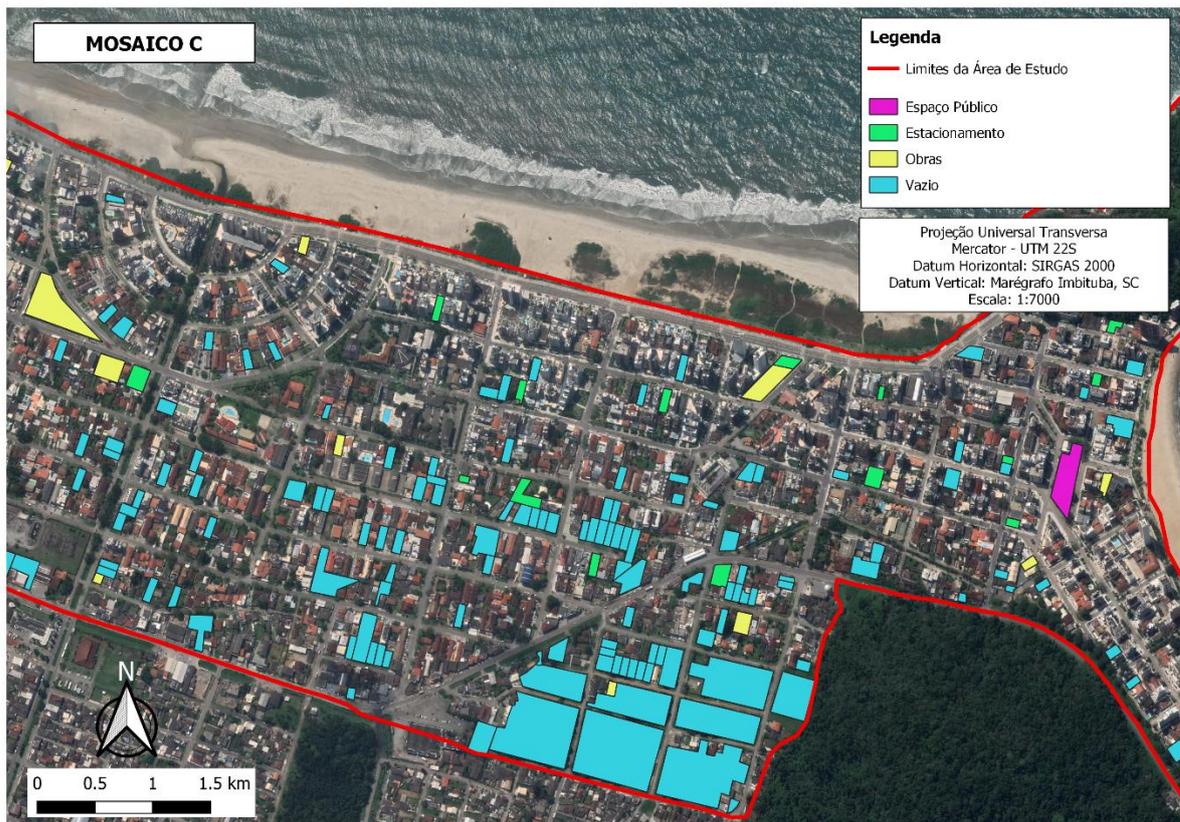


Figura 11 – Mosaico C do Mapa de Vazios Urbanos Não Edificados na Área de Estudo. Fonte: Organizado pelo autor

