



## ESPECIALIZAÇÃO E TENDÊNCIAS RECENTES DA VERTICALIZAÇÃO NA CIDADE DE CHAPECÓ (SC)

**Tais Andrieli Ramme Schoenberger**

Mestranda em Geografia na Universidade Federal da Fronteira Sul, bolsista FAPESC

**Ederson Nascimento**

Professor do Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal da Fronteira Sul

### 1. Introdução e contextualização

A verticalização é um processo de crescimento urbano caracterizado pela construção de edifícios com múltiplos pavimentos, e ocorre, na maioria das cidades, predominantemente em áreas urbanas centrais ou de maior valorização da terra urbana. Enquanto fenômeno espacial, a verticalização está intimamente relacionada à intensificação do uso da terra urbana, o que reflete em mudanças na morfologia urbana e na organização socioespacial da cidade (Villaça, 2001).

A verticalização tem se tornado cada vez mais presente nas cidades brasileiras, especialmente nas médias e grandes. No Brasil, a verticalização começou a se intensificar a partir da segunda metade do século XX e, inicialmente, limitava-se às metrópoles e aos grandes centros urbanos. Contudo, nas últimas décadas, esse processo também passou a ser percebido com maior intensidade em algumas cidades brasileiras de porte médio, como é o caso de Chapecó. Esta cidade se destaca por seu papel regional como polo agroindustrial e comercial, o que tem influenciado e impulsionado o seu desenvolvimento urbano e econômico (Reche, 2008).

No caso de Chapecó, observa-se que a verticalização inicialmente, concentrava-se principalmente na parte central. Porém, ao analisar a verticalização em um período mais recente, observa-se que essa tem se distribuído espacialmente para outras partes do território chapecoense, expandindo-se, em alguns casos, para bairros mais afastados do centro.

Diante disso, o objetivo geral deste trabalho é analisar a especialização da verticalização urbana em Chapecó. Como objetivos específicos, busca-se: identificar as áreas mais verticalizadas da cidade e compreender os fatores que estimulam essa concentração. A justificativa para este trabalho reside na necessidade de compreender os efeitos espaciais da verticalização em cidades médias, como é o caso Chapecó, que,



embora não tenham a complexidade das metrópoles, vivenciam transformações urbanas significativas e aceleradas.

Tal verificação levanta a seguinte problemática de pesquisa: como a verticalização tem se distribuído no espaço urbano de Chapecó e quais são os impactos socioespaciais decorrentes desse processo? Essa questão orienta o presente trabalho, que busca examinar as lógicas contemporâneas que estruturam a verticalização na cidade e os efeitos desse fenômeno sobre a dinâmica urbana local.

Do ponto de vista da função social, a pesquisa busca colaborar com a construção de debates e reflexões acadêmicas acerca do debate da questão urbana. O entendimento da distribuição espacial da verticalização contribui para debates sobre a atuação do poder público e do mercado imobiliário.

Portanto, este estudo parte do entendimento de que a verticalização urbana não deve ser vista apenas como um indicativo de progresso ou modernidade, mas como um processo complexo, que precisa ser analisado à luz do contexto histórico de formação do município. Em Chapecó, como em outras cidades médias brasileiras, a verticalização ocorre em um contexto de dinâmicas socioeconômicas próprias, onde coexistem interesses públicos e privados.

## 2. Metodologia

A pesquisa baseou-se em uma breve revisão bibliográfica sobre o tema; coleta, sistematização e análise de dados espaciais referentes a distribuição de edifícios verticais (com cinco ou mais pavimentos) no município de Chapecó para o ano de 2022.

A parte da coleta de dados (organizados em tabela), consiste na consulta ao banco de dados junto ao Corpo de Bombeiros Militar de Chapecó (CB), que oferece registros atualizados de edificações, no que se refere ao ano de aprovação de construção do edifício, localização por lote e bairro, nome do edifício, tipo de uso e número de pavimentos.

Ainda na parte da coleta de dados, está a busca por imagens de satélite de alta definição (foram utilizadas cenas do satélite *WorldView*, com resolução espacial de 30 cm). A imagem foi utilizada para identificar a presença de edifícios na paisagem urbana, para complementar a base de dados e aferir áreas com grande densidade de edifícios



verticais. Os edifícios foram identificados e cartografados, por meio da observação visual da imagem – utilizando a técnica de vetorização manual no software QGIS – e comparando com os dados cadastrais disponibilizados na base de dados do CB. Foi elaborada uma base de dados geográficos em ambiente de Sistema de Informações Geográficas (SIG), onde foram georreferenciados e classificados os edifícios com mais de quatro pavimentos.

quantidade de pavimentos	número de edifícios
1-4	21
5-8	406
9-12	175
13-16	90
17-20	39
21-24	13
25-28	5
29-32	4
33-36	4
37-40	4
41-44	1

**Tabela 1: Número de edifícios e pavimentos**

Fonte: Elaborado com base nos dados obtidos junto ao CB de Chapecó e o mapeamento (2022).

Também foram realizados trabalhos de campo, áreas estratégicas da cidade de Chapecó, visando validar os dados obtidos por sensoriamento remoto e para aprimorar a categorização do uso predominante das edificações (residencial, comercial, misto).

