

UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO

FACULDADE DE FILOSOFIA, LETRAS E CIÊNCIAS HUMANAS

DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA

ÁREA: GEOGRAFIA HUMANA

TESE DE DOUTORADO

O EDIFÍCIO NO JARDIM: UM PLANO DESTRUÍDO

A VERTICALIZAÇÃO DE MARINGÁ

CESAR MIRANDA MENDES

MARIA ADÉLIA APARECIDA DE SOUZA
(ORIENTADORA)

São Paulo - 1992

"A Geografia trata da evidência do real-concreto, que é histórico, e tem sempre um lugar (sítio e situação) no espaço geográfico. Neste sentido, a teoria geográfica implica necessariamente numa referência empírica. Esta é, indiscutivelmente, um instrumental metodológico essencial da geografia." (SOUZA, 1989:301)

Aos meus pais, Pedro e Senhorinha

("in memorium")

e

aos meus irmãos, Adilson, Denise e

Eliane

AGRADECIMENTOS

Várias foram as pessoas que nos auxiliaram com sugestões, que direta ou indiretamente contribuíram para a concretização desta pesquisa:

. os colegas do Departamento de Geografia da Universidade de Maringá, por viabilizar nosso afastamento para redigirmos a Tese;

. em especial, aos colegas Maria Teresa de Nobrega e Dalton Aureo Moro;

. aos amigos Ariovaldo Gustavo da Costa e Valdecir da Silva Brunholi no auxílio de informações junto à Prefeitura Municipal, Coordenadoria de Planejamento, Urbanismo e Habitação;

. aos funcionários da Prefeitura Municipal;

. ao Sr. Eugênio Teixeira, da Imobiliária Paiguás, fornecendo-nos importantes informações sobre o mercado imobiliário;

. aos desenhistas J. L. Carvalho e João Luiz Armacollo e digitadora Ana Márcia Domingues;

. ao amigo Acir Carneiro da Silva;

. ao Governo Brasileiro, pela Bolsa de Estudo a nós concedida (CNPQ), para o nosso devido aprimoramento profissional;

. à professora Dra. Maria Adélia Aparecida de Souza, nossa orientadora e amiga, que não mediu esforços para nos guiar nas nossas limitações e estimular nossos pontos de vista e contribuições. Foram muitas as suas sugestões em todas as etapas do árduo trabalho científico.

SUMÁRIO

	Página
DEDICATÓRIA.	iii
AGRADECIMENTOS	iv
SUMÁRIO	v
ÍNDICE DE FIGURAS.	vii
ÍNDICE DE FOTOS.	x
ÍNDICE DE TABELAS.	xii
RELAÇÃO DE SIGLAS.	xv
INTRODUÇÃO	01
Nota e Referências Bibliográficas da Introdução	10
PRIMEIRA PARTE	
FUNDAMENTOS DO PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO EM MARINGÁ	15
CAPÍTULO I	
DELINEANDO UMA GEOGRAFIA DA VERTICALIZAÇÃO	18
Alguns Aspectos Sobre o Processo de Construção de Edifícios	25
A Verticalização: uma Tentativa de Conceituação	30
As Categorias de Análise	33
O Estado no Urbano	35
O Capital	43
O Capital Incorporador	45
A Formação Econômico e Social do Norte do Paraná	51
O Território	52
A Formação Histórico-Econômica	55
A Consolidação do Binômio Soja-Trigo e a Viabilização da Agroindústria	65
Mudanças e Alternativas Econômicas em Maringá	70
Notas e Referências Bibliográficas do Capítulo I	77
CAPÍTULO II	
A EVOLUÇÃO DA MANCHA URBANA DE MARINGÁ	92
A Ocupação de Maringá e as Relações com a Cafeicultura, Colonização e Migração	93
O Núcleo Inicial: Maringá Velho	94
Características do Projeto Inicial	98
A Ocupação Territorial Frente ao Primeiro Plano Urbano	101
A Construção e Produção do Projeto Original	114
Notas e Referências Bibliográficas do Capítulo II	134

SEGUNDA PARTE**GEOGRAFIA DA VERTICALIZAÇÃO:**

UMA ESTRATÉGIA DA ACUMULAÇÃO CAPITALISTA	138
---	------------

CAPÍTULO III

A INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA: A INDÚSTRIA DO SOLO	141
--	------------

Os Agentes da Verticalização: Os Incorporadores Imobiliários	142
O Incorporador e a Incorporação	147
O Incorporador e o Estado	151
Os Incorporadores Imobiliários em Maringá	153
Os Incorporadores e seus Papéis em Maringá	154
Notas e Referências Bibliográficas do Capítulo III	164

CAPÍTULO IV

O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO E AS RELAÇÕES COM O ESTADO	172
--	------------

Primeiro Período do Processo de Verticalização de Maringá (1960-1969)	175
Segundo Período do Processo de Verticalização de Maringá (1970-1979)	195
Terceiro Período do Processo de Verticalização de Maringá (1980-1989)	210
A Distribuição Espacial da Verticalização dos Anos Oitenta (1980-1989)	221
A Verticalização das Principais Zonas (1 e 7)	221
A Verticalização Periférica	237
O Padrão dos Edifícios dos Anos Oitenta	249
Alguns Edifícios dos Anos Oitenta	254
A Comparação do Processo ao Longo do Período (1960-1989)	257
Notas e Referências Bibliográficas do Capítulo IV	269

CAPÍTULO V

A GEOGRAFIA DO PROCESSO DE CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS EM MARINGÁ	276
--	------------

A Definição da Verticalização	278
As Proporções da Verticalização Maringaense	279
Geografia, Verticalização e Valorização da Terra	292
Valorização do Solo e Verticalização	300
A Evolução da Valorização do Solo Urbano	309
As Dez Principais Zonas com Maior Número de Edifícios	309
Notas e Referências Bibliográficas do Capítulo V	316
Apêndice I	323

CONSIDERAÇÕES FINAIS	331
---------------------------------------	------------

Referências Bibliográficas das Considerações Finais	345
---	-----

BIBLIOGRAFIA	346
-------------------------------	------------

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura	Página
1. Evolução do Uso e Ocupação do Solo. Período 1947 a 1953 - 4,24Km ²	20
2. Evolução do Uso e Ocupação do Solo. Período 1954 a 1963 - 10,72Km ²	22
3. Evolução do Uso do Solo. Período 1964 a 1973 - 8,30Km ²	22
4. Evolução do Uso do Solo. Período 1974 a 1983 - 28,60Km ²	23
5. Evolução do Uso do Solo. Período 1984 a 1989 - 7,10Km ²	23
6. Organograma Teórico-Metodológico	34
7. Organograma das Relações entre Indústria da Construção, Política Habitacional e Capital Financeiro	49
8. Paraná - Microrregiões Homogêneas	54
9. Norte do Estado do Paraná - Microrregiões	54
10. Estado do Paraná - Mesos e Microrregiões Geográficas e a Divisão Municipal do Norte	55
11. Estado do Paraná, Alguns Produtos Agrícolas Área Colhida (ha) - 1947/1977	63
12. Principais Produtos da Agricultura Paranaense	66
13. Participação sobre o Total em Relação a Área (milhões de ha)	66
14. Evolução da População na Região Sul	72
15. Evolução da População no Estado do Paraná	72
16. Evolução da População no Município de Maringá	72
17. Projeto Básico do Sítio Urbano de Maringá, 1947	96
18. Esquema da Cidade de Maringá, Segundo o Padrão Econômico	99 ^x
19. Planta da Cidade de Maringá	100
20. Esquema da Cidade de Maringá	102
21. Lotes Urbanos Vendidos por Ano 1946-1960	107
22. Lotes Urbanos Vendidos por Zona 1946-1960	107
23. Projetos de Construção Aprovados por Ano 1947-1960	108
24. Loteamento Aprovado de 1948 a 1950	116
25. Loteamentos Aprovados de 1951 a 1955	116

26. Loteamentos Aprovados de 1956 a 1960	119
27. Loteamentos Aprovados de 1961 a 1965	119
28. Loteamento Aprovado de 1966 a 1970	121
29. Planta Esquemática da Cidade de Maringá Segundo Zonas e Loteamentos	125
30. Loteamentos Aprovados de 1971 a 1975	128
31. Perspectiva de Crescimento - 1976	128
32. Número de Projetos Aprovados no Período 1960/1969	179
33. Área (m ²) de Construções Aprovadas no Período 1960-1969	179
34. Localização dos Edifícios no Período 1960-1969	183
35. Número de Edifícios/Ano - Zona 01 (1960-1989)	185
36. Número de Edifícios Habitados e em Construção (1960-1969)	186
37. Número de Projetos Aprovados no Período 1970-1979	198
38. Área (m ²) de Construções Aprovadas no Período 1970-1979	198
39. Localização dos Edifícios no Período 1970-1979	205
40. Número de Edifícios Habitados e em Construção (1970-1979)	205
41. Número de Projetos Aprovados no Período 1980-1989	213
42. Área (m ²) de Construções Aprovadas no Período 1980-1989	213
43. Zoneamento Segundo a Cobrança do I.P.T.U.	218
44. Como a Produção Industrial Reagiu a Cada Plano	219
45. Localização dos Edifícios no Período 1980-1989	222
46. Número de Edifícios Habitados e em Construção (1980-1989)	222
47. Número de Edifícios/Ano - Zona 01 (1960-1989)	227
48. Número de Edifícios/Pavimentos - Zona 01 (1960-1989)	227
49. Número de Edifícios/Ano - Zona 07 (1960-1989)	234
50. Número de Edifícios/Pavimentos - Zona 07 (1960-1989)	234
51. Número de Edifícios/Ano - Zona 02 (1960-1989)	239
52. Número de Edifícios/Pavimentos - Zona 02 (1960-1989)	239
53. Número de Edifícios/Ano - Zona 17 (1960-1989)	242
54. Número de Edifícios/Pavimentos - Zona 17 (1960-1989)	242
55. Número de Edifícios/Ano - Zona 21 (1960-1989)	245

56. Número de Edifícios/Pavimentos - Zona 21 (1960-1989)	245
57. Número de Edifícios/Ano - Zona 27 (1960-1989)	247
58. Número de Edifícios/Pavimentos - Zona 27 (1960-1989)	248
59. Evolução do Número de Projetos Aprovados no Período 1960-1989	261
60. Área (m ²) das Construções Habitadas e em Construção no Período 1960-1989	262
61. Número de Edifícios/Pavimentos Habitados e em Construção (1960-1989)	266
62. Número de Edifícios Habitados e em Construção (1960-1989)	267
63. Número de Elevadores Segundo os Edifícios no Período 1960/1989	281
64. Número de Projetos Aprovados Mensalmente no Período 1985-1987	282
65. Esquema da Cidade de Maringá. Evolução da Ocupação Territorial	303
66. Valores Imobiliários, 1967	304
67. Distribuição do Valor Imobiliário	306
68. As Dez Principais Zonas com maior Número de Edifícios e Respectivo Preço do Solo - 1976	310
69. As Dez Principais Zonas com maior Número de Edifícios e Respectivo Preço do Solo - 1980	310
70. As Dez Principais Zonas com maior Número de Edifícios e Respectivo Preço do Solo - 1990	310
71. Rede de Esgoto - 1991	314
72. Áreas mais Valorizadas nos Períodos de 1959/1965, 1965/1970 e 1970/1975	328
73. Áreas mais Valorizadas nos Períodos de 1975/1989, 1980/1985 e 1985/1990	329
74. Áreas mais Valorizadas	330
75. Agroindústria de Ponta/Base de Suprimento	344
76. Base de Suprimento/Potencial da Agroindústria de Ponta	344
77. Base de Suprimento/Agroindústria de Ponta	344