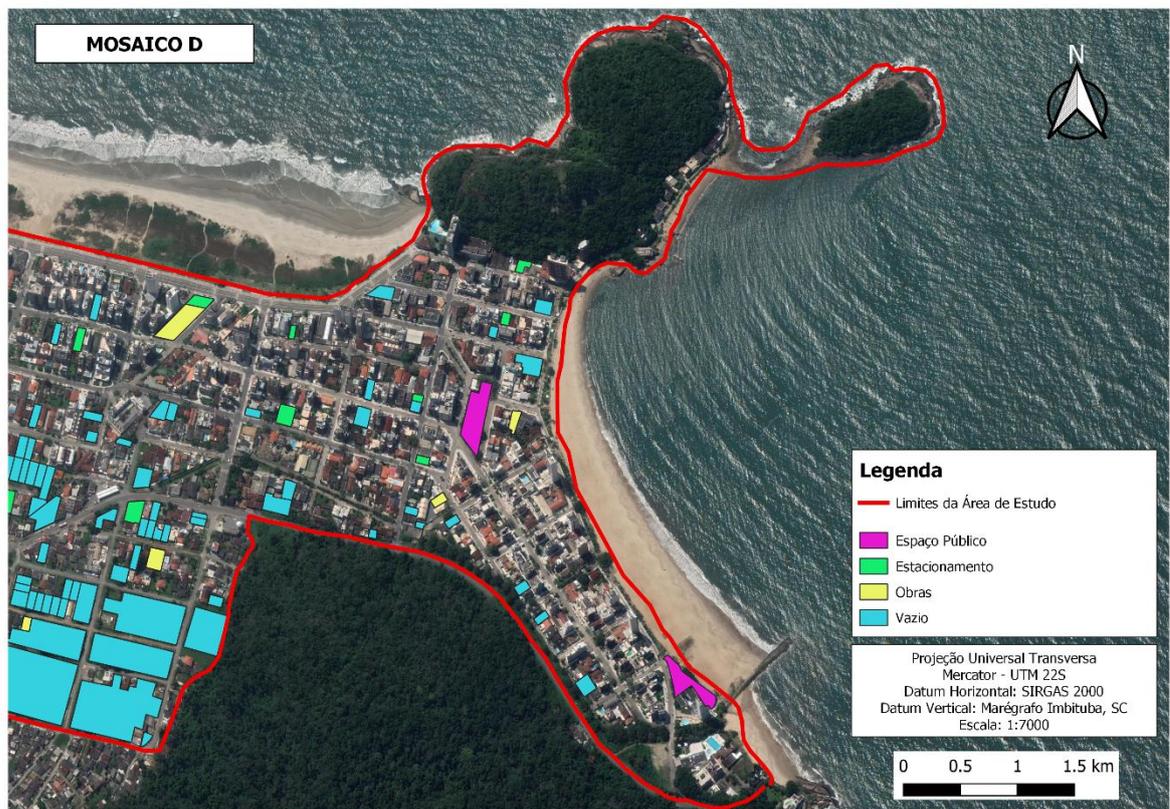


Figura 12 – Mosaico D do Mapa de Vazios Urbanos Não Edificados da Área de Estudo. Fonte: Organizado pelo autor.



Figura 13 – Vazios urbanos não edificados com pouca manutenção. Fotos: O autor (2019).



Figura 14 – Vazios urbanos não edificados com alguma manutenção. Fotos: O autor (2019).

Um item importante nessa discussão foi a não inserção de imóveis em que era nitidamente visível a posse de dois lotes, um adjacente a outro, onde pelas divisas da propriedade representam que fazem “parte do mesmo imóvel”, no qual um lote possui uma residência e no outro está livre de edificações ou por vezes são utilizados como área de lazer, como áreas de piscina, deixando assim uma situação de: onde os lotes estão vazios de qualquer tipo de edificações, poderão ser vazios urbanos de áreas não edificadas também?

Sem dúvidas é uma área bem grande que foi mapeada, o que se levar em conta esses lotes “em reserva” do próprio imóvel, as áreas não edificadas podem vir a aumentar. Contudo, pensando-se em um conceito geral da drenagem da chuva na região, a ausência de edificação nessas áreas auxilia de fato em enxugar a região do entorno, porque geralmente os vazios urbanos não edificadas são mais baixos que a rua e por vezes, ainda não aterrados para construção, auxiliando assim a própria região.



Figura 15 – Vazios urbanos não edificadas devido a demolições recentes. Fotos: O autor (2019)

Duas outras categorias que foram classificadas foram os estacionamentos estabelecidos e espaços públicos. Tratando da primeira categoria citada nesse parágrafo, os estacionamentos: a área mapeada de estacionamentos foi de 15.917,86m². Os estacionamentos, segundo Clemente, Silveira e Silveira (2011) consideram tal tipo de vazio como enquadrando-se em uma situação de lotes subutilizados mesmo havendo o desenvolvimento do uso, pois embora o solo seja de propriedade privada e a utilização da propriedade seja livre, a infraestrutura é capital de propriedade social e o uso deve atender à função social, de acordo com a Constituição de 1988.

Há duas situações em questões de estacionamentos, os que foram projetados para e mantém-se seu uso constante como estacionamento de fato (utilizando-se de

uma cobertura do solo melhor para mobilidade dos carros dentro do espaço) e aqueles irregulares, que surgem apenas como demanda momentânea da situação ao redor dela, ou seja, lotes vazios não edificadas, que devido sua facilidade em acesso e demanda pelas redondezas, acaba tornando-se um estacionamento. Ainda há situações em que lotes estão sendo mantidos dentro das áreas mais edificadas como reserva para estacionamento durante o período de verão que o Município mais recebe visitantes, são lotes adjacentes ou frontais aos edifícios a quais eles visivelmente fazem parte devido a constituição da sua proteção exterior (muros e portão de acesso). Obviamente é impossível negar a importância de estacionamentos para atender a demanda existente, mas como Sipinski (2011) relata, sobre estudiosos da problemática urbana afirmam que “o trânsito insolúvel é menos importante do que um solo urbano subutilizado que leva à degradação, à perda de diversidade, à perda do interesse e ao conseqüentemente esvaziamento de determinadas áreas de uma cidade”.

A situação dos espaços públicos que foram mapeados em um valor de aproximadamente 15.640,05m² representam de certa forma o *vazio*, mas não em sua totalidade. Eles diferem-se a partir do seu uso, embora contraste-se com a dinâmica do *vazio* do não edificado, ao cheio do construído. Essas áreas são praças e espaços de jardins abertos, não necessariamente de domínio do Município (como a situação de praças), mas são espaços deixados de construir pelos moradores e transformados em um anexo a fachadas, como jardins próprios e abertos.

A quarta e última categoria é a de obras, que foi calculada em uma área de 19.275,76. Essa é uma categoria peculiar e discutível, de fato, afinal, em muitas situações, da questão de fotointerpretação aparentam estar vazios, mas são áreas que estão tendo o potencial construtivo levando em conta, afinal, a visualização dessas áreas aterradas e em potencialização do *encher-se* é relativa. Essa categoria representa a dinâmica do espaço urbano, do *caráter transitório do espaço*, da transformação do território urbano, o *encher o vazio*. Embora em processo de edificação, um lote em obras não está nem cheio nem *vazio*. Ele ainda não tem uso, mas também não está *vazio*. Estar nesse processo de transformação, nessa situação transitória não é possível nem classificar segundo os conceitos que Clemente, Silveira e Silveira (2011) nos indicam, pois seus conceitos estão focados no estado contínuo da situação do imóvel urbano – seja *vazio*, não edificado – ou subutilizado –

parcialmente edificado, ou parcialmente ocupado, ou parcialmente utilizado, ou como de fato deveria se ter, a utilização plena do imóvel urbano, cumprindo sua função social.

