

GRANDE EMPREENDIMENTO EM MUNICÍPIO DE PEQUENO PORTE: ESTUDO DE CASO DO FRIGORÍFICO ANHAMBÍ EM ITAPEJARA D'OESTE – PARANÁ

GREAT VENTURE IN SMALL TOWN: A CASE STUDY IN THE REFRIGERATOR ANHAMBÍ ITAPEJARA D'OESTE – PARANA

Luiz Antonio Miotti¹, Norberto Hochheim²

*Recebido em 26 de maio de 2011; recebido para revisão em 27 de maio de 2011; aceito em 4 de julho de 2011;
disponível on-line em 18 de julho de 2011.*

PALAVRAS CHAVES:

Grandes empreendimentos;
Valorização imobiliária;
Desenvolvimento urbano.

KEYWORDS:

Large enterprises;
Real estate valuation;
Urban development.

RESUMO: Grandes empreendimentos influenciam o mercado imobiliário no município onde estão instalados trazendo diferentes repercussões nas áreas econômica, social, cultural e política. Compreendendo que tais empreendimentos podem provocar mudanças, o estudo verificou a influência da implantação de um grande empreendimento em município de pequeno porte, em diversos setores; avaliou a evolução dos valores de imóveis abrangendo um período antes e depois da construção do empreendimento; descreveu os diversos tipos de prestação de serviços e de comércio no município, oriundos após atividade do empreendimento; e, caracterizou os aspectos de crescimento populacional e implantação de outros empreendimentos no município. No estudo de caso é analisada a implantação do Frigorífico Anhambí no município de Itapejara D'Oeste, em um recorte dos anos de 2000 a 2008 sendo que no ano 2003 o empreendimento adquire força total de funcionamento. Os resultados confirmam que a influência do empreendimento nos valores dos imóveis foi positiva, com evolução nos valores dos bens imóveis residenciais e lotes urbanos no período de análise de 2000 a 2008. Os resultados também apontam evolução nos setores econômico, político, social e cultural do município, que podem ser relacionados à implantação e expansão do empreendimento.

ABSTRACT: Major developments affect the real estate market in the municipality where they are installed bringing different repercussions in the economic, social, cultural and political. Realizing that such ventures can cause changes, the study examined the influence of the deployment of a large enterprise in a small city, in various industries, evaluated the development of real estate values covering a period before and after the construction of the project, described the various types of services and trade in the city, coming after the enterprise activity and characterized the aspects of population growth and implementation of other projects in the county. In the case study analyzes the implementation of the municipality of Refrigerator Anhambí Itapejara D'Oeste, a cut of the years 2000 to 2008 and that in 2003 the venture acquires full power operation. The results confirm that the influence of the project on property values was positive, with growth in property values and residential land in urban areas during the analysis period from 2000 to 2008. The results also indicate trends in the economic, political, social and cultural council, which may be related to the deployment and expansion of the enterprise.

*** Contato com o autor:**¹ e-mail : lamiotti@gmail.com (L. A. Miotti)

Engenheiro Civil, Professor da UTFPR, Mestre em Engenharia Civil

² e-mail : hochheim@gmail.com (N. Hochheim)

Professor Dr. da Universidade Federal de Santa Catarina

ISSN: 2179-0612 © 2011 REEC - Todos os direitos reservados.

1. INTRODUÇÃO

Cada município possui características diferenciadas devido ao seu contexto regional e devido aos seus aspectos de organização urbana que influenciam diretamente na qualidade de vida da população e no valor dos imóveis urbanos, tanto positivamente como negativamente.

Em geral, grandes obras exercem influência diretamente no mercado imobiliário, podendo trazer vários tipos de repercussões para os municípios, já que são ações diretas de investimentos que podem melhorar, entre outros, a qualidade de vida e agregar valor a diversos tipos de negócios.

Caso haja investimentos em grandes obras, no entanto, sem sucesso, ou de investimentos com sucesso inicial, mas, com evolução inadequada, o entorno poderá ser prejudicado, com possibilidades de retrocessos no crescimento, na qualidade de vida e com desvalorização imobiliária.

Este estudo verificou a influência de um empreendimento de grande porte (refrigerífico), construído na primeira década do século XXI, na cidade de Itapejara D'Oeste, Sudoeste do Paraná, consoante à agregação ou não, de valor aos imóveis ao seu entorno.

A hipótese do estudo com referência à instalação do Refrigerífico Anhambí no município de Itapejara D'Oeste, Estado do Paraná, no ano de 2000, é de que as ações e os resultados gerados por este empreendimento promoveram influência significativa no entorno, considerando que as mudanças realizadas em um determinado ambiente podem se expandir e afetar a sua população.

Surgiram questionamentos acerca da influência no contexto do município em referência pela implantação do Refrigerífico Anhambí. Perguntou-se: que influências podem ser identificadas no contexto do município de Itapejara D'Oeste decorrentes do grande empreendimento no período de 2000 (antes) a 2008 (depois) da implantação?

Tendo como norte esta questão problema o trabalho verificou as principais influências econômicas, políticas, sociais e culturais de um grande empreendimento num município de pequeno porte, avaliou a evolução dos valores de imóveis antes e depois da implantação do empreendimento, analisou a evolução dos principais tipos de prestação de serviços e de comércio no município, identificou a caracterização dos aspectos de crescimento populacional e implantação de

novos empreendimentos no município após atividade do empreendimento e realizou um estudo comparativo com municípios de porte semelhante e situados na mesma região.

A idéia de que grandes obras agregam valores significativos ao seu entorno e aos imóveis está no pensamento da maioria da população, pois tais empreendimentos podem provocar mudanças significativas de desenvolvimento, incrementando no entorno a prestação de serviços, comércio em geral, infra-estrutura e valorização imobiliária.

As mudanças poderão estar próximas do empreendimento ou em vários locais mais distantes, no entanto, ainda precisa de estudos sobre a velocidade de valorização dos imóveis, o período de valorização e o raio de abrangência de sua influência.