ÍNDICE DE FOTOS

Foto	Página
1. Perímetro Urbano de Maringá. Evolução da Ocupação do Solo, no Período 1947 a 1989	24
2. Maringá Velho, 1950.	95
3. Avenida Brasil, Maringá Velho, 1953.	98
4. Primeira Estação Rodoviária de Maringá Novo - Atual Praça Napoleão Moreira da Silva (1951)	101
5. Cidade de Maringá, 1953.	117
6. Cidade de Maringá, 1963.	122
7. Cidade de Maringá, 1977.	130
8. Cidade de Maringá, 1980.	133
9. Edifício Atalaia, na Rua Joubert Carvalho nº 623 - (ZC-1).	188
10. Edifício Herman Lundgr, na Travessa Guilherme de Almeida nº 36 (ZC-1).	189
11. Edifício Três Marias (1º plano), na Avenida Getúlio Vargas nº 1266	190
12. Edifício Maria Tereza, na Avenida Getúlio Vargas nº 35	191
13. Edifício Maringá, na Avenida Brasil nº 3832.	192
14. Edifício Cândido Portinari, na Rua Arthur Thomas nº 157	208
15. Vista Aérea Parcial do Centro, no Sentido Norte-Sul	209
16. Vista Parcial da Área do Centro	209
17. Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, 1991.	217
18. Vista Parcial do Centro, Sentido Oeste-Leste	228
19. Vista Parcial do Centro, Sentido Leste-Oeste	228
20. Vista Aérea do Centro, Sentido Leste-Oeste	229
21. Vista Aérea do Centro, Sentido Norte-Sul	230
22. Vista Parcial do Centro, Sentido Norte-Sul	230
23. Vista Parcial Noturna do Centro, Sentido Oeste-Leste	230
24. Vista Parcial do Campus Universitário e a Concentração de Edifícios no Jardim Universitário	235
25. Vista Parcial da Zona 07, no Sentido Norte-Sul.	235
26. Zona 07, Jardim Universitário	236

Foto	Página
27. Vista Parcial do Centro, Sentido Sul-Norte e da Zona 07, num Segundo Plano.	236
28. Vista Parcial da Zona 02.	240
29. Vista Parcial da Zonas 17	241
30. Jardim Novo Horizonte, Zonas 17 e 21, Além da Zona 02 . . .	246
31. Vista Parcial das Zonas 2, 17 e 27.	246
32. Edifício Partenon Residence. Zona 01	254
33. Edifício Royal Garden. Zona 01	255
34. Edifício Eduardo Froes da Motta. Zona 01	255
35. Edifício Green Ville. Zona 01	256
36. Edifício São Conrado. Zona 01	256
37. Edifício Petrópolis. Zona 01	257
38. Esquema do Quadro Urbano, Edifícios com mais de Dois Pavimentos/1989	259
39. Vista Parcial da Região da Metroplan	340

INDICE DE TABELAS

Tabela	Página
1. Número de Edifícios Habitados e em Construção com quatro ou mais de quatro Pavimentos - Período de 1960-1989 (Zonas 1 e 7).	26
2. Produção de Café - Norte do Paraná e Estado de São Paulo no Período de 1947 a 1951 (em Kg/ha).	58
3. Área e Número de Tratores das Microrregiões Homogêneas do Norte do Paraná - 1970-1980.	62
4. Importação de Fertilizantes pelo Porto de Paranaguá, no Período de 1972-1980 (em ton.).	62
5. Área da Cultura Comercial do Algodão e Café nas Microrregiões Homogêneas do Norte do Paraná - 1960, 1970, 1975, 1980.	64
6. Área da Cultura Comercial da Soja e Trigo nas Microrregiões Homogêneas do Norte do Paraná - 1960, 1970, 1975, 1980.	64
7. População Urbana e Rural da Região Sul, Estado do Paraná e do Município de Maringá, no Período de 1940-1989.	71
8. Evolução dos Setores Produtivos de Maringá, no Período de 1960-1990 (Mão-de-Obra Ativa).	75
9. Lotes Vendidos, por Área (1946-1960).	104
10. Venda de Lotes Urbanos, por Zona (1948-1960).	106
11. Lotes Urbanos Vendidos, por Zona e Percentual em Relação ao Total (1946-1960).	106
12. Número de Imóveis na Área do Projeto Inicial - 1976	111
13. Principais Construtoras/Incorporadoras das Zonas 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7, Segundo o Número de Edifícios.	155
14. As dez Maiores Construtoras/Incorporadoras no Período de 1960-1989, Segundo a Área Construída (m ²).	156
15. As Dez mais Importantes Construtoras de Maringá	159
16. Número de Projetos Aprovados no Período 1960-1969	178
17. Área (m ²) dos Projetos Aprovados no Período 1960-1969	178
18. Evolução da Taxa de Inflação no Período 1960-1969.	179
19. Evolução do Consumo de Cimento no Período 1958-1967.	181
20. Alguns Edifícios Construídos no Período 1960-1969.	183
21. Número de Edifícios por Ano, no Período 1960-1989, Zona 1.	185
22. Número Total de Edifícios por Zona, no Período 1960-1989.	186

23.	Número de Projetos Aprovados, no Período 1970-1979	197
24.	Área dos Projetos Aprovados (m ²) no Período 1970-1979	197
25.	Brasil - Evolução da Taxa de Inflação no Período 1970-1978.	199
26.	Alguns Edifícios Construídos no Período 1970-1979.	204
27.	Evolução de Preço do Óleo Combustível no Período 1970-1979.	207
28.	Número de Projetos Aprovados, no Período 1980-1989	212
29.	Área dos Projetos Aprovados (m ²) no Período 1980-1989	212
30.	Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo - 1983	216
31.	Número de Edifícios Aprovados para Construção com Quatro e mais Pavimentos no Período 1960-1989.	223
32.	Número de Edifícios Construídos e em Construção e Número de Pavimentos dos Edifícios da Zona 1, no Período 1960-1989.	226
33.	Número de Edifícios Construídos e em Construção e Número de Pavimentos por Edifícios da Zona 7, no Período 1960-1989.	233
34.	Número de Edifícios Construídos e Número de Pavimentos por Edifícios da Zona 2, no Período 1960-1989.	239
35.	Número de Edifícios Construídos e em Construção e Número de Pavimentos por Edifícios na Zona 17, no Período 1960-1989.	242
36.	Número de Edifícios Construídos e em Construção e Número de Pavimentos por Edifícios na Zona 21, no Período 1960-1989.	244
37.	Número de Edifícios Construídos e em Construção e Número de Pavimentos por Edifícios na Zona 27, no Período 1960-1989.	247
38.	Alguns Edifícios Construídos no Período 1980-1989.	253
39.	Número de Projetos Aprovados, de Alvenaria Horizontal, Madeira, Alvenaria Vertical e Misto Construídos e em Construção e Área em m ² . Somatória das Décadas	260
40.	Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo	268
41.	Número de Elevadores por Ano, no Período 1960-1989.	280
42.	Total de Projetos Aprovados e Respectivo Número de Unidades (1960-1989) e Lançamentos de Apartamentos (1980-1989).	284
43.	Total Aproximado de Lançamentos por Número de Dormitórios no Período 1980-1989	285
44.	Total de Edifícios Aprovados e Lançados, por Zona (1980-1989).	287
45.	Evolução dos Preços Médios Anuais por m ² , dos Lançamentos (1980-1989).	288

46.	Preços Médios por m ² dos Lançamentos, Segundo o Número de Dormitórios, no Ano de 1987.	289
47.	As Zonas Urbanas Mais Valorizadas de Maringá, no Período 1959-1990	327
48.	Total de Edifícios Construídos e em Construção, na Cidade de Maringá, no Período 1960-1989, com Quatro ou mais Pavimentos, e Respectiva Área em m ² /Ano.	336

RELAÇÃO DE SIGLAS

B.N.H. - Banco Nacional de Habitação.

C.E.F. - Caixa Econômica Federal.

COCAMAR - Cooperativa de Cafeicultores e Agropecuaristas de Maringá.

CMNP - Companhia Melhoramentos Norte do Paraná.

CONSULTEC - Conselho Estadual de Ciência e Tecnologia

CPUH - Coordenadoria de Planejamento, Urbanismo e Habitação
da Prefeitura de Maringá.

CMNP - Companhia Melhoramentos Norte do Paraná.

CTNP - Companhia de Terras Norte do Paraná.

F.E.S. - Formação Econômico Social.

FGTS - Fundo de Garantia Sobre Tempo de Serviço.

IBC - Instituto Brasileiro do Café.

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

IPARDES - Instituto Paranaense de Desenvolvimento Econômico.

METROPLAN - Consórcio Intermunicipal para o Desenvolvimento
Metropolitano.

P.M.M. - Prefeitura Municipal de Maringá.

SANEPAR - Companhia de Saneamento do Paraná.

S.F.H. - Sistema Financeiro da Habitação.

SINDUNCON - Sindicato da Indústria da Construção.

INTRODUÇÃO

A cidade como materialidade, tem de ser colocada na frente da cena, porque ela se impõe aos demais figurantes como uma estrutura de enquadramento - isto é, um dado dinâmico -, sem a qual, a própria vida social dificilmente pode ser entendida (SANTOS 1990)¹.

É assim que inúmeros geógrafos procuram apreender a sua geografia, na busca de explicações quanto ao processo de urbanização e, naturalmente, auxiliar e contribuir para melhorar a qualidade das intervenções no urbano freqüentemente acanhada e insuficiente.

É fundamental estar numa cidade em fase de formação de dois processos: metropolização e verticalização, pois observa-se como a gente que nela vive, reivindica, sonha, luta pela sobrevivência. É importante conhecer e descobrir novos espaços produzidos, construídos e apropriados da cidade difundidos entre os urbanistas do Terceiro Mundo, bem como as relações existentes entre conceitos de necessidades e potencialidades, os agentes produtores: o público e o privado, as novas formas urbanas, as noções estéticas do belo e do feio, a apreensão da realidade, seja ela caótica ou ordenada. Dessa forma, emergem aparentes dualidades que se constituem em pares dialéticos a reger o processo de formação, produção e apropriação da metrópole em formação e sua verticalização, caso

de Maringá.

É em função de uma reflexão sobre todos esses aspectos que vimos gradativamente resgatando, construindo nosso processo e objeto de estudo, fruto de um longo caminho já percorrido, mas do qual ainda muita reflexão exige.

Para o geógrafo, várias opções poderiam ser feitas para este caminhar. Interessou-nos, contudo, explicar um dos aspectos daquilo que chamamos de geografia dos espaços produzidos e apropriados, ou seja, interessou-nos o espaço produzido, construído, a paisagem que resulta do processo de verticalização.

A paisagem é tudo aquilo que nós vemos, o que nossa visão alcança. A paisagem é a paisagem transformada pelo homem, enquanto grosseiramente podemos dizer que a paisagem natural é aquela ainda não mudada pelo esforço humano.

Enfim, a paisagem

"é um conjunto heterogêneo de formas naturais e artificiais, é formada por frações de ambas, seja quanto ao tamanho, volume, cor, utilidade, ou qualquer outro critério" (SANTOS, 1988:65)¹.