Tabela 2 - Mapeada de Vazios Urbanos Não Edificados em Área de Estudo (em km²)

Categoria	Área (km ²)	%
Vazio	509,75	90,95%
Obras	19,27	3,46%
Estacionamento	15,21	2,76%
Espaços Públicos	15,64	2,84%
Total	559,88	100%



Figura 16 – Imóveis em construção. Espaços em transição. Foto: O autor. (2019)

Tendo em vista que são pouco mais de 19 mil metros quadrados de área em transição – do vazio não edificado ao imóvel edificado, mas ainda assim, em possibilidade de cair-se em situação de subutilização. É uma área considerável, embora, seja apenas pouco mais de 3% de toda a área mapeada, já as áreas de espaços públicos e estacionamentos não chegam nem a 3% cada um, como informa o quadro abaixo:

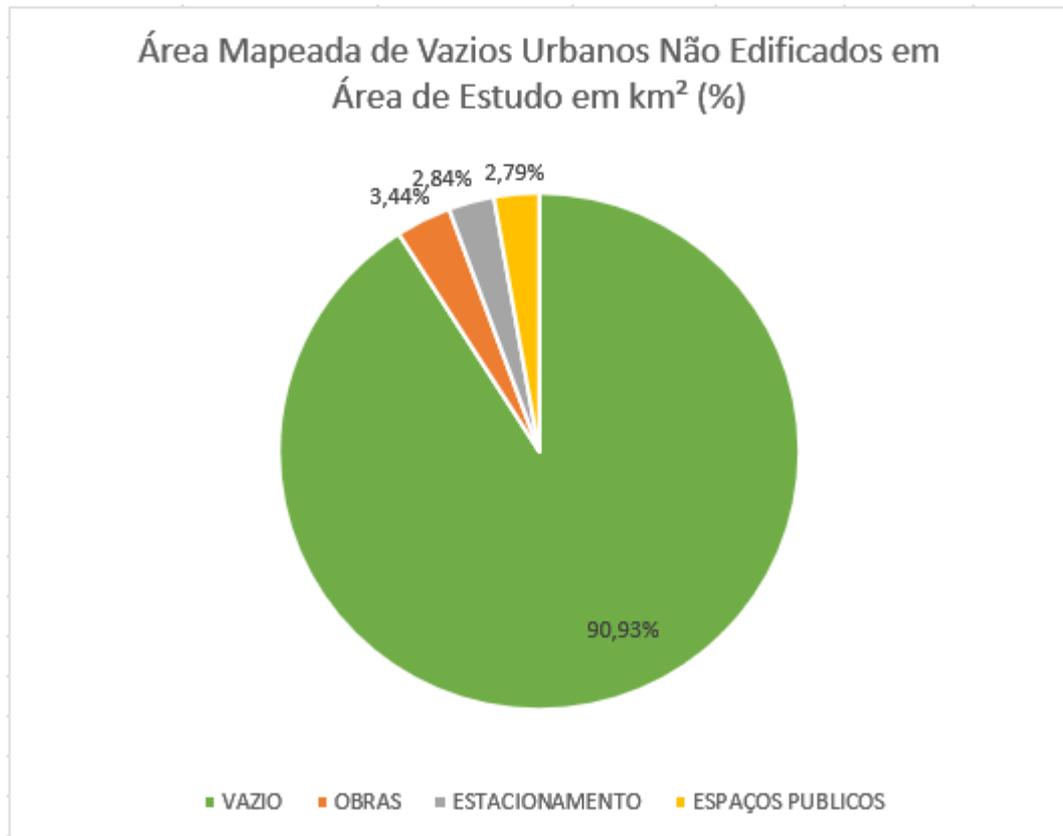


Gráfico 1 – Área Mapeada de Vazios Urbanos Não Edificados em Área de Estudo em km² (%). Fonte: Organizado pelo autor.

Sem dúvidas a área de vazio não edificado é bem maior que qualquer outra categoria mapeada nesse processo de busca por *vazios urbanos não edificados*. Embora essa situação também seja possível destacar a situação de uma ruína no município de Matinhos que abrange uma área de aproximadamente 8.535m², que equivalem a 1,63% da área total de vazios mapeados. Esse local há uma porção do lote edificada – parcialmente demolida e abandonada, essa ruína era uma antiga casa de shows.