Nesta pesquisa foi analisada a influência na valorização imobiliária, de que maneira ela repercute nos imóveis que estão mais próximos e nos que estão mais distantes do empreendimento, quais os aspectos e as características do entorno antes e após o empreendimento em relação a infra-estrutura, crescimento populacional, geração de empregos e equipamentos urbanos. A intenção foi de que esta proposta de verificar a influência de grandes obras após o início de suas atividades viesse a proporcionar uma visão mais ampla da influência na evolução de uma região.

A pesquisa, quanto aos fins, se constituiu em exploratória e descritiva; quanto aos meios de investigação, em pesquisa bibliográfica e estudo de caso. Foi atribuição da pesquisa bibliográfica o levantamento de dados sobre o município de Itapejara D'Oeste quanto a indicadores sociais, parâmetros políticos, receitas municipais e demais informações referentes ao período pós-implantação do empreendimento referido.

Da mesma forma foram investigados os mesmos dados sobre 06 (seis) outros municípios da região do estudo resultando municípios com semelhanças quanto ao porte, população, economia e localização. São eles, os municípios de Barracão, Nova Prata do Iguaçu, Santa Isabel do Oeste, São João, São Jorge do Oeste, Verê. O período da realização do estudo de caso compreendeu os meses de junho a dezembro de 2007; de fevereiro a novembro de 2008.

2. O CONTEXTO PARA AS OBRAS DE GRANDE PORTE - AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO URBANO

Schickler (1974) comentou sobre o modelo de base econômica como uma construção teórica criada para o estudo das atividades econômicas de uma região ou área urbana. A essência desse modelo incluía dois enfoques distintos para seu conceito: a chamada base econômica e o multiplicador de renda regional, com sua medida de distinção ancorada na unidade de medida.

Sob esta compreensão, Schickler (1974)

apresentara a teoria de base econômica alegando uma dicotomia essencial para as atividades econômicas de uma área: as atividades básicas ou não-locais, e as atividades não-básicas ou locais.

No mesmo estudo, tinha conceito de base econômica a definição das atividades básicas como aquelas que produzem bens e serviços para uso não-local, pois são atividades que vendem seus produtos para exportação, de modo que é atribuída a definição de resíduos às atividades não-básicas (SCHICKLER, 1974).

Para o modelo da base econômica, portanto, propôs um esquema conceitual que predispuesse uma aproximação analítica da estrutura econômica de regiões auxiliando nas projeções quanto ao futuro nível das atividades econômicas ou empregos regionais.

Edmiston (2004) afirma que qualquer renda pessoal que surge da atividade de uma empresa gera efeitos de multiplicador por círculos subsequentes de consumidor, gastos, que gera emprego adicional e renda e mercados maiores, diferencial significativo para os empreendimentos locais.

No momento a evolução das cidades vem se dando em razão da quantidade de pessoas que buscam oportunidade de emprego e melhores condições de vida. Os grandes centros urbanos hoje chamados de metrópolis¹, cidades ligadas por redes de comunicação informatizadas, vêm apresentando uma qualidade de vida pior, progressivamente (MOURA e ULTRAMARI, 1996 *apud* GUIMARÃES; GUIMARÃES, 2004).

Santos (2008) assinala registros de processo de criação urbana de M. Marx (1991), que descreveu a geração de cidades: subordinado a uma economia natural, as relações entre lugares eram fracas, inconstantes. A expansão da agricultura comercial e a exploração mineral constituíram a base de um povoamento e a criação de riquezas que redundaram no surgimento de cidades.

Antes disso, em 1921, M. Auroisseau introduziu a expressão *urban economic base*, resultado de trabalhos realizados por geógrafos e planejadores urbanos dos Estados Unidos. Naquele período, formulou um conceito de funções urbanas, a seguir descrito: é bem conhecido o fato de que as cidades possuem um extraordinário poder de crescimento. Isto parece ser devido à relação existente entre as ocupações primárias e as ocupações secundárias dos seus habitantes. As ocupações primárias são aquelas diretamente associadas com as funções urbanas. As ocupações secundárias são aquelas relacionadas com a manutenção do bem-estar das pessoas ocupadas nas atividades de natureza primária (SCHICKLER, 1974, p.18). Edmiston (2004) registra as estratégias de governos municipais ao buscarem criar trabalhos, crescimento de renda e aumento de oportunidades econômicas de seus cidadãos, expandindo subsídios e recursos financeiros para empreendimentos empresariais novos.

Entretanto, não é desconsiderado o impacto econômico decorrente de financiamentos ineficientes, de modo que o Estado, habitantes e governo realizam estudos avaliativos dos efeitos prováveis nas implantações locais ou expansões empresariais.

Interessante o questionamento de Morgan e Lambe (2009) a respeito de implantação de grandes empresas em pequenas cidades:

Que abordagens e estratégias de sucesso em pequenas cidades provocam tendência a confiar na implantação local de economia? Em que medida há um 'modelo' de desenvolvimento econômico de cidade pequena que pode ser aplicado em muitas comunidades? (MORGAN; LAMBE, 2009, p.5).

O alerta de Edmiston (2004), porém, é que enquanto se mensuram os impactos econômicos totais de um único local ou da decisão de expansão, é negligenciada a simultaneidade presente entre a decisão de implantar apenas uma empresa local e as variáveis da empresa que se inicia no mercado, ou recoloca-se, expande-se e decide fechar.

Tais significados podem anunciar um trabalho relativamente pobre de cálculo de impacto líquido na decisão de local, constituindo-se em preocupação porque a implantação de grandes empreendimentos nem sempre gera grande número de emprego ou é multiplicador de efeitos e até mesmo em alguns casos os efeitos em rede são negativos (EDMISTON, 2004).

Estudo de Morgan e Lambe (2009) indicou que em lugares nos quais a diferença é feita mediante estratégias de desenvolvimento inovadoras, em função do tamanho do município e com limitações de recursos, o interesse voltou-se para o maior aprendizado sobre o processo de desenvolvimento econômico em pequenas comunidades.

A cidade, segundo Duhl (1963 *apud* WESTPHAL, 2000, p. 42), "[...] pode ser entendida como uma estrutura geográfica na qual se vive e se trabalha". Outra compreensão a aponta como uma entidade administrativa, ou como uma estrutura social e comunitária, visto que diferentes sistemas interagem em seu interior, buscando o equilíbrio urbano em um ambiente no qual vigem conflitos de poder e de relações.