Na verdade, não existe paisagem parada, inerte. A paisagem é materialidade, formada por objetos materiais e não-materiais.

É a partir daí que emerge a questão - o processo de metropolização em formação¹ e o processo da verticalização central e dos bairros, que, a nosso ver, se acelerou adiante do primeiro processo a partir da segunda metade dos anos oitenta, que foi o de horizontalização. Na realidade, este último foi o

¹. Em 1989, criou-se o Consórcio Intermunicipal para o Desenvolvimento Metropolitano - Metroplan, formado pelos municípios de Maringá, Marialva, Sarandi e Paíçandu.

de formação de periferias nas proximidades do projeto do sítio urbano levado a efeito pela companhia colonizadora.

No sentido de sermos fiéis aos pressupostos da Geografia, nos detivemos no resgate de espaço, espaço geográfico. Este, é uma realidade concreta enunciada por formas, conteúdos, estruturas, processos e evidenciada por agentes de um processo produtivo e de um processo cultural (SANTOS 1985)³.

Analisando-se os dados referentes sobre a cidade de Maringá, verificamos todos esses significantes. Entretanto, há, no nosso processo de urbanização dois aspectos que nos chamam a atenção: o adensamento - até e durante os anos 80, a cidade se horizontalizava com o surgimento de periferias pobres, ampliação assustadora da área construída, através de uma acelerada especulação imobiliária e fundiária, viabilizada pelos loteadores clandestinos (sobretudo, em função do monopólio exercido pela companhia colonizadora) que iludem a população através dos equivocadamente denominados loteamentos clandestinos. Não é nosso objetivo, aqui, detalhar e aprofundar esse processo de horizontalização intimamente relacionado com a metropolização.

Porém, há um segundo aspecto a ser considerado: pode-se afirmar que, a partir de 1980, acelerou-se um novo processo - a verticalização (uma nova postura ideológica da sociedade de consumo) - que é importante do ponto de vista da luta de classes (âmbito do domínio da sociologia e da política), mas que é fundamental do ponto de vista da fisionomia da fisiologia da cidade e, conseqüentemente, do funcionamento do capital, que, ao reproduzir-se, produz e reproduz espaço. Observa-se aqui que, economia, sociologia e ciência política confundem-se com a ciência do espaço.

Assim sendo, a nosso ver, é este um fenômeno que identifica nossa urbanização, cuja apreensão pode fornecer elementos significativos para uma teoria da urbanização brasileira'.

No entanto, o processo de verticalização é extremamente complexo e sugere vários caminhos de investigação.

Um deles está vinculado à análise macro: por exemplo, verificar as grandes etapas do desenvolvimento brasileiro e procurar na configuração da cidade a sua projeção.

Como terceira cidade ao nível de importância do Estado do Paraná, Maringá manteve desde o início, íntimo vínculo com a zona rural (sobretudo com as culturas de exportação: café, milho, soja, algodão e trigo). Este vínculo foi diminuindo gradativamente, de total dependência advinda da produção regional de seu desenvolvimento, com a abertura da economia brasileira para o exterior. Acelerou-se, inclusive, ao nível do urbano construído com a entrada do capital estrangeiro, no governo de JK, fase de consolidação da expansão capitalista no norte paranaense.

Tal contexto foi consequência de uma conjuntura de fatores que viabilizaram o rápido crescimento de Maringá. Por sua posição geográfica, crescimento demográfico, solos propícios à diferentes culturas, diversificação das atividades produtivas, Maringá consolidou-se como centro urbano de relevância regional pelas suas especificidades, impulsionando o desenvolvimento de sua área de influência, através da diversificação de suas funções urbanas (criadoras do excedente de riquezas). As funções urbanas iniciais de centro comercial, de prestação de serviços e de transformação de produtos agrícolas se ampliaram. A eles se acrescentaram outras, como a político-administrativa, a universitária, a religiosa e a de

centro financeiro.

O objetivo específico deste trabalho é explicar a verticalização como uma nova paisagem do processo de construção da urbanização brasileira, e, através desse estudo, identificar categorias explicativas (basicamente ESTADO e CAPITAL, e num segundo plano LUTA DE CLASSES e RENDA DA TERRA, pois estas últimas não são prioridades neste trabalho) e os agentes responsáveis pela produção e apropriação desses espaços.

Sua construção, vista como uma geografia dos espaços metropolitanos, materializada na produção de edifícios, constitui-se numa possibilidade inusitada de articulação das múltiplas formas de capital num objeto - o edifício, num mesmo lugar - o urbano, num tempo/circulação extremamente reduzidos (SOUZA 1989)³.

Enfim, a verticalização realiza rapidamente a acumulação e a reprodução.

São várias as possibilidades de escolha para uma apreensão do processo de acumulação em Maringá, através da produção do espaço. Encontrar o "caminho mais apropriado", tem sido nossa preocupação até aqui. Em função da complexidade do nosso processo histórico, associada a inúmeras dificuldades inerentes ao processo de pesquisa no Brasil, especialmente na área das ciências humanas, tem limitado o trabalho, mas não inviabilizando-o.

De qualquer forma, o que motiva é que, apesar de haver uma significativa concentração de riqueza em Maringá, não se pode inferir que sua população seja em geral rica. Sem dúvida, o Norte do Paraná, dentre outras regiões do país, atraiu muitos migrantes em busca de uma vida melhor, devidamente observado por ANDRADE (1980), OLIVEIRA (1981)⁴.

A situação de Maringá, no contexto norte paranaense, apresenta algumas peculiaridades - polo capitalista dentre outros, não estando ligada aos problemas de outras regiões mas tem suas relações indiretas, pois observa-se significativa disparidade entre acumulação e pobreza.

Um país subdesenvolvido e economicamente dependente como é o nosso, apresenta duas faces de uma mesma totalidade.

Sendo assim, estas questões de base, associadas às várias escolhas metodológicas feitas no processo de pesquisa, justificam o objetivo proposto para esta tese.

Constatou-se que a verticalização parece ser um dos aspectos da questão da urbanização ainda não devidamente trabalhado, cuja compreensão ajudará o resgate da realidade social brasileira e de um importante período de sua história.

No resgate do processo de produção e apropriação do espaço urbano, concordamos com SOUZA (1989)¹, quando comenta: existe uma relação entre o capital fundiário e o capital produtivo, que, no processo de verticalização realizam, num curto espaço/tempo, uma estratégia de interesse mútuo. Emergem no bojo do aludido processo, questões como relacioná-lo à produção do espaço, enfocando a totalidade exigida para a compreensão do urbano? Que agentes deve-se privilegiar dentre os múltiplos que interferem na produção e apropriação do espaço?

Na perspectiva desta pesquisa, não há como dissociar a verticalização do entendimento do processo de urbanização brasileiro. No desenvolvimento deste trabalho surgiram difíceis momentos para se escolher o caminho a prosseguir: aquele da investigação do processo de metropolização em formação como evidência formal do processo de

divisão internacional e social do trabalho, ou estudar a verticalização como algo consistente desse processo. Ao optar por um ou outro, as decisões metodológicas (teóricas, empíricas e técnicas) tiveram de ser devidamente delineadas.

A análise da metropolização como segmento básico de investigação evidentemente não pode ser total, pois, na realidade maringense o aludido processo aconteceu e está acontecendo paralelamente ao da verticalização. É evidente que o processo de construção de edifícios é um dos elementos explicativos da atualidade.

Incorporou-se alguns conceitos da teoria marxista, não como dogma, mas para usufruir da liberdade de poder pensar este mundo, o nosso mundo. Toda esta problemática está sempre ligada a temas mais amplos, como a divisão do trabalho, as forças produtivas e as relações de produção, isto é, ao materialismo histórico, devidamente trabalhado por LEFEBVRE (1972)⁹.

Retomando o tema específico deste trabalho, na busca do caminho mais adequado para compreender o processo de construção de edifícios de Maringá, optou-se por aquele que melhor resgata a acumulação de riquezas, oriunda da concentração de terras nas mãos de grandes e médios proprietários agropecuaristas, que investiram o capital acumulado na verticalização obtido com o cultivo das culturas de exportação, associadas às outras atividades paralelas, com grandes incentivos fiscais do governo federal e estadual.

O prazer deste trabalho é atingir com a maior fidelidade possível o objetivo de conhecer e explicar algo que caracteriza a contemporaneidade brasileira e, conseqüentemente, a sua história.

Para a consecução do objetivo proposto e numa

perspectiva metodológica de criação/utilização de instrumental teórico, o trabalho foi organizado em duas partes, além da conclusão.

Na primeira parte, **Fundamentos do Processo de Verticalização em Maringá**, preliminarmente, identifica-se o objeto, as categorias de análise; algumas especificidades do processo de construção de edifícios e conceitua-se a verticalização. Na continuidade deste, resgata-se a Formação Econômica e Social do Norte do Paraná com o objetivo de exibir a dinâmica do processo (acumulação de riquezas) do qual emergiu a verticalização (Capítulo 1).

No Capítulo 2, levou-se a efeito o processo de Evolução da Mancha Urbana de Maringá, evidenciados por formas e conteúdos (trabalho e técnica) que possibilitam o surgimento de materialidades no processo da metrópole em formação.

Na segunda parte, **Geografia da Verticalização, uma Estratégia da Acumulação Capitalista**, inicialmente, procura-se identificar e conceituar o mais importante agente produtor do espaço urbano - o incorporador - conhecendo também seus interesses e natureza da sua atividade. É o tema do Capítulo 3.

Também focamos e definimos nosso objetivo: quais os processos, a dimensão e a configuração territorial da verticalização, elaborando as diversas periodizações que vão interagindo e revelando nosso objeto de pesquisa - a verticalização de Maringá, expressão importante do processo de produção e valorização do espaço urbano e suas relações com o Estado (Capítulo 4).

No Capítulo 5, a Geografia da Verticalização de Maringá, trata-se aqui, de efetivamente estudar a geografia de um espaço metropolitano em formação. A apreensão desse processo

segue "pari-passu" com a necessidade de sua definição (Capítulo 1) que prepara terreno para todo o processo explicativo subsequente. Complementando o capítulo, após uma reflexão sobre algumas produções e interpretações teóricas sobre a valorização da terra, advinda do processo de verticalização, resgata-se inclusive teorias da renda da terra.

Observou-se que a história de Maringá está impregnada de contradições, interesses, agentes enfim, daquilo que, ao espoliá-la, a faz crescer.

Evidentemente que tentar apreendê-la, ao mesmo tempo em que ela se destrói para fazer avançar a história, é uma tarefa complexa e difícil.

Constatou-se que ao apropriar e produzir o espaço urbano nos países do Terceiro Mundo e, especialmente em Maringá pela verticalização, com a modernidade e a especulação que ela reproduz, significa criar, com toda evidência, uma "geografia diferente", mas também reproduzir e repetir, em grande escala, a velha dialética da história dos seres humanos: renovar para destruir, emergindo uma nova forma de morar.

NOTA E REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS DA INTRODUÇÃO

¹ SANTOS, Milton. Metrópole Corporativa Fragmentada. O Caso de São Paulo. São Paulo, Nobel, 1990.

² _____, Metamorfoses do Espaço Habitado. São Paulo, Hucitec, 1988.

³ _____, Espaço e Método. São Paulo, Nobel, 1985.