### 3. Resultados e discussão

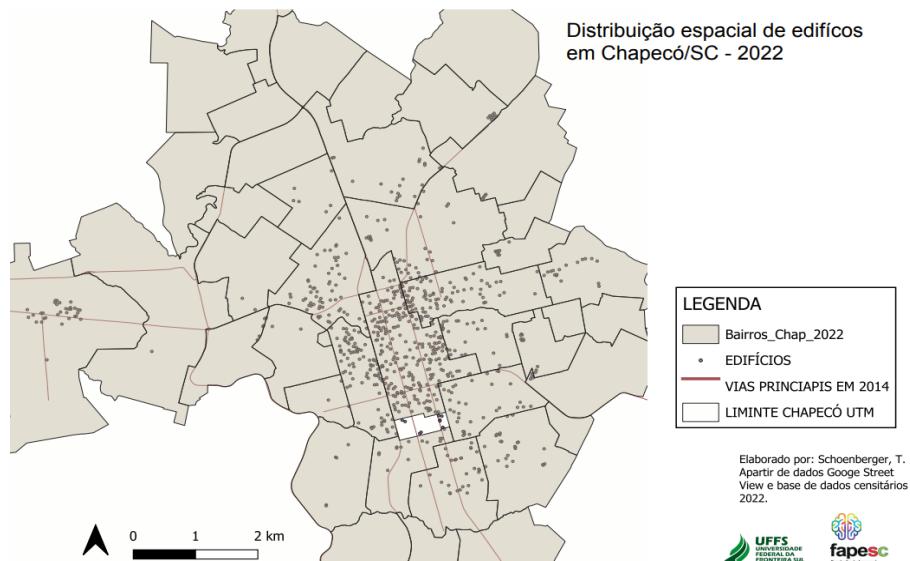
A análise da distribuição espacial da verticalização em Chapecó, a partir do mapeamento e da sistematização dos dados referentes aos edifícios com cinco ou mais pavimentos, revelou um padrão de concentração em áreas específicas da cidade. Existe uma forte presença de edifícios verticais na região central e ao longo dos principais eixos viários, especialmente a Avenida Getúlio Vargas, que se configura como o principal vetor de adensamento vertical da cidade (Figura 2).

Esse padrão de distribuição dos edifícios pode ser explicado por fatores como a valorização imobiliária, a infraestrutura consolidada e a presença de serviços e equipamentos urbanos, que tornam essas áreas mais atrativas para empreendimentos verticais. Os dados demonstram que, além do centro, há uma tendência de expansão da



verticalização em direção a bairros com características de centralidade secundária.

A maior parte das edificações verticais identificadas apresenta uso predominantemente residencial e na parte central de uso comercial, o que revela a crescente demanda por habitação em áreas valorizadas e a preferência do mercado por esse tipo de uso. No entanto, observa-se também o uso misto (residencial e comercial) em zonas com maior dinamismo econômico, sobretudo nos bairros mais centrais, o que reforça a multifuncionalidade típica de espaços urbanos em transformação.



**Figura 2. Mapa da distribuição espacial de edifícios em Chapecó- 2022**  
Fonte: Elaborado pela autora a partir de dados da imagem de satélite WorldView.

A verticalização central refere-se à concentração de edifícios altos, predominantemente residenciais, no núcleo urbano, onde a terra urbana é mais valorizada e há maior infraestrutura. Já nos eixos comerciais que ligam o centro aos bairros, a verticalização tende a ser mais mista (residencial e comercial), refletindo o dinamismo econômico dessas áreas e sua função de conexão.

Os padrões de distribuição espacial de edifícios (por número de pavimentos) indicam uma tendência de verticalização seletiva, fortemente influenciada por fatores do mercado imobiliário e infraestrutura urbana, inferindo desigualdades. A concentração de empreendimentos verticais em determinadas áreas da cidade cria zonas de alta valorização e exclusividade em contraste com bairros com menor infraestrutura e investimento público.



#### 4. Considerações finais

Os resultados desta pesquisa demonstram que o processo de verticalização em Chapecó, no ano de 2022, tem se intensificado de forma seletiva e direcionada, com intensa concentração de edifícios com cinco ou mais pavimentos nas áreas centrais e ao longo dos principais eixos viários da cidade. Essa configuração revela o papel determinante do mercado imobiliário e da infraestrutura urbana consolidada na produção do espaço verticalizado.

As áreas centrais apresentam edificações mais altas e uso misto (residencial e comercial). Por outro lado, nas áreas periféricas, a verticalização ocorre de forma pontual, com edifícios com menor número de pavimentos e destinados predominantemente, para uso residencial.

Por fim, a tendência de crescimento da verticalização em direção a bairros com centralidade secundária sugere uma reconfiguração do espaço urbano chapecoense, com surgimento de novas centralidades econômicas e funcionais. Esse movimento reforça a lógica da seletividade da verticalização, guiada por interesses econômicos, disponibilidade de infraestrutura e políticas urbanas. Ademais, os padrões identificados demonstram como a verticalização não ocorre de maneira homogênea, mas responde a dinâmicas complexas de valorização fundiária, planejamento urbano e demanda habitacional e comercial.

#### 5. Referências

BOTELHO, Adriano. **O Urbano em Fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário.** São Paulo: FAPESP, 2007.

MOTTER, Crislaine. **A cidade de Chapecó e suas centralidades: uma análise a partir dos subcentros e eixo comercial.** 2016. Uberlândia. MG.

RECHE, Daniella. **Leis e planos urbanos na produção da cidade: o caso de Chapecó, SC.** 2008.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil.** Ed. Studio Nobel. 1 rein. 2001.