Em sua evolução, as cidades possibilitam aos cidadãos que nela habitam ocupar um espaço com características simbióticas e a se organizarem sob a égide de um poder político como uma sociedade civil. Ao assim procederem, os cidadãos passam a ocupar um espaço simbólico, que "[...] integra seus habitantes culturalmente, possibilitando a formação de uma identidade coletiva, que dinamiza as relações, convertendo a cidade ainda em um espaço que responde a objetivos econômicos, políticos e culturais da nossa época" (WESTPHAL, 2000, p.42).

¹ Expressão que vem de *net*, rede no idioma inglês mais *pólis*, do grego, cidade.

Respeitando as proporções individuais, metrópoles do mundo inteiro vêm se deparando com um quadro permanente de inclusão e de exclusão, configurando uma crise simultânea a nível global dos processos de regulação social e de seu possível potencial liberador; o que se confirma, entretanto, é que a pobreza absoluta se associa integralmente à ocupação irregular do espaço. É uma resposta ao modelo neoliberal que acentuou um antigo problema de ocupação dos espaços geográficos, acelerando a ocupação fundiária e de renda com afetação na rarefação demográfica e aprofundando o dualismo estrutural entre o urbano e a fronteira interior.

Em razão disso registra-se que as migrações internas decorrem das contradições geoeconômicas marcadas pelo regime de propriedade da terra, pela estagnação social e baixíssimo nível de renda. Os deslocamentos do potencial de trabalho para as regiões metropolitanas criaram o fenômeno gangrenado da marginalização – desemprego, subemprego e favelização – produzindo um quadro sociopático de miséria e violência que escapa a qualquer controle (RIBEIRO; MENDES; SALANEK FILHO, 2006, p. 54).

É um assunto que se torna, pela sua importância, em objeto de reflexão permanente por parte dos governos e da própria sociedade e deve visar à sobrevivência com redução do supérfluo, integração da comunidade na solução dos problemas sociais e união em torno da busca de um bem comum.

Hochheim (2003) apresenta o Cadastro Técnico Multifinalitário Urbano (CTMU), como um sistema básico de registros disponíveis ao uso de diversas pessoas e organizações com a responsabilidade de realizar diversos serviços. Seu uso implica na colaboração entre diferentes usuários do sistema aos quais compete definição, aquisição e atualização de dados particulares e os que se encontram sob sua responsabilidade.

Dentre as vantagens oferecidas pelo CTMU encontram-se a provisão de informações para os tomadores de decisão, as funções de monitoramento e controle, a descentralização das funções de gestão, o processo de planejamento, a análise de estratégias e ações alternativas e a elaboração de políticas fiscais justas. Fazem parte dele, também, a possibilidade de manter-se apenas uma base cartográfica da cidade, centralizando o quadro técnico especializado e agilizando as ações de planejamento (HOCHHEIM, 2003).

2. MERCADO IMOBILIÁRIO

O ambiente do mercado imobiliário é composto por arquitetos, engenheiros, empresas de construção, comunicação, e os promotores imobiliários. A estes, entende-se “um conjunto de agentes” que realizam, parcial ou totalmente, diversas operações concernentes aos negócios imobiliários. Um deles é a incorporação, que consiste na operação-chave da promoção imobiliária. Ao agente incorporador cabe

realizar a gestão do capital-dinheiro quando esse se transforma em mercadoria, ou seja, em imóvel. Aspectos como a localização, o tamanho das unidades e a qualidade do prédio a ser construído, bem como a empresa responsável pela sua construção, propaganda e venda das unidades também devem ser definidos pelo incorporador (CORRÊA, 2005).

Este conjunto de agentes é, também, responsável pelo financiamento, derivado da formação de recursos monetários provenientes de pessoas físicas e jurídicas, na decisão sobre a compra do terreno e a construção do imóvel.

Outra operação a cargo dos promotores imobiliários é o estudo técnico “[...] realizado por economistas e arquitetos, visando verificar a viabilidade técnica da obra dentro de parâmetros definidos anteriormente pelo incorporador e à luz do código de obras”. Na sequência desse estudo, há a construção ou produção física do imóvel que se verifica pela atuação de firmas especializadas nas diferentes etapas do processo produtivo, tendo a força de trabalho vinculada às firmas construtoras (CORRÊA, 2005, p. 20).

Como encargo final desses promotores cabe a venda efetiva, ou seja, a comercialização ou transformação do capital-mercadoria em capital-dinheiro, com os respectivos lucros; trata-se de uma operação realizada pelos corretores, planejadores de vendas e os profissionais de propaganda (CORRÊA, 2005).

“O imóvel, como o nome diz, é um ativo que conjuga segurança com rentabilidade menor, mas constante, aliada a uma liquidez relativa, já que sempre haverá compradores dispostos a adquirir o chamado bem de raiz”; trata-se o imóvel, de um bem que passa de geração para geração (MARIUZZO, 2007, p.2).

Segundo SEBRAE/SP (1996, p.1), com o crescimento das cidades, comprar um imóvel passou a ser um processo que envolve basicamente muita pesquisa na busca do imóvel ideal. O mercado imobiliário apresenta uma relação muito estreita com a economia do país, ou seja, economia saudável, mercado imobiliário também. Apesar dessas flutuações, o mercado ainda acredita que o comprador potencial está consciente de que o bem imóvel é, ainda, o melhor ativo no qual ele pode investir.

De acordo com Dorigon (2000, p.1), os grandes concorrentes dos imóveis, do ponto de vista dos investidores, são as aplicações financeiras para resgate a curto prazo. A principal vantagem do investimento em imóveis é a segurança, uma vez que o imóvel é um bem sólido, que não fica sujeito às mudanças dos planos econômicos lançados pelo governo federal.

Devido à alta competitividade em que análises de riscos devem ser cada vez mais criteriosas no planejamento de investimentos imobiliários, principalmente em grandes obras, torna-se necessário conhecimento amplo do mercado imobiliário, das

análises mercadológicas e, principalmente, da identificação e demonstração do potencial de mercado para a atividade.