A situação das ruínas enquanto vazios urbanos, Clemente, Silveira e Silveira (2011) correspondem às edificações “não utilizadas”, classificando assim tanto as edificações que se encontram sem uso quanto aquelas que, por seu alto grau de deterioração e péssimo estado de conservação, são consideradas então ruínas e que, portanto, encontram-se sem uso, em razão de seu abandono. Nesse trabalho os imóveis abandonados não foram mapeados por questões da metodologia utilizada foi a fotointerpretação em busca de áreas não edificadas e a situação de ruínas, imóveis em obras, estacionamentos e espaços públicos, podem ser consideradas outras categorias e classificações entre vazios urbanos e imóveis subutilizado, por questões de ocupação do espaço ou da utilização do mesmo, buscando principalmente aqueles não utilizados para nenhum fim, senão, suponha-se que seja para a alta valorização dos lotes em virtude da especulação imobiliária.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O trabalho aqui desenvolvido conseguiu identificar as áreas vazias não edificadas da área de estudo proposta e definida arbitrariamente como citada no item de metodologia e partindo disso pode-se produzir o mapa temático de vazios urbanos não edificadas, embora, tenham sido adicionados as categorias de espaços públicos, estacionamentos e obras, são itens que embora não tenham sido o enfoque do trabalho em si, foram identificados como *áreas não edificadas* na fotointerpretação realizada, os três itens citados por último compreendem apenas 9,07% de toda a área não edificada mapeada. Pode não ser um valor tão significado se comprado com as áreas de vazio urbano não edificado, mas se fazem necessidade de aprofundamento nesses assuntos na discussão de vazio urbano e de subutilização dos imóveis urbanos, ainda mais em municípios com uma dinâmica populacional de flutuação drástica ao longo do ano, como é o caso de Matinhos e dos municípios vizinhos como Guaratuba e Pontal do Paraná.

Todos os arquivos desenvolvidos para a produção dos mapas temáticos desse trabalho, formaram um Sistema de Informações Geográficas acerca dos vazios urbanos não edificadas e ficarão disponíveis de forma *on-line* anexas a esse trabalho em sua versão final.

O único objetivo específico cumprido parcialmente foi a quantificação da área vazia não edificada dentro dos limites da área de estudo. Temos sim um valor em m² da área não edificada, mas não temos um número concreto e específico de lotes existentes na área, visto que foi-se utilizado apenas a fotointerpretação e uma metodologia que pode haver uma margem de erro aproximada de 2 a 5% da área, visto que podem ser incluídas faixas de arruamento, de passeio e pequenas quantidades de lotes que foi-se difícil realizar com precisão devido a inclinação visual dos loteamentos e divisões entre lotes, isso quando havia.

Na discussão teórica do trabalho buscou-se dar fundamentação a aquilo que vimos na fotointerpretação. Está bem aproximada embora seja necessário a continuidade e a realização de novos trabalhos dentro da temática abordada, tendo em vista as particularidades do município onde o estudo foi realizado, vista a dinâmica socioespacial de formação do tecido urbano ter alta intensidade, onde mesmo assim

aparente estar estática devido a não transformação e o não cumprimento da função social dos vazios urbanos de *áreas não edificadas*. Seguindo a compreensão deste trabalho, a realidade se aproximou bastante com a discussão teórica apresentada, embora, como dito anteriormente, é necessário continuidade, aprofundamento e novos trabalhos na área pois vazios urbanos por si é um tema pouco explorado e com uma diversidade de significados muito alta, como pode ser visto na própria experiência do autor ao realizar a fotointerpretação da área de estudo.

O desenvolvimento da cidade comumente é muito mais veloz do que o próprio planejamento urbano e a execução desses, as pessoas ocupam e constroem, avançando com a malha urbana para áreas geralmente florestas ou às vezes, em áreas de preservação permanente. Conforme essa malha urbana se estende, o poder municipal precisa levar infraestrutura e equipamentos urbanos até esses locais (energia, água, esgotamento sanitário, coleta de lixo, escolas e creches, postos de saúde, pontos de ônibus, pavimentação de logradouros e vias de trânsito), o que aumenta em grande quantidade o custo sobre esses equipamentos urbanos, numa perspectiva de não-adensamento (espraiamento).

Devido ao espraiamento da malha urbana, os processos de especulação imobiliária não se concentram apenas em áreas edificadas nos balneários ou bairros nobres (principal foco). Ao expandir a área construída, a urbanização desses espaços não é feita na íntegra, ficando vários loteamentos vazios e ociosos, sem qualquer tipo de ocupação ou edificação nesses espaços, configurando assim, a primeira forma de vazios urbanos.

Portanto, vazios urbanos são espaços ociosos dentro da malha urbana de um município sem qualquer tipo de edificação ou ocupação, cujo único objetivo é a especulação imobiliária desses espaços. Conforme os equipamentos urbanos são adicionados e levados aos bairros mais distantes, sejam estes além do básico (energia elétrica, água encanada, esgotamento sanitário e coleta de lixo doméstico) equipamentos como pavimentação da área de passeio (calçadas), pavimentação da área de tráfego (asfaltamento de ruas), acesso à hospitais e escolas, favorecem não somente as áreas já ocupadas e edificadas, mas como também as áreas ociosas: os vazios urbanos.

Esse processo de especulação imobiliária dificulta o acesso a essas áreas por populações mais fragilizadas, afinal, os terrenos disponíveis para a construção estão lá simplesmente para especular, agregar o maior valor de lucro possíveis aos seus proprietários, ignorando completamente o que a própria Constituição e do Estatuto da Cidade sobre a função social da propriedade.

Ainda que não foi considerado nesse trabalho em virtude da discussão em foco ser sobre vazios urbanos não edificadas, a consequência da outra categoria que alguns autores colocam, a condição de subutilização dos imóveis urbanos, que também tendem a não cumprir a função social da propriedade seja pelo não uso ou pelo uso parcial do imóvel urbano.