⁴ Entre os pesquisadores brasileiros que trataram ou tratam do solo urbano e do papel dos diferentes agentes que o modelam (geógrafos ou não), cita-se, entre um grande número de pesquisadores e "correndo o risco de não citar outros", alguns artigos e obras pertinentes ao estudo da cidade.

A significativa importância dos periódicos nacionais como: Revista Brasileira de Geografia, Boletim Geográfico, Boletim Paulista de Geografia, Boletim de Geografia Teórica, além de tantos outros, foram e serão fundamentais para o resgate do desenvolvimento da geografia urbana e o processo de urbanização brasileiro.

Assim sendo, no que concerne aos artigos:

SINGER (1978), comenta que a luta pelo espaço é formada por indivíduos, empresas ou entidades e que esta disputa segue regras do capitalismo que se fundamenta na propriedade privada do solo; BAHIANA (1978), elabora uma tipologia de agentes modeladores do espaço urbano; ABREU (1979), resgata especificidades da estrutura urbana de algumas metrópoles nacionais; DAVIDOVICH (1980), comenta os problemas da urbanização nacional e sua expansão; GEIGER (1980), analisa o debate da distribuição da renda e suas relações com a urbanização no Brasil; RIBEIRO (1982), estuda a

problemática da moradia, os atores que atuam no processo e as relações com o capitalismo internacional; DAVIDOVICH (1984), aborda o retorno ao estudo do polo urbano no desenvolvimento do país; SANTOS (1985), busca reconsiderar a problemática do estudo da urbanização do Terceiro Mundo, buscando elementos para uma teoria coerente baseada nas atuais relações; RODRIGUES & SEABRA (1986), fazem uma análise das principais características da habitação e dos bairros residenciais de diferentes categorias sociais da cidade de São Paulo; CORRÊA (1988), apresenta uma nova proposta para o estudo da rede urbana brasileira; GEIGER (1988), neste trabalho o autor elabora o conhecimento geográfico e a atuação de instituições geográficas brasileiras nos últimos 50 anos; SANTOS (1988), reflete sobre a urbanização do país, abordando que o movimento contemporâneo do sistema urbano brasileiro nos faz defrontar com um processo de complexificação e diferenciação; DAVIDOVICH & FREDRICH (1988), caracterizam a urbanização no Brasil segundo o Censo de 80; SEABRA (1988), discute o paradigma sociedade-natureza para refletir sobre o objeto da geografia. A propriedade fundiária pode ser uma categoria exploratória para as investigações da dimensão social do espaço; SANTOS (1989), comenta que o presente período histórico traz consigo grandes transformações dos sistemas de técnicas e dos sistemas sociais, acarretando mudanças na forma e no conteúdo do espaço; MENDES (1988), analisa a questão da localização no auxílio do estudo das cidades brasileiras; DAVIDOVICH (1989), interpreta as tendências da urbanização através de transformações recentes do seu contexto espacial, referenciando ao modelo urbano industrial

desenvolvido pela economia capitalista do país; BEZERRA (1990), analisa as modificações ocorridas nos centros urbanos da Região Sul, a partir de 1970, analisando as instituições produtivas e a forma do urbano.

A seguir, resgata-se algumas obras sobre o espaço urbano:

AGB (1958), elaborou significativo trabalho sobre a metrópole paulista, redigida por vários geógrafos; GEIGER (1964), escreveu importante trabalho sobre a evolução da rede urbana brasileira; LANGEMBUCH (1971), levou a efeito importante pesquisa sobre a estruturação do espaço paulistano, desde o início do Século XX até 1960; MARICATO (1979), resgata artigos sobre questões da habitação popular e o preço da terra em São Paulo; CORDEIRO (1980), focaliza um estudo sobre a área central de São Paulo; SILVA (1981), aborda vários textos sobre o mercado de terras, a produção da habitação, as políticas públicas e os conflitos vinculados à terra urbana; VALLADARES (1982), considera a política pública uma ação visando integrar programas de planejamento, investimentos, institucionalização e mecanismos eleitorais; PAVIANI (1985), comenta vários trabalhos quanto à organização espacial do capital no país; ABREU (1987), estuda a influência das políticas públicas sobre a distribuição espacial do Rio de Janeiro; BERNARDES & SOARES (1987), resgatam série de artigos publicados durante as décadas de cinquenta e sessenta (sítio metropolitano, expansão urbana, bairros da cidade do Rio, integração da periferia da cidade); PAVIANI (1987), reúne coletânea de artigos sobre a organização do capital no país, mais especificamente a questão da metropolização; SANTOS (1988), dá continuidade de alguma forma da obra Por

uma Geografia Nova; SOUZA (1988), reúne artigos publicados no transcurso da última década num conjunto de considerações a respeito do problema urbano; CARLOS (1988) propõe a discussão de temas pertinentes à geografia e da nossa sociedade no final do Século XX; SPOSITO (1988), reflete em seu trabalho os aglomerados urbanos, desde a antiguidade, passando pela Idade Média até chegar aos nossos dias; RODRIGUES (1988), a autora discute a questão da luta pela terra e pela moradia nas cidades, movimentos reivindicatórios, repressão e especulação urbana; CORRÊA (1988), aborda o espaço que constitui foco de interesse de pesquisadores das áreas de ciências sociais, planejamento e política; SANTOS (1990), parte de uma categoria geográfica, o tamanho desmesurado da capital paulistana, para buscar uma explicação mais abrangente; GOMES (1990), o autor expõe a atual posição dos geógrafos no que diz respeito às relações entre a sociedade e a natureza e entre as classes sociais.

¹ SOUZA, Maria A. A. de. A Identidade da Metrópole - A Verticalização de São Paulo. São Paulo, USP, 1989 (Tese Livre Docência).

² ANDRADE, Manoel C. de. A Terra e o Homem no Nordeste. São Paulo, Ciências Humanas, 1980.

OLIVEIRA, Francisco de. Elegia para uma Re(li)gião. Rio de Janeiro, Paz e Terra, 1981.

³ SOUZA, Maria A. A. de. Op., Cit., (1989).

° LEFEBVRE, Henri. La Pensée Marxiste et la Ville. Paris,
Casterman, 1972.

PRIMEIRA PARTE

FUNDAMENTOS DO PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO EM MARINGÁ

O processo de produção e apropriação da cidade de Maringá conheceu no transcorrer de sua evolução, especificidades onde o velho e o moderno se combatem numa promiscuidade formal produzindo estéticas verdadeiramente inusitadas. Esta é característica da história da produção da metrópole em formação onde construção/destruição, público/privado, trabalho/capital configuram e especificam espaços e formas muito bem caracterizadas nos períodos históricos analisados nos Capítulos I e II.

O Capítulo I resgata algumas das especificidades do Processo de Construção dos Edifícios bem como as Categorias de Análise (ESTADO E CAPITAL), e a Formação Econômico Social do Norte do Paraná.

No Capítulo II, discute-se a Evolução da Mancha Urbana de Maringá, fundamental para melhor apreender o crescimento urbano e suas implicações.

"maringá menina,
quente.
decidindo num repente
uma briga
um tiroteio
com facadas pelo meio
entre cabras valentões.
maringá dos mil peões
derrubando de machado
de foice
de traçador
peroba
cedro
marfim
e o cambará todo em flor
não ficava mato em pé
só nosso senhor café."
(ESTRADA, 1961:7)

CAPÍTULO I

DELINEANDO UMA GEOGRAFIA DA VERTICALIZAÇÃO

Este capítulo aborda o processo de verticalização que constitui nosso objeto de estudo e a formação econômico-social do Norte do Paraná. Acredita-se que o seu resgate permitirá entender as facetas da dinâmica interna e externa das relações sociais existentes na apropriação e construção do solo urbano, suas inter-relações bem como os vários aspectos pertinentes ao processo de construção de edifícios.

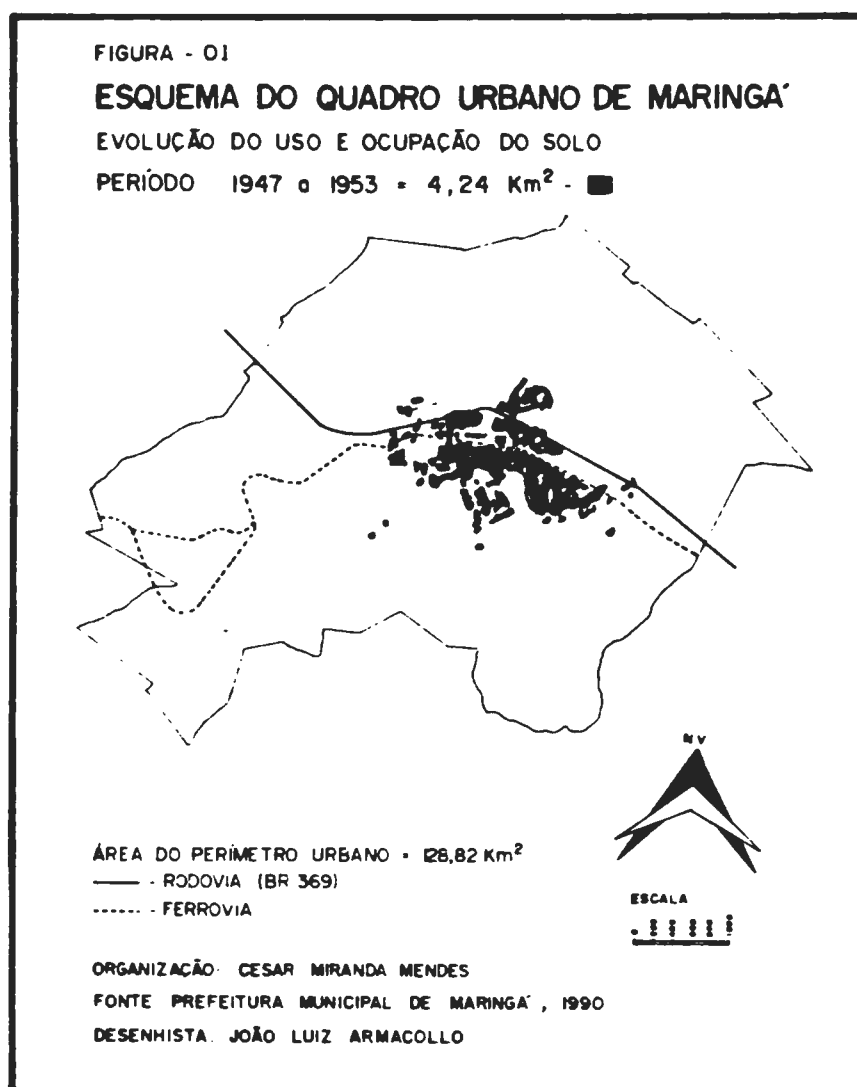
Vários foram os aspectos que nos levaram a uma temática pouco estudada pelos geógrafos - a verticalização. Inicialmente, pela própria constatação do processo de construção de edifícios em Maringá, quando aí viemos residir, a partir do ano de 1987. Paralelamente, foi fundamental ao trabalho a elaboração de projeto de pesquisa, tendo em vista o relativo conhecimento que tínhamos sobre a formação, crescimento e desenvolvimento de Maringá e região.

A verticalização se revelou tão marcante, que nos levou em fins daquele ano a elaborar um projeto de pesquisa com o assunto intitulado: "Diagnóstico das Tendências da Expansão Territorial Urbana de Maringá-PR"¹, que foi desenvolvido em convênio com a Prefeitura Municipal de Maringá e o Departamento de Geografia da Fundação Universidade Estadual de Maringá (DGE-FUEM) e com o apoio financeiro do CONSULTEC e da prefeitura local.