Pode-se dizer, baseado em afirmações, que uma grande obra poderá transferir valorizações para o mercado imobiliário e aos diversos segmentos de uma região, como também poderá influenciar negativamente, se não houve estudos de suas atividades antes, durante e após sua implantação.

Se o mercado imobiliário receber incentivos tributários e reduzir os riscos legais no mercado para locação residencial e comercial, tais incentivos poderiam atrair recursos privados para investimentos de longo prazo, com conseqüente ampliação da oferta de imóveis sem a necessidade de ampliação do financiamento para a sua aquisição (UNIÃO NACIONAL DA CONSTRUÇÃO, 2006).

Lopez (2007) comenta que a evolução do setor imobiliário requer realização de estudos sobre todos os fatores que poderão influenciar o mercado, observação de mercados maduros e indicação da presença de diversos atores de influência dos negócios na área imobiliária, agrupando-os em temas principais: fatores macroeconômicos; fatores sócio-demográficos; grau de confiança do consumidor; integração entre os mercados financeiro e imobiliário; maior especialização e competição dos agentes financeiros.

Com um breve relato desses fatores, Lopez (2007, p.9) destaca como fatores macroeconômicos mais importantes aqueles que considera de maior relevância e têm influência direta no consumidor ou no poder de compra do público: a taxa de juros e a renda *per capita*, pelo fato de que “Tanto redução das taxas de juros praticadas nos financiamentos imobiliários quanto o aumento da renda *per capita* proporcionam diretamente um maior poder de compra aos consumidores”.

Na integração entre os mercados financeiro e imobiliário, há um visível fortalecimento no mercado imobiliário nos últimos anos devido ao ingresso de capital sob a forma de dívidas, emissão de ações, fundos de participação, fundos de *hedge* e outros. Além disso, com a abertura de capital os vários agentes do mercado, que inclui os incorporadores, as imobiliárias e os investidores, inseriram cerca de R\$ 10 bilhões de capital nessas empresas. Estas, visando o seu próprio crescimento, buscam explorar novas regiões, na aquisição de outras empresas, associação ou atuação direta no mercado.

Observa-se, também, uma tendência de atuação em segmentos que incluem consumidores cuja renda familiar é de 5 a 10 salários mínimos, um foco que “apresenta as maiores oportunidades de crescimento do setor e deverá mudar não só a cara do mercado imobiliário brasileiro, mas também do país, pois permitirá que muitas famílias passem a ter acesso a melhores condições de moradia” (LOPEZ, 2007, p.10).

3. INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO

Habitar não se reduz à simplicidade de um ato isolado, mas considera em seu conceito, três aspectos delimitadores: o âmbito sociogeográfico, a cultura e o período histórico. Sobre o primeiro deles, apoia-se em uma escala que inicia em uma área de contornos pouco definidos, a vizinhança; segue pelo local-abrigo, que significa a residência, ou alojamento, geralmente fixo; dali se estende ao espaço ou território mínimo, que acompanha a pessoa, tornando-se o seu objeto de cuidados e de proteção; neste espaço a pessoa tem um mínimo de permanência, mas, ao transformá-lo e dele se apropriar, mais se constitui em sua habitação.

Habitar culturalmente requer compreender as múltiplas diferenças culturais que uma cultura mais ampla agregou em si, reconhecida como a cultura ocidental e de inspiração clássica e cristã, evoluída ao efeito de diferentes graus de industrialização.

Cordeiro e Szücs (2003) entendem que morar mal remete ao desempenho ineficiente por parte do trabalhador, surgimento de problemas de cunho socioeconômico que podem incluir a violência urbana em decorrência do crescimento excludente das cidades brasileiras.

O habitar se torna ato de especialização urbana cujo fim busca preservar o homem daquilo que é nocivo na cidade desgastante e poluidora. No caso das políticas de habitação, há várias estratégias para geração de emprego e renda, no entanto a construção civil tem um amplo destaque através do mercado imobiliário, que movimenta grandes montantes financeiros juntamente com uma cadeia de comercialização e serviços.

Segundo a Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC, 2003, p.8), a indústria da construção tem como característica fundamental o fato de impactar de forma direta e indireta toda uma economia, além de ser fortemente condicionada à trajetória de política econômica do país. Neste sentido, é lícito admitir que a viabilidade e o desempenho dos vários setores econômicos e a melhoria da preservação da qualidade de vida dependem do desempenho da atividade construtora.

Todo grande investimento, além de estudos de viabilidade, deverá atender todas as solicitações das leis vigentes, uma vez que aumentou a preocupação de empreendimentos com sustentabilidade. Diante disso, órgãos financiadores e investidores interessados em evitar riscos em seus negócios, vêm exigindo cada vez mais que empresas construtoras preencham requisitos de garantias para a liberação de créditos.

Muitos empreendimentos são realizados com o intuito de obter principalmente lucratividade, entretanto por outro lado, após a implantação e o início das atividades, geram benefícios à população, ao entorno e a cidade.

Para a execução das obras que compreende uma cadeia da construção é movimentado um conjunto vasto de atividades econômicas que respondem por uma parcela elevada do PIB brasileiro. A Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE) permite agrupar as atividades das construtoras em seis grupos relacionados à preparação de terreno, à construção de edifícios e obras de engenharia civil, às obras de infraestrutura para engenharia elétrica e telecomunicações, às obras de instalações, às obras de acabamento e ao aluguel de equipamentos de construção e demolição.

Informalmente é possível destacar três ramos de atuação distintos entre si em razão de sua finalidade ou pelo contratante dos serviços: a) obras de manutenção e reparos de edificações residenciais; b) obras de construção e reformas de edificações residenciais; e, c) outras obras informais, que incluem a outra parte da autoconstrução (aquela realizada pelas próprias famílias) e empreitadas subcontratadas por construtoras (UNIÃO NACIONAL DA CONSTRUÇÃO, 2006).