Considerando os aspectos apresentados nesse trabalho sobre os vazios urbanos, a condição de formação e reprodução da cidade a partir de suas relações socioespaciais, sendo afetada pela lógica capitalista do mercado imobiliário, torna-se instrumento de apropriação e valorização, pautada como cidade-mercadoria, os vazios urbanos não edificadas relatam apenas uma das mais variadas concepções do que os vazios urbanos podem significar, principalmente em uma perspectiva de que se os vazios urbanos não ocupados podem suprir o déficit habitacional, logo, introduzindo políticas urbanas de moradia ativas para atender essa demanda, logo os vazios urbanos não edificadas – as áreas verdes, poderão ser utilizados com outra lógica, a possibilidade de alternativas para a preservação do verde dentro das cidades, um vazio que contraponha-se ao cheio edificadas e complementa o bem-estar da população residente.

5.1 RECOMENDAÇÕES PARA TRABALHOS FUTUROS

Espera-se que esse trabalho seja um pontapé inicial nos estudos sobre a dinâmica do território urbano no Litoral do Paraná em questões de vazios urbanos e sua distinção com vazios subutilizados. Afinal, a dinâmica do litoral social difere entre as sete cidades, mesmo as mais próximas e com perfil aproximado como o de Matinhos que foi utilizado como área de estudo, que é a situação de Guaratuba e Pontal que contam com essa característica de turismo de sol e praia. É necessário acompanhar as mudanças e transformações não só do tecido urbano, como a

legislação envolvendo-o, porque quem dita as regras aliado a quem possui o capital, é quem vai deter o território e portanto, o poder sobre este. Portanto, se faz necessário um trabalho ampliado de mapeamento, classificação e categorização partindo das perspectivas de vazios urbanos e imóveis subutilizados.

Quanto à administração pública, este trabalho pode servir como um endosso a localização das áreas não edificadas, as quais podem ser notificadas para ser aplicado o IPTU Progressivo no Tempo, que a partir dessa notificação esses vazios deixarão de valorizar devido a benfeitorias públicas ou mesmo pela especulação imobiliária a não ser que seus proprietários cumpram a função social desses imóveis, ou porventura, acabem sendo alvo de outros projetos por parte da administração pública, como espaços públicos e áreas de lazer para a população local ou áreas para desenvolvimento de projetos de habitação em áreas centrais. Além de poder contribuir para o contínuo mapeamento dos vazios urbanos do município.

REFERÊNCIAS

- BIGARELLA, João José. **Matinho... homem e terra – reminiscências**. 2 ed. Ampl. Matinhos/PR. Prefeitura Municipal de Matinhos/Fundação João José Bigarella para Estudos e Conservação da Natureza, 1999.
- _____. **Matinho... homem e terra – reminiscências**. 3 ed., 2009.
- BELTRAME, Gabriella. **Vazios urbanos: notas sobre a escassez social do imóvel urbano**. Interseções Rio de Janeiro, v. 15, n. 1, p. 113-139, jun. 2013.
- BORDE, Andrea de Lacerda Pessoa. **Vazios urbanos: perspectivas contemporâneas**. Tese de doutorado. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, UFRJ. 2006.
- _____. **Vazios Urbanos: avaliação histórica e perspectivas contemporâneas**. XIV Encontro Nacional ANPUR. Anais Disponível em: www.anpur.org.br/revista/rbeur/index.php/shcu/article/.../1061/1036. Acesso em 30 jun. 2013.
- CARLOS, Ana Fani Alessandri. **O espaço urbano: novos escritos sobre a cidade**. São Paulo: FFLCH. 2007.
- CARVALHO, Bárbara Zaneti de. **Vazios urbanos: a construção de um novo espaço público para Bauru**. Monografia: Curso de Arquitetura, Urbanismo e Paisagismo. UNESP Bauru. 2016.
- CLEMENTE, Juliana Carvalho; SILVEIRA, José Augusto Ribeiro; SILVEIRA, Julio Gonçalves. **Vazio urbano ou subutilizado? Entre conceitos e classificações**. Caderno de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo. v. 11, n. 2. 2011. Disponível em: <http://editorarevistas.mackenzie.br/index.php/cpgau/article/view/6063>. Acesso em: 02 jul. 2019.
- CLICHEVSKY, Nora. **Vazios urbanos nas cidades latino-americanas. Vazios e o planejamento das cidades**. Caderno de Urbanismo, n. 2. 2000. Traduzido por Alice Amaral dos Reis. Disponível em: <http://habitao-social.blogspot.com/2007/04/minhoco-em-debateso-paulo.html>>. Acesso em: 01 nov. 2019.
- CORRÊA, Roberto Lobato. **O Espaço Urbano**. Editora Ática, Série Princípios, 3ª. Ed., n. 174, 1995. p. 1-16.
- ESTEVES, Cláudio Jesus de Oliveira. **Vulnerabilidade socioambiental na área de ocupação contínua do litoral do Paraná – Brasil**. Tese (Doutorado em Geografia) – Setor de Ciências da Terra, Universidade Federal do Paraná. Curitiba, 2011.
- FIALOVÀ, Irene. **Terrain vague: a case of memory**. In: SOLÀ-MORALES, I. e COSTA, X. (org.). Presents and futures. Architectures in cities. Barcelona: Congrès UIA, 1996. p. 270-273

FIX, Mariana. **São Paulo cidade global: fundamentos financeiros de uma miragem**. São Paulo: Boitempo. 2007.