Encerrada a etapa preliminar do projeto, chegou-se ao seguinte resgate da realidade urbana maringaense:

O crescimento da área horizontal no período de 1947 (fundação) a 1953 (6 anos), correspondeu a uma ocupação de 4,24 Km² ². Caracterizou-se como o inicial no processo de construção da cidade. Localizou-se na porção central, seguindo o relativo processo de crescimento da Companhia Melhoramentos

Norte do Paraná (CMNP) (Figura 1).



O segundo período desse processo, de 1954 a 1963 (9 anos), corresponde a um crescimento de 10,72 Km², direcionou-se em todos os quadrantes do perímetro urbano. Destacaram-se mais os quadrantes à oeste, sudoeste, sudeste e nordeste em relação à área central. Tal ocupação do solo urbano ocorreu sempre na expansão das áreas ocupadas no período anterior, em relação à zona central da cidade. Seguiu acentuadamente a direção das principais linhas viárias: ferrovia e Avenida Colombo.

O uso do solo neste período, ocorreu principalmente por zonas residenciais, e somente uma zona destinada à localização industrial (Figura 2).

Em relação ao terceiro período 1964 a 1973

(9 anos), o processo de crescimento urbano maringense apresentou um crescimento de sua área de cerca de 8,30 Km². Neste período, o processo de ocupação e construção se verificou fora da zona mais central da cidade, ficando na sua periferia. Este demonstrou a continuidade de ocupação das zonas residenciais que começaram a ser ocupadas e delimitadas no período anterior. É nítido também o crescimento mais acentuado em dois sentidos, nordeste e sudoeste (*Figura 3*).

No penúltimo período de crescimento urbano de 1974 a 1983 (9 anos), este apresentou uma expansão de 28,60 Km², período de maior crescimento da cidade tendo em vista a colocação de 87 novos loteamentos no mercado imobiliário para serem comercializados. Verificou-se que no conjunto, a ocupação do espaço urbano da cidade de Maringá foi maior que a anterior, e ocorreu de forma praticamente uniforme nas áreas periféricas da cidade, chegando inclusive em alguns pontos aos limites do quadro urbano (*Figura 4*).

Finalmente, o último período resgatado pela pesquisa de 1984 a 1989 (5 anos) apresentou uma expansão da malha urbana de 7,10 Km² (*Figura 5*).

O aludido período sendo menor em termos de tempo, que os três anteriores, permitiu constatar que houve uma continuidade da ocupação das zonas periféricas afastadas da zona central, em zonas localizadas, sem uma continuidade entre uma área e outra. A área da malha urbana que mais se destacou no período, tomou o direcionamento a sudoeste, principalmente nas áreas próximas ao parque industrial daquela área e ao longo das principais vias de acesso (*Foto 1*).

Em relação à verticalização, no período 1960 (início) - 1989, o oposto da experiência internacional de verticalização (predominantemente terciária e concentrada nos

FIGURA - 02

ESQUEMA DO QUADRO URBANO DE MARINGÁ

EVOLUÇÃO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

PERÍODO: 1954 a 1963 - 10,72 Km² . ■



ÁREA DO PERÍMETRO URBANO - 128,82 Km²

—— - RODOVIA (BR 369)

----- - FERROVIA

ORGANIZAÇÃO CESAR MIRANDA MENDES

FONTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE MARINGÁ, 1990

DESENHISTA JOÃO LUZ ARMACOLLO

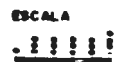


FIGURA - 03

ESQUEMA DO QUADRO URBANO DE MARINGÁ

EVOLUÇÃO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

PERÍODO: 1964 a 1973 - 8,30 Km² . ■



ÁREA DO PERÍMETRO URBANO - 128,82 Km²

—— - RODOVIA (BR 369)

----- - FERROVIA

ORGANIZAÇÃO CESAR MIRANDA MENDES

FONTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE MARINGÁ, 1990

DESENHISTA JOÃO LUZ ARMACOLLO



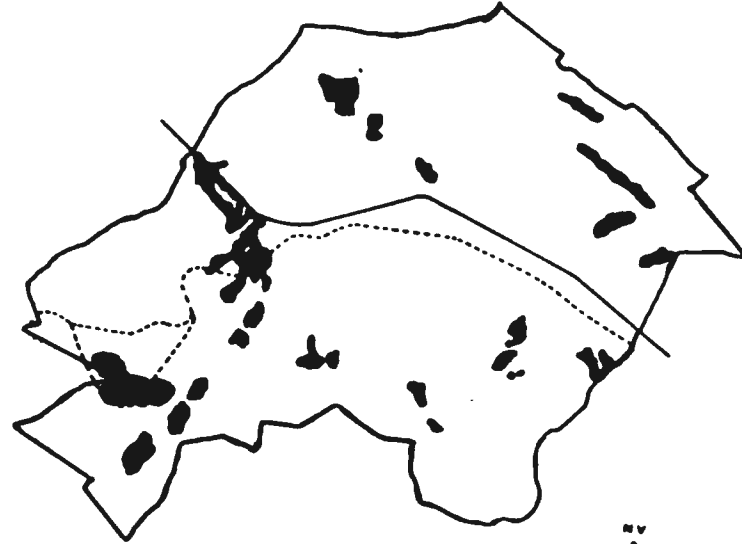
FIGURA - 04
ESQUEMA DO QUADRO URBANO DE MARINGÁ
 EVOLUÇÃO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
 PERÍODO 1974 a 1983 - 28,60 Km² - ■



ÁREA DO PERÍMETRO URBANO - 128,82 Km²
 — - RODOVIA (BR 369)
 - - - - FERROVIA
 ORGANIZAÇÃO: CESAR MIRANDA MENDES
 FONTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE MARINGÁ, 1990
 DESENHISTA: JOÃO LUIZ ARMACOLLO



FIGURA - 05
ESQUEMA DO QUADRO URBANO DE MARINGÁ
 EVOLUÇÃO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
 PERÍODO 1984 a 1989 - 7,10 Km² - ■



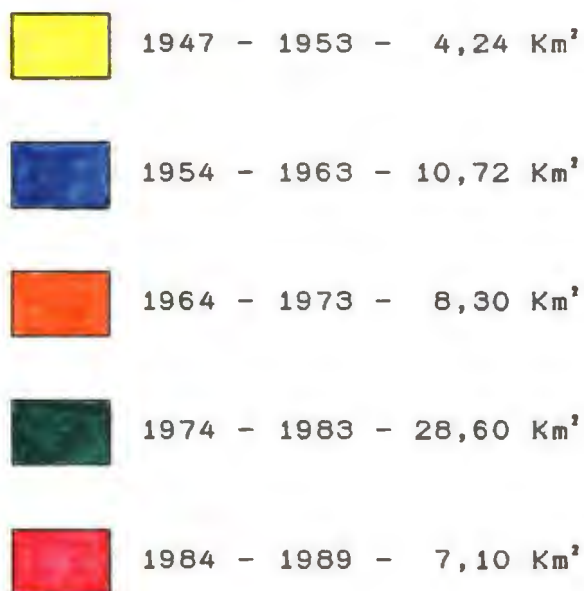
ÁREA DO PERÍMETRO URBANO - 128,82 Km²
 — - RODOVIA (BR 369)
 - - - - FERROVIA
 ORGANIZAÇÃO: CESAR MIRANDA MENDES
 FONTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE MARINGÁ, 1990
 DESENHISTA: JOÃO LUIZ ARMACOLLO





Foto 1: Perímetro Urbano de Maringá. Evolução da ocupação do solo, no período 1947 a 1989.

Fonte : Prefeitura Municipal, CPUH, 1990.



grandes centros de negócios), foi constatado em solo maringense. Esta é fundamentalmente residencial, caso comum da realidade brasileira.

No período em questão, verificou-se um crescimento significativo do número de edificações, o que revela um crescimento geral do espaço urbano. No transcorrer desse processo, observou-se que as construções de madeira/alvenaria foram substituídas por edifícios, sobretudo a partir de 1975, e se intensifica nos anos da década de oitenta, localizando-se principalmente nas zonas 1 e 7 (*Tabela 1*).

ALGUNS ASPECTOS SOBRE O PROCESSO DE CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS

A verticalização foi uma marcante mudança da cidade. Os primeiros edifícios eram destinados principalmente ao comércio e atendiam às novas necessidades da divisão do trabalho e da concentração de atividades.

Não se deve atribuir aos aspectos como a utilização de energia elétrica, do elevador e das grandes estruturas de aço, o fator determinante do surgimento do crescimento vertical. É certo que esses aspectos realmente impulsionaram (e impulsionam) o processo de construção de edifícios, mas podemos encontrar a resposta à esta questão no próprio desenvolvimento da tecnologia, ligada à acumulação do capital.

A difícil mobilidade da população, devido aos problemas com estrutura do sistema de transporte coletivo ou à concentração dos serviços, pode explicar o surgimento da verticalização residencial em São Paulo, e outras cidades brasileiras (FERREIRA, 1987)¹.

TABELA J
Cidade de Maringá
Números de Edifícios Habitados, e em Construção com Quatro e
mais de Quatro Pavimentos - Período de 1960-1989 (zonas 1 a 7).

ANO	NÚMERO DE EDIFÍCIOS	
	ZONA 1	ZONA 7
1960	1	0
1961	2	0
1962	2	0
1963	1	0
1964	3	0
1965	1	0
1966	0	0
1967	0	0
1968	0	0
1969	0	0
1970	2	0
1971	1	0
1972	1	0
1973	2	0
1974	2	0
1975	2	15
1976	5	0
1977	0	0
1978	0	0
1979	1	0
1980	2	1
1981	2	1
1982	9	12
1983	9	17
1984	18	42
1985	14	38
1986	16	63
1987	23	45
1988	11	21
1989	11	21
TOTAL	30	276

Fonte: Prefeitura Municipal, CPUH, 1990.

A partir dos anos setenta no Brasil, ocorreu um novo processo - o da discussão de verticalização. Essa nova forma de crescimento não só é importante do ponto de vista da luta de classes (domínio da sociologia e da política) mas também o é da fisiologia da cidade e, conseqüentemente, do funcionamento do capital que, ao reproduzir-se, produz e reproduz espaço (SANTOS, 1985)⁴.

As hipóteses explicativas do surgimento e da própria existência da verticalização brasileira de algumas das grandes metrópoles passam, necessariamente, pelo campo de produção da habitação. Esta, inserida no modo de produção capitalista, obedece às condições inerentes à produção de uma mercadoria qualquer, tendo, no entanto, duas características específicas observadas por TOPALOV (1974:53)⁵, que se constituem em relativo obstáculo devido às suas especificidades no desenvolvimento do capital. A primeira se refere ao longo

período de rotação e a segunda, à necessidade de uma base fundiária (TOPALOV, 1979 in FORTI, 1979)⁴.

Na realidade, a construção de um edifício é bastante complexa enquanto processo de trabalho, pois exige um tempo considerável de execução e uma concentração de capital que sobreviva à sua produção, venda e outro tipo de circulação.