4. QUALIDADE DE VIDA

De acordo com Guillén Salas (2005, p.17), o termo qualidade de vida tem sido utilizado pelos autores, na literatura, a partir da década de 1960. Na década de 1980, autores como Szalai (1980) e Myers (1987) posicionaram-se diferentemente acerca da expressão qualidade de vida: o primeiro autor confirmou a falta de clareza sobre o seu surgimento, enquanto que o segundo citou os meados dos anos 1960 como o momento de seu surgimento, associando-a aos estudos científicos que trataram sobre o bem-estar do indivíduo e da sociedade, especialmente no marco do Movimento dos Indicadores Sociais.

Outros autores, porém, apontaram o surgimento da expressão qualidade de vida nas décadas de 1950 e início de 1960, uma época em que foram intensificados os trabalhos no aperfeiçoamento dos indicadores sociais, salientando que essa expressão:

[...] surgiu nesse momento como parte do debate dos administradores das cidades, sobre a formulação de estratégias e políticas destinadas para reduzir os impactos negativos do processo de industrialização no ambiente e, por conseguinte na vida da população no meio urbano (GUILLÉN SALAS, 2005, p.18).

Sob qualquer interpretação, a expressão qualidade de vida se origina paralela ao Movimento dos Indicadores Sociais e à preocupação dos administradores que buscavam o bem-estar do indivíduo e da sociedade em volta dos impactos negativos que a industrialização promovia ao meio ambiente e à população. A partir da década de 1980 essa expressão começou a ser entendida em seu conceito integral, “[...] produto de uma diversidade de fatores, que abrange todas as áreas da vida e faz referência tanto à ‘condição de vida’ como ‘satisfação pessoal’ dos indivíduos”. Sua inclusão nas Revistas *Social Indicators Research* (1974) e *Sociological Abstract* (1979), nos Estados Unidos da América, muito contribuíram para a difusão, assim como para a conceituação e construção das metodologias para o estudo da qualidade de vida (GUILLÉN SALAS, 2005, p.20).

A sua definição tem levado diversos estudiosos de diferentes áreas do conhecimento a apontá-la a partir de três aspectos: satisfação, condição de vida e valores particulares. Assim, é definida como “o nível de satisfação dos indivíduos em relação de sua condição de vida, avaliada a partir do quadro particular de valores dos mesmos”, constituindo-se em dupla dimensão: objetiva e subjetiva. Estas se referem à condição de vida do indivíduo e à sua satisfação, respectivamente, relacionando-se a dimensão objetiva com os elementos materiais inseridos no contexto físico na qual o indivíduo desenvolve a sua vida, e, a dimensão subjetiva com os componentes imateriais inerentes ao imaginário do indivíduo (GUILLÉN SALAS, 2005, p. 21).

Estudos realizados por Myers (1988) sobre as relações entre qualidade de vida, crescimento econômico e desenvolvimento urbano permitiram observar que, concomitante ao estudo e avaliação da qualidade de vida por algumas áreas do conhecimento, vantagens dos mesmos podem ser auferidas por planejadores urbanos com a incorporação de seus resultados no processo de desenvolvimento da comunidade. Estes resultados apontaram duas relações do estudo da qualidade de vida com o planejamento urbano: a primeira delas compreende a vida com qualidade, permeada pela atração de negócios e crescimento urbano, “Relação que se reflete como a Qualidade de Vida afeta o desenvolvimento econômico que gera crescimento urbano, o que ao mesmo tempo, altera a Qualidade de Vida” (GUILLÉN SALAS, 2005, p. 40).

Há, nesta relação, uma boa qualidade de vida que estimula altos salários e imigração populacional,

incentivando a conformação de centros econômicos. Mas, se houver possibilidade de desenvolvimento dos indivíduos que primam pela qualidade de vida, os salários poderão ser reduzidos, dando azo a novos investimentos econômicos que criam novos postos de trabalho aos imigrantes. A estes novos investimentos agrega-se a expansão das atividades econômicas gerando um crescimento urbano acelerado, muitas vezes isento de planejamento, redundando em alta no custo de vida, demanda por infra-estrutura e serviços, oportunidade de emprego e oportunidade de crescimento individual, modificando a qualidade de vida e desembocando na segunda relação.

Em uma segunda relação, o mesmo autor aponta a qualidade de vida com efeitos negativos do crescimento urbano, uma relação que revela o modo como os estudos sobre essa qualidade de vida podem assistir à área do planejamento urbano na investigação e prevenção das consequências desfavoráveis do crescimento das estruturas urbanas. A essa relação os estudos sobre qualidade de vida buscam enfrentar e resolver os problemas concernentes ao transporte urbano, rede de água tratada e de esgoto, moradia, uso do solo urbano e espaços de lazer (GUILLÉN SALAS, 2005).

A qualidade de vida refere-se principalmente aos aspectos de bem-estar social que podem ser instrumentados mediante o desenvolvimento da infra-estrutura e do equipamento dos centros de população, isto é dos suportes materiais do bem estar. Aspectos relacionados às condições gerais da vida individual e coletiva incluem a habitação, a saúde, a educação, a cultura, o lazer, a alimentação etc. (UNIÃO NACIONAL DA CONSTRUÇÃO, 2006).

Inerente à qualidade de vida encontra-se a funcionalidade de um ambiente urbano e esta se relaciona com a distribuição racional das atividades humanas dentro da malha urbana, sendo que os fluxos necessários para o desenvolvimento das mesmas deverão se concretizar de maneira equilibrada. Questões essenciais devem ser observadas no âmbito local: dentre elas, o estabelecimento, dentro de um processo integrado e continuado de planejamento, de uma ordenação destas atividades, efetuando-se o zoneamento de uso do solo, a fixação de padrões adequados de densidade demográfica e de distribuição de equipamentos e serviços comunitários, o controle das edificações e a manutenção da estática no desenho urbano. Por certo, então, a rotina diária de uma população urbana envolve atividades básicas vinculadas com a habitação, trabalho, recreação e circulação.

A ligação racional entre os locais de habitação e trabalho, bem como o fácil acesso às áreas de lazer, diminuindo o tempo gasto em circulação, a disposição e concepção formal destes espaços, serão determinantes para a qualidade de vida do cidadão (ORTH, 2006, p.40). Mesmo porque, a essas atividades básicas vividas pela coletividade, estão implícitos o

contato social e a perspectiva de uma vivência harmônica e solidária constituindo-se em interesses gerais de fácil consecução dentro de uma área restrita da comunidade, na qual todos usufruem os mesmos serviços de caráter coletivo (ORTH, 2006).