FJP. Fundação João Pinheiro, Centro de Estatística e Informações. **Déficit habitacional no Brasil**. Belo Horizonte. 2005.

HARVEY, David. **A justiça social e a cidade**. Tradução: Armando C. da Silva. São Paulo: Hucitec. 1980.

IBGE. **Censo Demográfico 2010**. Disponível em: <<https://www.ibge.gov.br>>. Acesso em: 02 jun. 2019.

_____. Estimativas 2019. Disponível em:

JARDIM, Zélia Leocádia da Trindade. “Regulamentação da Política Urbana e Garantia do Direito à Cidade”. In: COUTINHO, Ronaldo; BONIZZATO, Luigi (coord.). **Direito da Cidade**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2007. P. 119-140.

MAFRA, Joaquim da Silva. **História de Guaratuba**. Guaratuba/PR, s.n., 1952.

MARICATO, Ermínia. **Questão fundiária urbana no Brasil e o Ministério das Cidades**. Disponível em: http://www.labhab.fau.usp.br/wp-content/uploads/2018/01/maricato_questaofundiaria.pdf. Acesso em: 15 jun. 2019. Nov. 2005.

_____. **Metrópole na periferia do capitalismo: ilegalidade, desigualdade, violência**. São Paulo: Hucitec. 1996.

MARQUES, Eduardo. Elementos conceituais da segregação da pobreza urbana e da ação do Estado. In: MARQUES, Eduardo & Torres, Haroldo (Orgs.). **São Paulo: segregação, pobreza e desigualdade sociais**. São Paulo: Editora Senac, p. 19-56. 2005.

OLIVEIRA, Ricardo Costa de. **Famílias históricas do litoral paranaense. A família Miranda de Coutinho**. Arquivo Público do Paraná, 2005. Disponível em:< https://www.academia.edu/227869/Fam%C3%ADlias_Hist%C3%B3ricas_do_Litoral_Paranaense._A_Fam%C3%ADlia_Miranda_Coutinho>. Acesso em 15 jun. 2019.

PIERRI, Naína; ÂNGULO, Rodolfo José.; SOUZA, Maria Cristina de; KIM, Milena Kiatkoski. **A ocupação e o uso do solo no litoral paranaense: condicionantes, conflitos e tendências**. Em: Desenvolvimento e Meio Ambiente, n. 13, p. 137-167, jan./jun. 2006. Editora UFPR.

PORTAS, Nuno. “Do vazio ao cheio”. **Vazios e o planejamento das cidades**. In: *Cadernos de Urbanismo*, n. 02. Disponível em: <https://pt.scribd.com/document/281926629/PORTAS-Nuno-Do-Vazio-Ao-Cheio>. Acesso: 01 jul. 2019.

RIBEIRO, Heloy Ignacio. **Histórico da ocupação do balneário de Caiobá: um relato sob a perspectiva da história ambiental**. IV Encontro Nacional da Anppas, junho de 2008. Brasília, DF.

ROLNIK, Raquel. **A cidade e a lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo**. São Paulo: Studio Nobel. 1997.

SAINT HILLAIRE, August de. **Viagem a Curitiba e Província de Santa Catarina**. São Paulo: Editora USP, 1978.

SANTOS, Milton. **A urbanização brasileira**. São Paulo: Hucitec. 1994.