No contexto do processo de construção de edifícios, resgata-se os seguintes aspectos:

"A falta de controle da expansão horizontal das cidades pela falta de controle dos loteamentos como também através do controle insuficiente dos usos urbanos isolados (como os condomínios horizontais, verdadeiros loteamentos, e mesmo condomínios verticais, que recentemente passaram, como no Município de São Paulo, a ser implantados na periferia dos espaços urbanos, combinando expansão horizontal com vertical soma-se falta de controle da expansão vertical nas suas áreas mais centrais. O preço da terra, no conjunto da cidade, derivado da retenção especulativa, é ainda maior que nas áreas centrais da cidade, por ser essa área a única em geral, bem servida de serviços urbanos públicos (CAMPOS FILHO, 1989:57)"⁵.

Sabemos que os empreendedores imobiliários, que são os incorporadores em vez de buscarem a efetivação de uma política que leve à uma ocupação racional da terra, em proporção com a capacidade de infra-estrutura de serviços urbanos instalados, que conduziria a uma estabilização em níveis razoáveis desse crescimento do preço, têm pressionado o poder público para que se construa cada vez mais nos terrenos centrais. Os empreendedores pressionam (reivindicando) alterações nas leis de zoneamento, na tentativa de que essas medidas baixariam o preço dos terrenos.

Porém, o que se constata é que, os agentes

imobiliários fazem apenas com que o preço do terreno suba, dividindo-o e instalando um número maior de pessoas, pois levam os edifícios à possuírem uma área construída cada vez maior. A cota - parte resultante de cada unidade habitacional - tem mantido seu valor ou até aumentado, apesar das mudanças das leis de zoneamento que ampliam o potencial construtivo e, teoricamente, aumentariam a oferta. Mas, como o proprietário não sofre pressão para transformar oferta potencial em oferta real, as alterações na legislação de zoneamento que ampliam o potencial construtivo não se traduzem em barateamento do direito de construir. Ganham apenas os proprietários que possuem os imóveis mais valorizados, enquanto não for instituído um mecanismo fiscal adequado de solo criado.

Como resultado dessa classificação e verticalização, a infra-estrutura instalada fica com sua capacidade de atendimento superada, exigindo sua substituição por outra de maior capacidade, à custos públicos e sociais crescentes, que são repassados, via impostos e tarifas, para o conjunto da população.

"Ao longo da história de cada cidade, pode-se afirmar a existência de gerações de prédios: a de dois andares, a de quatro, a de seis andares, a de dez a quinze andares, a de vinte a trinta andares, cada geração tomando o lugar da anterior através da sua demolição" (CAMPOS FILHO, 1989:58)'.⁴

Com tal evolução, perde-se a memória urbana (TOLEDO, 1933 in CAMPOS FILHO, 1989:58)' e aumentam-se os custos de urbanização em um ciclo que se auto-alimenta.

Se nenhuma medida de controle da verticalização for tomada ou não se estabelecerem mecanismos fiscais pelos

quais os beneficiários da verticalização paguem os seus custos como se propõe através do chamado Solo Criado¹⁰, que possibilitará ainda ampliar mais a reprodução do solo urbano.

Os bairros verticais, por seu custo e localização na estrutura urbana, são destinados às classes média alta e rica, que têm suficiente poder aquisitivo. Estas, por outro lado, pela sua maior capacidade de influência no poder político, obtêm os recursos públicos necessários para contínua recomendação dos serviços no local.

Os poucos recursos públicos disponíveis são assim majoritariamente canalizados nas áreas que já possuem infra-estrutura, mantendo-se portanto assim a população da periferia (as classes média e baixa) em precária situação, recebendo apenas melhorias ocasionais e alguma infra-estrutura em alguns poucos bairros ou ruas pontuais. Pior que isto, ainda são os financiadores/doadores da verticalização, que servem basicamente às camadas sociais de renda mais elevada.

SOUZA (1985)¹¹, levanta uma série de pontos e temas de investigação a respeito da verticalização que nos ajudam a entender o processo: - a verticalização foi destinada, conforme indicam as estatísticas, prioritariamente à função habitacional; - quais os determinantes que vão comandar a forma de produção da habitação para esse nível de renda e para essa classe; - verificar a relação verticalização e grandes investimentos em infra-estruturas; - relacionar degradação, insalubridade e verticalização; - ou ainda, verticalização e segurança; - relação entre verticalização em termos de atividades terciárias e a verticalização em termos de habitação; - obras urbanas atraem a verticalização; - a questão da legislação existente e a produção e apropriação do espaço; - estudo da sucessão de usos do espaço parece ser importante

para a compreensão da verticalização, isto é, para determinar quanto ela produz, como, onde e porque.

Prosseguindo o estudo da verticalização, a autora supra citada comenta à necessidade de,

"... explicá-la pela reprodução do capital financeiro e imobiliário, deve-se também conjecturar que a divisão social do espaço é produto de estratégia maior. Implica em série de decisões como: a) vontade da classe média de possuir um certo espaço, e b) há o problema de renda fundiária - sobre a verticalização há detalhes de projeto, detalhes técnicos que necessitam ser examinados - para explicar a verticalização é conveniente não se precipitar sobre a lógica do capital financeiro, pois ele também extrai seu lucro projetando casas individuais, como as casas geminadas. O capital financeiro existe em todos os países e nem todos os países conhecem um processo de verticalização análogo ao brasileiro. Assim, é necessário analisá-lo com cuidado e vê-lo numa certa conjuntura, como: - a questão da acessibilidade; e porque nos países adiantados, a burguesia está voltando para o centro (residência-trabalho)" (SOUZA 1985:15-19)¹¹.

Porém, o que é mais importante ser destacado nessa tentativa de resgatar o estudo é que a verticalização do espaço urbano,

"1 - é um processo inusitado pelo ritmo e sua amplitude; 2 - é um processo que se passa num país novo, pobre e dependente, e 3 - é um fenômeno jamais visto no mundo. A verticalização do mundo esteve vinculada mais aos serviços do que à habitação" (SOUZA, 1985:20)¹².

A VERTICALIZAÇÃO: UMA TENTATIVA DE CONCEITUAÇÃO

A palavra verticalização não se encontra conceituada em nenhum dicionário. No entanto, verifica-se a

existência de alguns conceitos relativos à verticalidade. Mesmo assim, é comum vê-la associada ao aparecimento de edifícios altos em uma cidade. Esse processo habitualmente apresenta-se sob várias denominações, tais como: prédio-céus, arranha-céus, edifícios e mais pejorativamente "puleiro de caipiras" (denominação que foi empregada por algumas pessoas no mercado imobiliário de Maringá).

Para iniciar, procura-se abordar os significados etimológicos de alguns conceitos relativos ao processo:

- Arranha-Céus: edifício de muitos pavimentos;
- Edifício: construção de alvenaria, madeira, etc., de caráter mais ou menos permanente, que ocupa espaço de terreno, é geralmente limitada por paredes e teto, e serve de abrigo, moradia, etc.;

- Prédio: propriedade imóvel, rústica ou urbana (FERREIRA, 1975)¹⁴.

Na produção e reprodução do espaço urbano de Maringá, o processo de verticalização face à natureza da historicidade de sua ocupação, tendeu a ser mais relevante, sobretudo a partir dos anos oitenta, quando aquele começa a adquirir maior importância que o fenômeno da expansão horizontal.

No processo de verticalização, o Estado, o Mercado e a Empresa se articulam visando a ampliação de acumulação (FERREIRA, 1987)¹⁵, desempenhando papel fundamental na localização das várias classes, e na diferenciação dos preços da terra urbana. A verticalização evidencia a segregação na paisagem urbana (CORDEIRO, 1989)¹⁶.

Verifica-se que a ação do Estado em relação ao processo de crescimento vertical favorece uma ocupação menos racional, daí a emergência de vários problemas sociais (ROLNIK,

KOWARIK & SOMEKH, 1990)"

Frete ao levantamento bibliográfico realizado, constata-se poucos trabalhos de fundamentação geográfica, que analisam o processo de verticalização. Para citar alguns autores, relacionam-se aqueles que estão direta ou indiretamente envolvidos com nossa temática:

- WEILLER (1880);

- JENCKS (1980), GHOBAR (1980), MARICATO (1983), MACEDO (1983), HOMEM (1984) NAKAGAWARA & ZIOBAR (1984), SOUZA (1985, 1986, 1989, 1991), FERREIRA (1987), MENDES (1988), PEREIRA (1985), KEIFER (1989), ANTÔNIO & BORSÓ (1989), CORDEIRO (1989), CAMPOS FILHO (1989), LEMER PACHECO (1989), MENDES & BENADUCE (1990), MONTEIRO (1990), MENDES & COSTA (1990), SANTOS (1990) E ROLNIK, KOWARIK & SOMEKH (1990)".

Para o desenvolvimento deste trabalho dois trabalhos foram fundamentais, a partir dos quais resgatou-se as idéias sobre a verticalização.

FERREIRA (1987:8)", considera a verticalização como o "resultado da multiplicação do solo urbano".

Já para SOUZA (1989:125)", esta conceitua o processo, dizendo que é provável como "resultante no espaço produzido, de uma estratégia entre múltiplas formas de capital: o fundiário, o imobiliário e o financeiro".

Depois de se pesquisado e refletido sobre o tema, a verticalização pode ser entendida como:

"Um processo intensivo de reprodução de solo urbano, oriundo de sua produção e apropriação de diferentes formas de capital, principalmente consubstanciado na forma de habitação como é o caso do Brasil. Além da associação junto às inovações tecnológicas que interferem no processo, alterando a paisagem urbana".

A seguir, nos sugere (SOUZA, 1985:66)" , que no estudo do urbano sejam consideradas pelo menos, quatro categorias analíticas:

"O capital e sua estratégia de reprodução, coisificada no espaço. O Estado, pelas mediações que realiza e pelo instrumento que, implicando diretamente na produção e apropriação do espaço (sistemas de planejamento, legislação urbana, etc.). A renda da terra, onde o espaço é assumido como uma mercadoria, o que vale dizer, investir no espaço e agregar-lhe valor (nesse sentido, fica mais fácil entender e delimitar o perímetro de atuação onisciente do Estado e o grande capital na produção do espaço: quantos projetos já houve, por exemplo, para a Avenida Paulista, (...), e finalmente, a luta de classes, manifestada na cidade sob múltiplas formas: violência, invasões, resistências, apropriações indêbitas do espaço (do público pelo privado, e vice-versa".

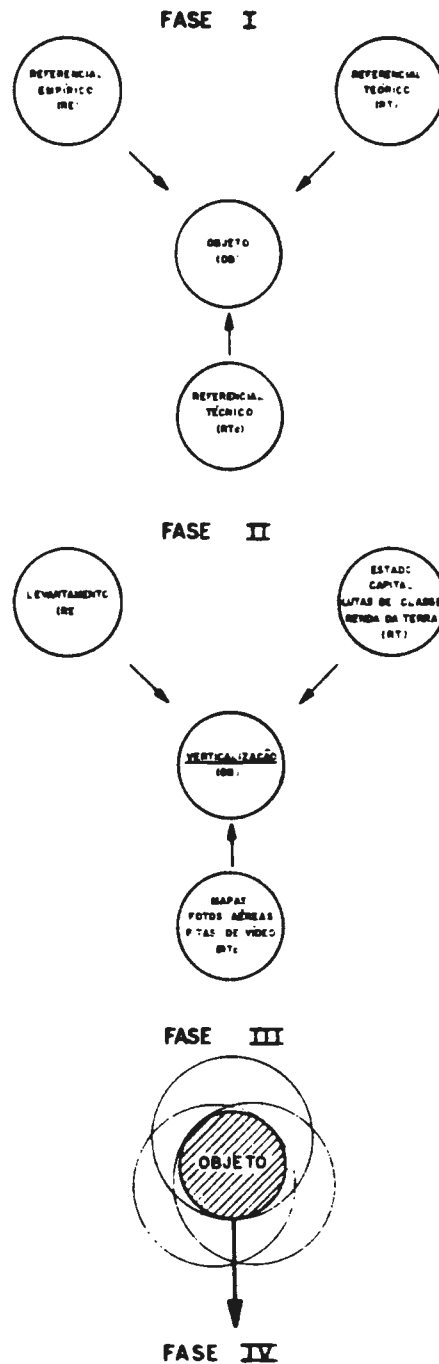
Como já abordamos na introdução deste trabalho, daremos maior ênfase às categorias: ESTADO E CAPITAL. As demais serão resgatadas eventualmente pois não serão objeto de análise mais aprofundada.