A estruturação proposta para a cidade, portanto, deverá atender às características básicas já defendidas pela técnica urbanística há tempo, de modo que, ao contemplar ligações racionais entre locais de habitação, trabalho e lazer, tenha em foco as unidades planejadas em função da vida social e das necessidades de pleno desenvolvimento da vida coletiva (ORTH, 2006).

Deve, sobretudo, atender ao especificado pelas Nações Unidas, de que “[...] o desenvolvimento humano de um povo se resume à obtenção de condições de uma vida mais longa e saudável, com conhecimento e um nível de renda que garanta certo conforto material” (UNIÃO NACIONAL DA CONSTRUÇÃO, 2006, p.8).

A mensuração para que essa vida seja saudável se dá por meio do Índice de Desenvolvimento Humano (IDH), criado pelo Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento Humano (PNUD) com o fim de estabelecer uma comparação de qualidade de vida entre países (CUNHA, 2007).

Com relação à qualidade da habitação, no entanto, surge um conceito ainda mais refinado: o conforto ambiental. Uma vez que a política de habitação tenha conseguido tirar as pessoas de baixo das pontes e que as moradias sejam atendidas pelos serviços urbanos básicos, é esperado que as pessoas passem a se importar com o conforto do ambiente. Dependendo do fórum de discussão, isso pode parecer um luxo, mas na verdade é uma necessidade do ser humano (LAMBERTS 2007 *apud* CUNHA, 2007, p.1).

Projetos neste sentido foram desenvolvidos pelo Laboratório de Eficiência Energética em Edificações, ligado ao Departamento de Engenharia Civil da Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC), sob a coordenação de Roberto Lamberts.

Para Souza (2006), o desenvolvimento sócio-espacial é latente e crescente em vista da constatação de uma melhoria da qualidade de vida e do aumento da justiça social, e essa mudança será positiva quando contemplar não apenas as relações sociais mas a espacialidade, esta, palco, fonte de recursos, recurso em si, arena, referencial simbólico/identitário e condicionador. Ainda, o espaço é substrato material, lugar e território e, na sua multidimensionalidade tem sido relegado nos estudos sobre a teoria do desenvolvimento.

5. RESULTADOS

Em análise os resultados obtidos na pesquisa bibliográfica sobre os dados do Frigorífico Anhambi e do município de Itapejara D’Oeste, estudo de caso e pesquisa de observação. Os resultados mostram as

mudanças identificadas e reconhecidas no período de análise, ainda que alguns dados sejam apresentados

para apenas um dos anos. A Tabela 1 mostra uma síntese dos dados coletados.

Tabela 1: Síntese dos dados coletados.						
Dado \ Ano	2000	2006	2007	%	2008	%
IDH (Graf.7 e Tab.13)	0,786 (à frente dos 6 mun.de estudo)		Clas.em 905 de 5507 munic.			
População (hab) (Qd.13)	9.162	-	10.537	15,01	-	-
Número domicílios (Tab.16)	2.541	-	3.184	25,30	-	-
Ligações de Energia Elétrica (Qd. 16)	2.450	-	3.304	34,86	-	-
Ligações de Água (Qd.15)	1.584	-	2.420	52,78	-	-
Grau de Urbanização (Tab.17)	54,15	-	62,30	15,05	-	-
Remuneração Média Empregos Formais (Qd.7)	R\$ 425,16	R\$ 768,65	-	80,79	R\$ 827,79	7,69%
IDEB (Tab.15)	Em 2005: 5,0		5,1	2,00	-	-
PIB Per capita (Tab.14)	R\$ 6.846,00	R\$ 11.401,00	-	66,54	-	-
Frota Veículos (Qd.17)	1.610	-	3.931	144,16	-	-
Imóveis Res.2002-2007 (Qd.8)	Variação nominal mín.: 100%			Variação nominal máx.: 400%		
Lotes Urb. 2002-2007 (Qd.10)	Variação nominal mín.: 83%			Variação nominal máx.: 180%		
Alvarás Construção (Tab.9)	Período 2000 a 2008					433,61%
Lotes vagos e ocup.(Tab.11)	1.933	-	-	-	2139	10,66%
Admissões Empregos	Período 2000 a 2008: 4652 - Variação estab. : 1,652					
Empresas (Qd. 22)	Increm.5,67 emp.e 6,45 func.		Cons.37% Ru-63%Urb		Faturamento 38,40%	
Legenda Áreas	Econômica	Social	Cultural e Política	Econômica e Social		

Analisando os resultados da Tabela 1 verifica-se que em quase todos os ramos de atividade do município de Itapejara D'Oeste houve crescimento, seja na quantidade de estabelecimentos abertos, na contratação de trabalhadores e nos índices de faturamento.

Demais dados e constatações sobre as mudanças ocorridas no município de Itapejara D'Oeste são elencados.

a) análises na área econômica

- o comércio de eletrodomésticos atingiu um nível de faturamento de 100% superior com relação ao faturamento inicial;
- houve aumento no número de estabelecimentos; restaurantes e lanchonetes, que passaram de 3 para 10;
- as lojas de calçados e de confecções passaram de 1 a 10, e de 12 a 20 estabelecimentos, respectivamente;
- o número de funcionários passou de 101 contratados para 137, com aumento mais expressivo nos ramos de atividade de comércio de eletrodomésticos e de material de construção;
- crescimento na frota de veículos, com aumentos mais relevantes a partir do ano de 2003: evolução de 144,07%;
- evolução no valor dos imóveis do município, sejam eles residenciais ou lotes urbanos, tendo como parâmetro a data de

implantação do Frigorífico Anhambí;