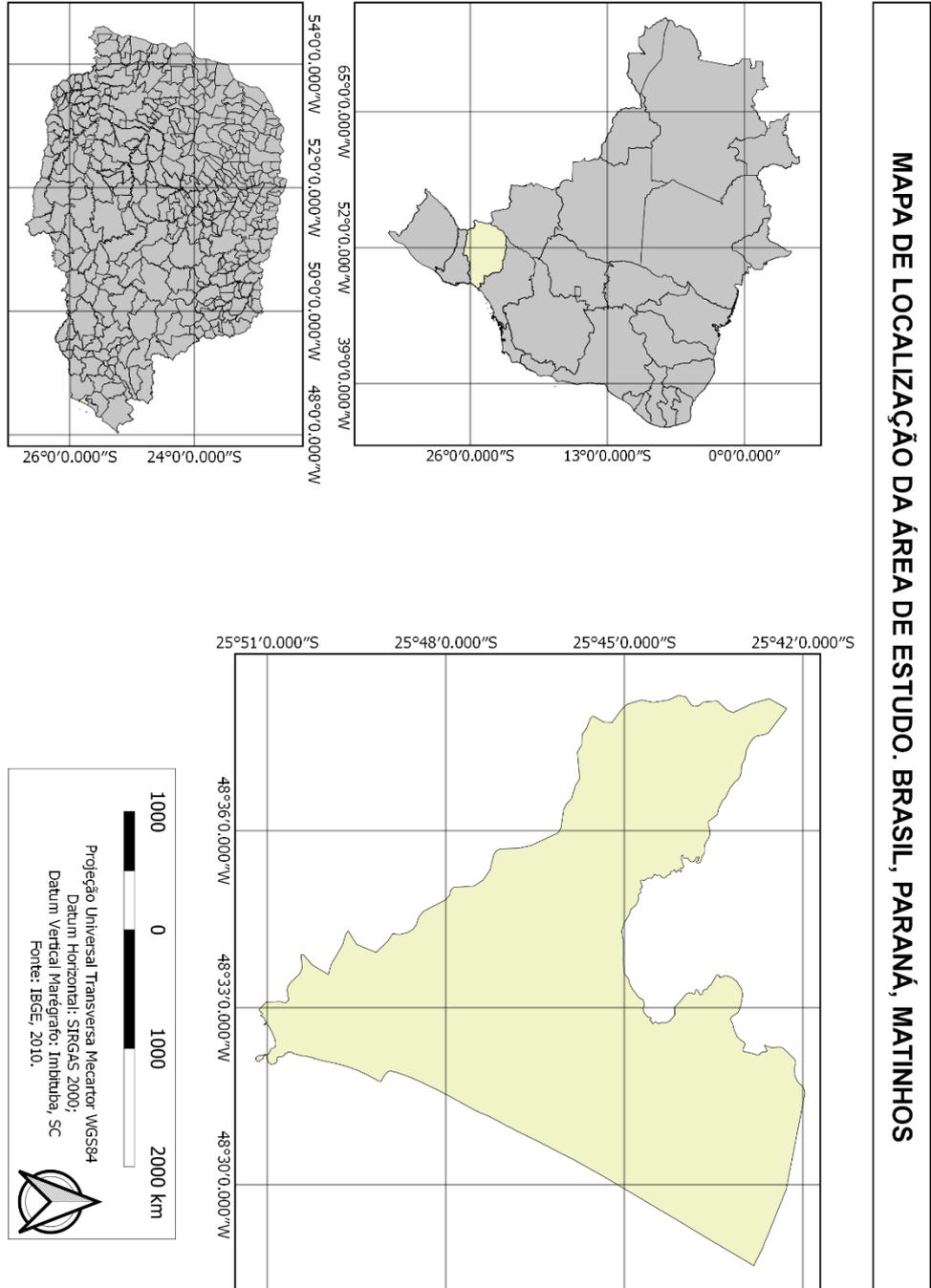
_____. **O espaço do cidadão**. 7ed. São Paulo: Editora USP. 2007

SIPINSKI, Carlos K. Bechel; SCHMITZ, Lisana Kátia. O impacto dos estacionamentos nos centros urbanos: o caso de Curitiba. *Arquitextos*, mai. 2011.

VIVIAN, Wilson de Alcântara Buzachi. Estatuto da Cidade. Função social dos instrumentos urbanísticos: parcelamento, edificação e utilização compulsória. **Revista Jus Navigandi**, ISSN 1518-4862, Teresina/PI, ano 21, n. 4.874, 4 nov. 2016. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/35597>>. Acesso: 05 jun. 2019.

APÊNDICE 1 – MAPAS

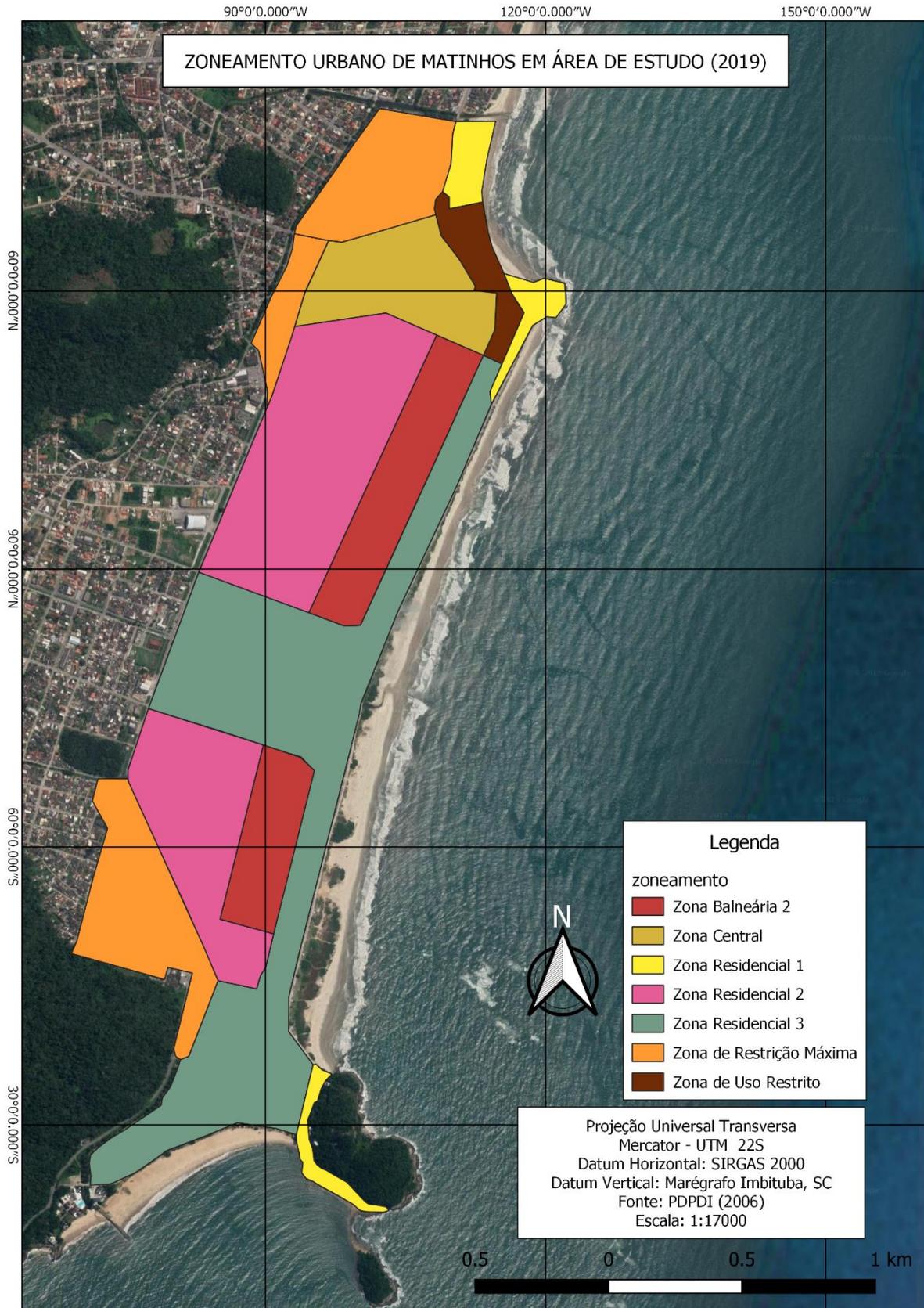
MAPA 01 – Localização do município de Matinhos