Na seqüência, organizou-se um organograma teórico-metodológico, no intuito de facilitar como procura-se a apreensão do objeto de estudo: a verticalização de Maringá (Figura 6).

AS CATEGORIAS DA ANÁLISE

Partindo do pressuposto de que é necessário referenciar as categorias ESTADO E CAPITAL como o objeto de estudo - a verticalização de Maringá -, além de discutir teoricamente tais categorias associando-se ao instrumental técnico, empírico e técnico para melhor entender o processo, é

FIGURA - 06
ORGANOGRAMA TEÓRICO METODOLÓGICO



O EDIFÍCIO NO JARDIM : UM PLANO DESTRUÍDO
A VERTICALIZAÇÃO DE MARINGÁ

necessário alguns esclarecimentos:

Antes de tecermos quaisquer considerações sobre as aludidas categorias, iremos brevemente comentar as especificidades das categorias com o objeto de estudo, já que as mesmas serão detalhadas em capítulos no transcorrer do trabalho.

Assim sendo, as duas categorias terão uma discussão mais teórica no presente capítulo.

O ESTADO NO URBANO

O espaço construído e apropriado de uma cidade decorre da resolução de conflitos entre os agentes que atuam no urbano, sejam eles unidades de capital ou classes sociais. No entanto, a evolução das sociedades capitalistas em estágios menos avançados em geral, demonstram que em tais conflitos, tem prevalecido os interesses dos setores mais capitalizados e classes mais poderosas, que impõem a adoção pelo Estado, de políticas, controle e mecanismos regularizadores altamente discriminatórios.

A cada novo momento da organização social, a ação do Estado tende a se caracterizar pela formulação ou aprimoramento de políticas e de outros mecanismos de controle que tendem a se tornar cada vez mais rígidos, com o decorrer do tempo, a fim de consolidar os privilégios da classe ou grupo dominante.

Vindo de encontro às idéias acima expostas, lembra-se que:

"É através da implantação de serviços públicos, como sistemas viários, calçamento, água, esgoto, iluminação, parques, coleta

de lixo, etc., interessantes tanto às empresas como à população em geral, que a atuação do Estado se faz de modo mais corrente e esperado. A elaboração de leis e normas vinculadas ao uso do solo, entre outras, as normas de zoneamento e o código de obras, constituem outro atributo do Estado no que se refere ao espaço urbano. E é decorrente de seu desempenho espacialmente desigual enquanto provedor de serviços públicos, especialmente aqueles que servem à população, que o Estado se torna o alvo de certas reivindicações de segmentos da população urbana" (CORRÊA, 1988:24-25)¹¹.

Na realidade, o Estado dispõe de um conjunto de instrumentos que pode empregar em relação ao espaço urbano. São os seguintes, dentre outros:

- a - direito de desapropriação e precedência na compra de terras;*
- b - regulamentação do uso do solo;*
- c - controle e limitação dos preços de terras;*
- d - limitação da superfície da terra de que cada um pode se apropriar;*
- e - impostos fundiários e imobiliários que podem variar segundo a dimensão do imóvel, uso da terra e localização;*
- f - taxação de terrenos livres, levando a uma utilização mais completa do espaço urbano;*
- g - mobilização de reservas fundiárias públicas, afetando o preço da terra e orientando especialmente a ocupação do espaço;*
- h - investimento público na produção do espaço, através de obras de drenagem, desmontes, aterros e implantação de infra-estruturas;*
- i - organização de mecanismos de crédito à habitação;*
- j - pesquisas, operação - tese sobre materiais e procedimentos de construção, bem como o controle de produção e do mercado deste material" (SANSON, 1980 in CORRÊA, 1988:25-26)¹¹.*

Observa-se assim, que esta complexa e variada gama de possibilidades de ação do Estado capitalista não se

efetiva ao acaso. Nem se processa de modo socialmente neutro, como se o Estado fosse uma instituição que governasse de acordo com uma racionalidade fundamentada nos princípios de equilíbrio social, econômico e espacial, pairando acima das classes sociais e de seus conflitos de interesses dos diferentes membros da sociedade de classes, bem como das alianças entre eles. Tende a privilegiar os interesses daquele segmento ou segmentos da classe dominante que, a cada momento, estão no poder.

Ao nível da realidade maringaense, o processo de verticalização teve seu início nos anos sessenta como resultado da acumulação de riquezas oriundas sobretudo da cultura cafeeira. No que tange à legislação urbana, a Lei nº 34/59 do Código de Posturas e Obras abordava rapidamente questões sobre o coeficiente de aproveitamento bastante superficiais, tanto que, permitiu-se a construção de edifício com número de pavimentos maior do que a lei estabelecia, já que neste período levou-se a termo edifício com mais de 12 pavimentos.

O segundo período da verticalização maringaense (1970-79), caracterizou-se como aquele de expansão para atender a classe média e a alta.

Sobre o papel do Governo Urbano nesse processo, a legalização por intermédio das Leis nº 779/70, 853/71, dava novo impulso, já que viabilizava condições para se levar a efeito edifícios de grande porte, fato esse que acabou pressionando o público na busca de recursos para dotação de infra-estrutura necessária.

Finalmente, apreendeu-se que é no terceiro período da verticalização maringaense (1980-89), é que o processo consolidou, tendo em vista alguns aspectos: amplitude, complexidade, formas arquitetônicas várias, dentre outros.

Viabilizou-se devido à diversificação das atividades produtivas ao nível municipal e regional com o desenvolvimento da agro-indústria. Por intermédio da Lei nº 1736/83, o ex-prefeito Said Ferreira regulamentava o zoneamento e o uso do solo, após várias discussões sobre a segurança, infra-estrutura, mercado imobiliário, plano urbano, dentre outros aspectos. Assim, o governo urbano concretiza todas as condições para motivar a reprodução acelerada do processo de construção de edifícios, com a aprovação do coeficiente de aproveitamento por exemplo, de 10, para a zona 1.

Os dados quantitativos necessários para apreensão foram resgatados junto à Coordenadoria de Planejamento, Urbanismo e Habitação (CPUH), da prefeitura municipal. Paralelamente realizou-se levantamento no arquivo dos edifícios, permitindo a elaboração de várias tabelas e gráficos básicos para o trabalho. Foram realizadas inúmeras fotos de pontos-chave para melhor constatar o processo de verticalização.

Assim sendo, dado que o espaço reflete a cada momento, as características da organização de uma sociedade, a ordem espacial, ou seja, sua estruturação urbana, refletirá também o resultado do confronto, reajuste ou recomposição dos sistemas que constituem a sociedade. Isto porque cada novo momento da organização social traz consigo novas funções e novas formas (geográficas ou não), que exemplificam no espaço, os conflitos das classes existentes na sociedade no momento (ABREU, 1981)".

É preciso resgatar que a ação do Estado processa-se em três níveis político-administrativos e espaciais: federal, estadual e municipal. A cada um destes níveis sua atuação muda, assim como o discurso que encobre os

interesses dominantes. É no nível municipal, no entanto, que estes interesses se tornam mais evidentes e o discurso menos eficaz. Afinal, a legislação garante à municipalidade muitos poderes sobre o espaço urbano, poderes que advêm, ao que parece, de uma longa tradição reforçada pelo fato de que, numa economia cada vez mais monopolista, os setores fundiários e imobiliários, menos concentrados, constituem-se em fértil campo de atuação para as elites locais (CORRÊA, 1988)²⁷.

Para OLIVEIRA (1982:52)²⁸, o urbano hoje é sobretudo,

"a criação e reprodução do espaço das classes médias no Brasil, em primeiro lugar e, pela sua negação, evidentemente, da ausência das classes populares enquanto agentes políticos na estrutura política do país e no aparelho do Estado nessa imbricação que é, na verdade, o capital monopolista, transforma-se qualitativamente. O Estado não está presente só na produção direta através do setor produtivo estatal, mas, para usar uma metáfora, de uma forma invisível, na articulação geral da economia".

A atuação do Estado se faz, fundamentalmente (e em última análise), visando criar condições de realização e reprodução da sociedade capitalista, isto é, condições que viabilizam o processo de acumulação e a reprodução das classes sociais e suas frações.

Verifica-se que, tendo em vista estes propósitos, o Estado capitalista cria mecanismos que levam à segregação residencial e à sua ratificação, assim, os diferenciais do imposto territorial e predial são fortes fatores discriminantes, afetando o preço da terra e dos imóveis e, como consequência, incidindo na segregação social. Assim, os

grupos de renda mais elevadas residem em imóveis mais caros localizados em bairros onde o preço da terra é mais elevado e os de renda mais baixa na periferia, onde geralmente os preços são menores. Através da alocação espacialmente diferenciada dos equipamentos de consumo coletivo, o Estado também interfere na segregação residencial. HARVEY (1980)²⁹, comenta que este tipo de atuação tende a ampliar a renda real daqueles que já possuem elevada renda monetária.

Complementando as idéias acima expostas, lembramos que sempre que o poder público dota uma zona qualquer da cidade de um serviço público como: água encanada, escola pública ou ainda de ônibus, por exemplo, ele desvia a atenção para esta zona, demandas de moradores e/ou empresas que, anteriormente devido à falta do(s) serviço(s) básico(s), davam preferência à outras localizações. Estas novas demandas, deve-se supor, estão preparadas a pagar pelo uso do solo (o que muitas vezes não ocorre), e acabam expulsando as que não têm condições de pagar o "ticket" do uso do solo, em termos de compra ou aluguel. Dai, geralmente ocorre a rápida valorização dessas áreas (MENDES, 1988:125)³⁰.

Assim, podemos constatar que em termos reais, a ação pública sobre o espaço urbano (entre a sua intenção e a sua atuação), ocorre a promoção da valorização diferenciada do espaço, dando melhor atenção ao centro do que aos bairros. O Estado assim, acaba mascarando interesses bem particularizados, levando gradativamente à segregação espacial e impedindo à maioria da população, acesso às necessidades básicas.

"Não se entende o Estado de forma idealista, que paira sobre a sociedade, disposta a resolver os problemas. Adotando-se uma postura mais crítica, entende-se o Estado como representação da classe ou classe

dominante, constituindo-se num instrumento de divisão e controle das classes dominadas" (FERREIRA, 1987:76)".