- concessão de alvarás para construção (área/m²) confirmando a elevação de obras construídas e um número de 585 alvarás concedidos até 2008;
- em 2006, foram construídos 10.124,13m², com 57 unidades residenciais da COHAPAR, barracão de leite e sede dos bombeiros. Em 2008 o enfoque foi para a construção de Posto de Saúde, quadra de esportes, reservatório e biblioteca;
- os resultados sobre as receitas líquidas anuais confirmam a evolução ao longo do período analisado, de 2000 a 2008; comparativamente ao ano de 2000, a arrecadação anual do município apresenta uma evolução de 237,3% até o ano de 2008;
- na evolução das empresas prestadoras de serviço em todos os setores de atividades ocorreram melhoria, excetuando-se o setor da veterinária, que confirmou decréscimo de 35% na atividade;
- acréscimos médios (com arredondamento) de 6 (seis) empresas por atividades que envolvam investimento baixo, e aumento de 6 (seis) funcionários por empresas;
- o consumidor passa a ser 37% rural e 64% urbano e o faturamento aumenta em média 38%;
- o PIB *per capita* do ano de 2005, de R\$

11.286,00 equipara-se ao PIB *per capita* do município de São João, com R\$ 11.339,00. Dados anteriores ao ano de 2005 indicam que o PIB *per capita* de Itapejara D'Oeste já vinha se destacando desde o ano de 1999. Para o ano de 2006 o PIB *per capita* de Itapejara D'Oeste é de R\$ 10.401,00 em segunda colocação comparativamente ao índice mais próximo, do município de São João, de R\$ 11.549, 00, no mesmo ano;

- no ano de 2006 verificou-se evolução nos índices de PIB *per capita* de todos os municípios do estudo, com relação ao ano base 2000, com menor proporção para os municípios de Santa Isabel do Oeste, Nova Prata do Iguaçu e Verê;
- a comparação de dados do PIB *per capita* do município de Itapejara D'Oeste com os dados do PIB *per capita* de São João é justificada no sentido de que o último município possui uma Cooperativa instalada, a Coasul Cooperativa Agroindustrial, com 39 anos de existência, composta em 2009 por 3.500 cooperados e 21 entrepostos (COASUL, 2009).

b) análises na área social:

- evolução na demografia no município em estudo, bem como nas ligações de água, com aumento de 52,78% no ano de 2008, e de energia, que apresenta índice de evolução de 38,73% no ano de 2008 em comparação com o total de 2000;
- quanto ao número de empregos, há incidência de ocupações a cargo do gênero masculino em quase o dobro das ocupações a cargo de mulheres; confirma-se a admissão de trabalhadores por empresas do município em estudo, com um aumento médio de 1,672 empregados por estabelecimento;
- na remuneração média de empregos formais, de R\$ 768,55, referente a 31 de dezembro de 2006, os resultados confirmam que há diferenças a menor no caso de trabalhadores do gênero feminino;
- a renda média dos trabalhadores do município de Itapejara D'Oeste, representava a quinta colocação no ranking dos municípios do estudo, com R\$ 425,16. Considerando o valor médio de renda nacional, no ano subsequente, de 2001, de R\$ 985,00, verifica-se que a média da renda no município do estudo é relativamente menor;

- os dados da remuneração média de empregos formais indicam uma evolução percentual de 18,17% nos anos de 2007 e 2008 para o município de Itapejara D'Oeste. O município de São João apresenta aumento dessa média com relação à Itapejara D'Oeste, em torno de 23,42%;
- na flutuação de empregos formais no município de Itapejara D'Oeste observam-se saldos positivos com relação ao setor da indústria de transformação e do comércio; as demais atividades mensuradas pelo CAGED/MTE, em 2007, apresentaram saldos negativos;
- o IDH do município de Itapejara D'Oeste, restringido ao ano de 2000, é maior do que nos demais municípios da região do estudo, qual seja, de 0,786; naquele mesmo ano, o IDH médio do Estado do Paraná era de 0,747;
- os demais municípios do estudo apresentam índices aproximados: de Verê e de São João, com 0,774; São Jorge do Oeste e Nova Prata do Iguaçu, índices de IDH de 0,754; Santa Isabel do Oeste, índice de 0,767, e Barracão, de 0,764;
- no índice de Gini o município de Itapejara D'Oeste apresenta um dos menores índices dentre os municípios da região em estudo, de 0,540;

c) análise na área cultural e política

- queda no IDEB no ano de 2007, com índice de 4,7, se considerada a base do ano de 2005, quando apresentou índice de 5,00 e estimativa de 5,1 para 2007 e de 5,4 para 2009;
- os níveis de pobreza sofrem redução, representado em 25,62%, um dos menores índices relativos aos demais municípios da região do estudo, tendo como parâmetro o ano de 2000;

Na Figura 01 apresenta-se um diagrama sobre os resultados do estudo de caso que resume a extensão da influência verificada na implantação do Frigorífico Anhambi no município de Itapejara D'Oeste, no período analisado de 2000 a 2008.

No diagrama é mostrada a rede percorrida pelas ações iniciais do empreendimento, influenciando e recebendo influência de todos os elementos que constituem o ambiente social, político, cultural e econômico do município em estudo.

Confirma que a interligação que se estabelece no meio local com o ingresso de uma indústria forma uma rede da qual todos os setores e todos os indivíduos passam a ser agentes e receptores de uma mesma ação.



Figura 1: Diagrama da influência da implantação do Frigorífico Anhambi.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

As cidades evoluem porque a cada dia mais pessoas buscam oportunidade de emprego e melhores condições de vida, elevando o grau de urbanização. Há a troca de atividades de produção agrícola e pecuária por atividades industriais e de serviços, compreendendo-se quão importante se torna quando um município de pequeno porte é escolhido para a implantação de um empreendimento de grande porte.

Identificou-se que a influência do empreendimento extravasou a dimensão da valorização imobiliária, promovendo mudanças evidentes e significativas em diferentes estratos da população com referência às perspectivas de vida e de qualidade.

A valorização dos imóveis no entorno do empreendimento teve variação máxima de até 400% nos imóveis residenciais e de até 180% nos lotes vagos e ocupados para uma cidade de pequeno porte, como é o caso do município de Itapejara D'Oeste. A abrangência de um grande empreendimento pode envolver todo o contexto urbano e rural, nos vários segmentos do ambiente e desenvolvimento abrangendo o mercado imobiliário, o comércio, a prestação de serviços, a qualidade de vida da população, com reflexos diretos no modo de vida individual e coletivo.