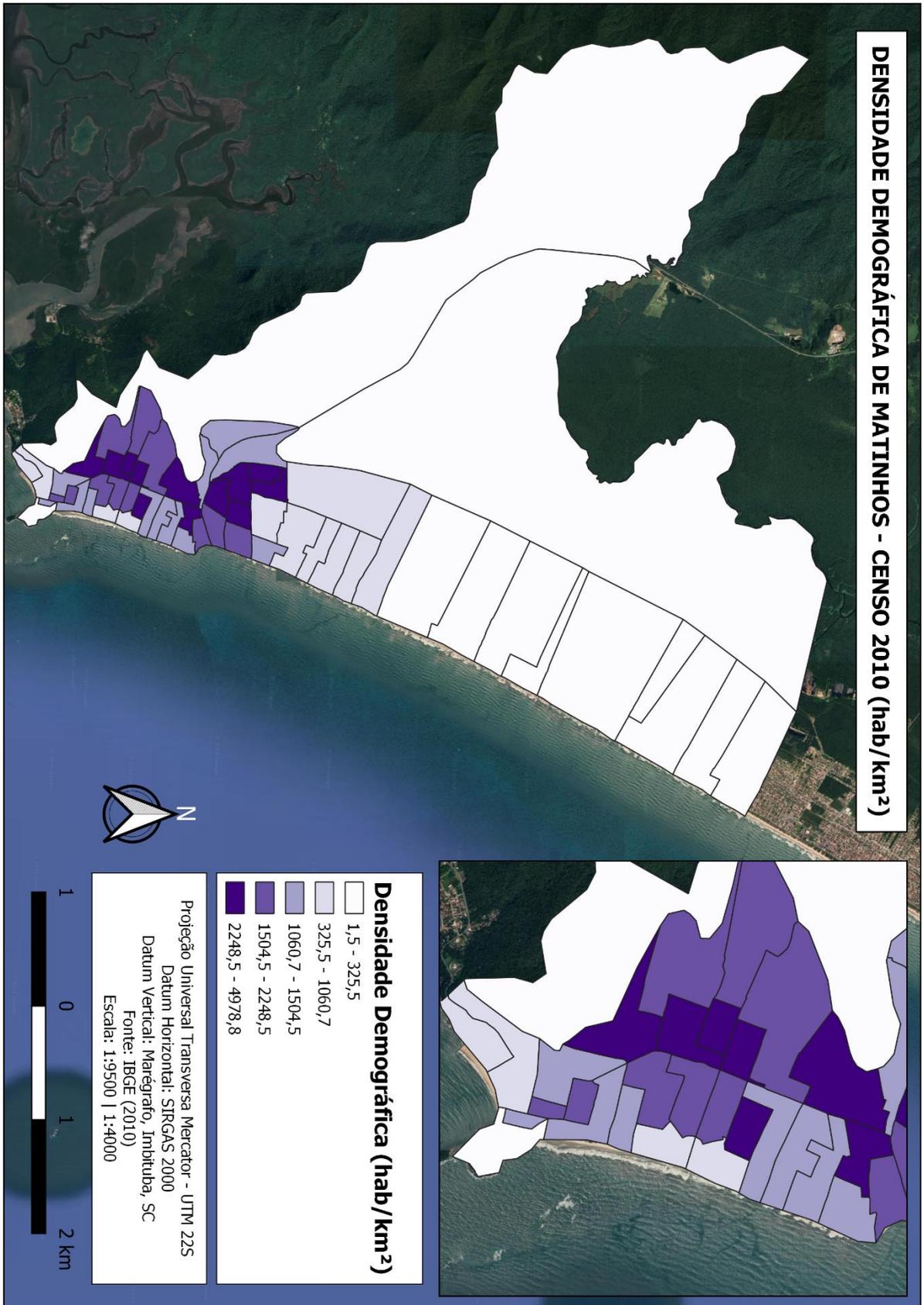
MAPA 02 – Limites da área de estudo



MAPA 03 – Zoneamento Urbano de Matinhos



MAPA 04 – Densidade Demográfica de Matinhos



MAPA 05 – Vazios Urbanos de Caiobá e Centro de Matinhos