O estudo de caso revelou que a influência do empreendimento alcançou de modo particular este setor de atividade, confirmado pela alavancagem no valor dos imóveis avaliados neste município.

A valorização dos imóveis expandiu-se para além dos terrenos urbanos centralizados, alcançando bairros como o Guarani, mais próximo do empreendimento, Industrial, Bem Viver, Água Verde e Clisa, sendo que alguns desses bairros comportam conjuntos habitacionais, valorizando, por extensão, as residências. Também este objetivo específico foi atendido em sua proposta. Os lotes próximos ao empreendimento foram todos ocupados, razão da

expansão da ocupação de imóveis nos bairros.

Conclui-se que um empreendimento de grande porte torna-se, para o município e sua população, fonte importante de renda; devido a esta grande importância o município não deve estagnar-se, mas sim, de acordo com sua estrutura, buscar outras alternativas empresariais visando agregar diferentes segmentos na geração de emprego e renda. A influência identificada no contexto do município de Itapejara D'Oeste decorrente da implantação do Frigorífico Anhambi, no período considerado de 2000 a 2008 ultrapassa o âmbito econômico, alcançando diferentes parâmetros de análise, tais como os indicadores sociais, culturais e econômicos, que foram confirmados nos resultados.

Tanto é assim, que a influência no contexto social pode ser constatada na consolidação da própria empresa analisada, o Frigorífico Anhambi, considerando que a sua evolução econômica esteve ligada intrinsecamente ao contexto da mão-de-obra local.

5. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- CBIC - Câmara Brasileira da Indústria da Construção, Comissão de Economia e estatística, CEE/CBIC. **Relatório 2002/2003**. Banco de Dados. Belo Horizonte, 2003. 132p.
- CORDEIRO, A. S.; SZÜCS, C. P. Avaliação funcional de habitações autoconstruídas – um estudo de caso em Maceió – AL. **Cadernos de Arquitetura e Urbanismo**, Belo Horizonte, v. 10, n. 11, p. 57-78, dez. 2003.
- CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. 4. ed. São Paulo: Ática, 2005.
- CUNHA, R. A complexa medida da qualidade da habitação. **ComCiência – Revista Eletrônica de Jornalismo Científico**, n.88, 10 jun. 2007. Disponível em: <<http://www.comciencia.br/comciencia/handler.php?section=8&edicao=25&id=282>>. Acesso em: 20 de jun. 2007.
- DORIGON, S. R. **Entrevista**, publicada em 01 maio 2000 Disponível em: <<http://kplus.cosmo.com.br/materia.asp?co=17&rv=Vivencia.>> Acesso: 14 de fev.2007.
- EDMISTON, K. D. The net effects of large plant locations and expansions on county employment. **Journal of Regional Science**, v. 44, n. 2, pp. 289–319, 2004.
- GUILLÉN SALAS, J. C. **Sistemas de indicadores de qualidade de vida: análise das experiências de Belo Horizonte, Ontário, Porto e Chillán e Ovalle**. (Dissertação). Mestrado em Engenharia Urbana. São Carlos: UFSCar, 2005.
- GUIMARÃES, M.; GUIMARÃES, R. B. Uma contribuição para metodologia de avaliação da qualidade ambiental urbana com ênfase na dimensão cultural. **I Conferência Latino-Americana de Construção Sustentável - X Encontro Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído**, São Paulo, 18-21 jul. 2004.
- HOCHHEIM, N. Cadastro Técnico Urbano. **Apostila Didática**. Florianópolis, Universidade Federal de Santa Catarina: GEAP, 2003.

LOPEZ, J. M. A. Perspectivas para o mercado imobiliário. **Conjuntura da construção – Opinião**, Ano V, n. 2, p.9-10, jun. 2007.

MARIUZZO, P. Mercado imobiliário vive bom momento. **ComCiência – Revista Eletrônica de Jornalismo Científico**, n.88, 10 jun. 2007. Disponível em: <<http://www.comciencia.br/comciencia/handler.php?section=8&edicao=25&id=285>>. Acesso em: 20 de jul. 2007.

MORGAN, J. Q.; LAMBE, W. Find a way or make one. **Economic Development Journal**. v.8, n.3, p.5-13, 2009.

ORTH, D. **Qualidade do ambiente urbano**. Apostila Didática. Programa de Pós-Graduação em Engenharia Civil – PPGEC, Programa de Pós-Graduação em Arquitetura – Pós-Arq. Florianópolis, Universidade Federal de Santa Catarina - Centro Tecnológico – CTC, set 2006.

RIBEIRO, G. A.; MENDES, J.; SALANEK FILHO, P. A questão espacial do desenvolvimento sustentável: características e delimitações. In: SILVA, C. L. da. (org.) **Desenvolvimento sustentável: um modelo analítico integrado e adaptativo**. Petrópolis, RJ: Vozes, 2006.

SANTOS, M. **A urbanização brasileira**. 5. ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2008.

SCHICKLER, S. A teoria da base econômica regional: aspectos conceituais e testes empíricos. In: HADDAD, P. R. **Planejamento regional: métodos e aplicação ao caso brasileiro**. 2. ed. Rio e Janeiro: IPEA, 1974.

SEBRAE/SP. **Imobiliária**. São Paulo: Sebrae/SP, 1996. 36p. Disponível em: <http://www.sebrae.com.br/parasuaempresa/ideiasdenegocios_1149.asp>. Acesso em: 17 de abr. 2007.

SOUZA, M. L. de. **Mudar a cidade: uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanos**. 4. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2006.

UNIÃO NACIONAL DA CONSTRUÇÃO. A construção do desenvolvimento sustentado: a importância da construção na vida econômica e social do país. São Paulo: Fundação Getulio Vargas – FGV Projetos, ago. 2006.

WESTPHAL, M. F. O Movimento Cidades/Municípios Saudáveis: um compromisso com a qualidade de vida. **Ciência & Saúde Coletiva**, v.5, n.1, p.39-51, 2000.