A relação do Estado com o urbano assume duplo papel como: - articulação dos diversos segmentos do capital e, - provedor das condições gerais da produção. No caso atual brasileiro, tal relação, associada à uma prática política-econômica concentrada, traduz-se na diferenciação espacial e na conseqüente expulsão das classes de baixa renda.

A criação do espaço urbano é a criação de condições gerais de reprodução do capital e da força de trabalho promovidas em grande parte pelo Estado. Em condições de extrema exploração do trabalho, a provisão de tais condições é realizada para facilitar à circulação e reprodução do capital (KRISCHKE, 1984)"

CORRÊA (1989), também destaca a atuação do Estado, dizendo que:

"O Estado atua também na organização espacial da cidade. Sua atuação tem sido complexa e variável tanto no tempo como no espaço, refletindo a dinâmica da sociedade da qual é parte integrante. Uma primeira observação refere-se ao fato de o Estado atuar diretamente como grande industrial, consumidor de espaço e de localizações específicas, proprietário fundiário e promotor imobiliário, sem deixar de ser também um agente de regulação do uso do solo e o alvo das chamadas movimentos sociais urbanos. Assim, ao implantar uma refinaria de petróleo, o Estado está organizando diretamente o espaço urbano, ao mesmo tempo que interfere, dada a natureza da atividade industrial, no uso da terra das áreas próximas. As terras públicas são uma reserva fundiária que o Estado dispõe para usos diversos no futuro, inclusive para negociações com outros agentes sociais. Através de órgãos como a COHAB, por outro lado, o Estado torna-se promotor imobiliário" (CORRÊA, 1983:24)".

Nesta mesma linha de pensamento, outros autores discutem a problemática do Estado em relação ao espaço urbano.

"É de se esperar que ação pública venha a contribuir efetivamente para a construção diferenciada do espaço, promovendo às áreas de interesse do capital e/ou classes mais poderosas da sociedade, dos insumos que eles necessitam para crescer e se reproduzir, o que é feito geralmente através da espoliação de outras áreas, sejam as periféricas metropolitanas, o nível macrorregional e o restante do país" (ABREU, 1981 in DIURB-DEGEO, 1981)".

Ou ainda,

"Um outro fator que contribui para a rentabilidade do investimento em terras urbanas tem sido o grau de intervenção do Estado no desenvolvimento urbano, através das políticas de inversões em transporte, vias públicas, habitação e outros serviços (...). Através desses investimentos é potencializada a percepção da renda fundiária por parte dos agentes privados, sendo, em outras palavras, apropriada de forma privada uma parte do excedente social derivado de sua realização sob a forma de lucro" (LOW-BEER, 1983 in SPOSITO, 1983)".

Entretanto, a ação do Estado se manifesta de outras formas. Inicialmente através do estabelecimento do conjunto de leis que regem a estruturação do espaço urbano (o que na prática devia ocorrer, mas devido aos interesses particulares ou de grupos econômicos, não ocorre), e em segundo lugar, através de medidas de caráter tributário (captação de impostos e contribuições) e finalmente na produção e comercialização do solo urbano, associada à iniciativa privada, para suprir a escassez de terrenos e habitações para determinados segmentos desfavorecidos da população. LAMPARELLI

(1983), SPOSITO (1983), CAPEL (1984)¹⁴.

Outro autor que analisa o contexto até aqui delineado é LIPIETZ (1979:139)¹⁵ abordando o seguinte:

"A atividade urbanística e de planejamento do Estado atende diretamente à inexistência de uma lei do valor explícita no espaço. Tal intervenção define a presença do Estado nos dois estágios como: - o concorrencial, que é necessário para delinear a divisão espacial (na produção da rede viária ou planos) e - monopolista, quando os empreendimentos internalizam parte do planejamento e da produção de equipamentos".

Enfim, resgata-se que o Estado desempenha papel de destaque na localização das diferentes classes e atividades econômicas e por conseqüência na diferenciação dos preços da terra urbana (SINGER, 1982)¹⁶. Na realidade maringense, por motivos de planejamento do sítio urbano tal contexto foi ainda mais marcante, pois aquele viabilizou-se segundo zonas seguindo funções e padrões econômicos.

O CAPITAL

Sendo a verticalização resultante de uma estratégia entre múltiplas forças de capital (fundiário, produtivo, imobiliário e financeiro) segundo SOUZA (1989:12)¹⁷, na realidade tal estratégia é quem politicamente definirá os limites da multiplicação do solo através das Leis de Zoneamento e Códigos de Obras.

Verifica-se que a verticalização, além da produção do edifício realizar plenamente a reprodução, através da combinação das diversas formas de capital, valoriza ou sobrevaloriza o espaço urbano onde se instala.

A produção de edifícios, tal como se dá em nossos dias, é reveladora de uma estratégia de capital que, no caso brasileiro, é alimentada pela questão habitacional (Figura 7).

Por ser habitação, os edifícios são, imediatamente consumo, pois,

"Não há produção possível sem um instrumento de produção; seja esse instrumento de produção apenas a mão. Não há produção possível sem trabalho passado, acumulado, seja esse trabalho a habilidade que o exercício repetido desenvolveu e fixou na mão do selvagem. Entre outras coisas, o capital é também um instrumento de produção, é também trabalho passado e objetivado. Logo o capital é uma relação natural, universal e eterna" (MARX, 1974:111)".

Assim sendo, frente às características próprias, a verticalização realiza ampla e rapidamente esse circuito.

RIBEIRO (1982), nos lembra de alguns pontos importantes quanto ao mercado urbano, mercado de terras e a produção da habitação diretamente relacionados com o processo de construção de edifícios, sobretudo quando aborda o seguinte:

"A questão fundiária urbana não pode ser colocada partindo-se do princípio segundo o qual existe um conflito entre interesses capitalistas e fundiários. A meu ver, com o surgimento e expansão do sistema de incorporação, a tendência é que haja uma articulação entre os processos de valorização fundiários e imobiliários, aprofundada com o estabelecimento das relações orgânicas entre a incorporação e o capital financeiro" (RIBEIRO, 1982:44-45)".

Outro aspecto que deve ser levado em conta, nesse contexto, é a compreensão exata da questão fundiária,

tendo em vista às especificidades de cada realidade (país, cidade). Procura-se sempre analisar os sistemas de produção imobiliária e apreender as suas articulações.

O CAPITAL INCORPORADOR

Para a concretização dos empreendimentos imobiliários, envolver-se nesse processo desde a compra ou aquisição de direitos sobre os terrenos até a contratação de consultoras e planejadoras, edificadoras, agentes financeiros para as diversas fases do projeto e agentes responsáveis pela comercialização final de imóveis (promotores de vendas, etc.).

Na prática, muitas destas etapas ou agentes podem ser mesclados numa mesma unidade de capital, não obstante, para apreensão, é conveniente pensá-los como serviços prestados a terceiros.

Assim, capital incorporador é definido como aquela função do capital que se valoriza pela articulação destes diversos serviços prestados. Ou ainda, *"como aquele que desenvolve o espaço geográfico organizando os investimentos privados no ambiente construído, em especial aqueles destinados à produção de habitações"* (SMOLKA, 1987:47)¹.

Entende-se a atuação do capital incorporador como aquele que se valoriza (e se expande) ao tentar assumir o controle do processo pelo qual rendas fundiárias são criadas e apropriadas. No entanto, para sua viabilização nestes termos, o capital incorporador deve assumir esse processo de forma contraditória.

No bojo do mercado imobiliário, o objeto de negociação que era, por assim dizer, o valor de uso do imóvel, passa a ter seu valor de troca, desviando assim, a atenção

sobre o nível do preço em favor da valorização esperada para tal imóvel, quer dizer, a variação futura de seu preço. Isto é facilmente despreendido do apelo da propaganda imobiliária.

As entrevistas realizadas junto ao mercado imobiliário local oferecem um panorama interessante sobre o processo de verticalização em Maringá, ao revelar as mais importantes construtoras, vendedoras e incorporadoras. Embora privilegiemos aqui as incorporadoras, é interessante verificar a variação dos papéis entre esses três agentes da produção do espaço verticalizado.

Constatação importante que se faz é que a maior parte das grandes incorporadoras também exercem a função de construtoras. Na realidade maringaense, destacam-se: Garsa, Design, Lopes, Ingá, Construtil, Pozza, Habitação e Eldorado.

No caso das vendedoras, a maioria das grandes empresas dedicam-se somente a esse setor.

Devido a desenvolvimento específico de Capítulo III, sobre A Incorporação Imobiliária: A Indústria do Solo, aprofundaremos a análise no momento oportuno.

O incorporador não é o agente-suporte do capital produtivo, como o é o caso do arrendatário que investe na agricultura. Seu capital se valoriza na espera da circulação da mercadoria e não no momento da produção.

Por outro lado, a terra pode ser: suporte de processos de valorização de capitais (terrenos para a indústria); suporte de atividades econômicas não-capitalistas (locais usados para pequeno comércio como o artesanato); pode também ser usada apenas como suporte de consumo (quando se trata de terrenos utilizados para moradias); e finalmente, pode servir como meio de reserva de valor (através da compra e retenção por um agente econômico).

A natureza da relação entre proprietário fundiário e incorporador faz com que o elemento central das empresas que se dedicam à incorporação imobiliária seja a política de compra de terras (RIBEIRO, 1982)¹¹.

Trata-se de uma relação de dominação/subordinação. Com efeito, por controlar o acesso e a transformação do uso do solo e por ser um agente-suporte do capital de circulação necessário ao financiamento da produção e da comercialização, o incorporador está em posição de dominação do processo de produção. A empresa construtora trabalha sob a encomenda do incorporador. Este paga ao construtor o preço geral de produção, ou seja, os custos de produção e mais o lucro determinado pela taxa geral de lucros.

É assim que emerge uma relação que admite duas dimensões: capitalista comercial/capitalista industrial e proprietário/capitalista industrial (RIBEIRO, 1982)¹².

Para melhor apreender o capital incorporador e entender como se efetiva sua valorização, é necessário distingui-lo daqueles realizados por outros capitais, em especial o industrial, o comercial e o financeiro.

"Os capitais industrial, bancário e comercial, largamente protegidos e impulsionados pelo poder estatal, desenvolvem e constituem a força e os movimentos do capital financeiro" (IANNI, 1981:45)¹³.

Todos os principais desenvolvimentos do capital no subsistema econômico brasileiro, passam a ser cada vez mais determinados pelo capitalismo financeiro. O setor produtivo privado nacional, o setor produtivo estatal e o setor produtivo imperialista são largamente articulados pelo capital financeiro, desenvolvendo-se sob condições monopolistas. São

inúmeras as associações e fusões de empresas, nos setores industriais, bancários e comerciais, ao mesmo tempo em que entre si. É verdade que em cada setor tende a haver movimentos particulares de cada capital.

Quanto ao capital industrial, neste os ganhos de produtividade, provenientes de modificações nos métodos de produção são traduzidos em aumentos temporários na taxa de lucros ou repassados ao mercado na forma de redução no preço. Esta primeira situação estimula a entrada de novos capitais que podem conduzir, via competição, à redução nos preços, à expansão da produção, ou ainda à maior concentração da produção no mercado.

No contexto do capital incorporador frente aos demais, para se resgatar como aquele se impõe à matriz da estruturação urbana, há de se ponderar sua atuação tanto no aumento da diferenciação (criando rendas diferenciais onde elas não existiam anteriormente ao ampliando sua incidência) como na maior homogeneização do espaço quando afeta a média das condições (marginais) para a incorporação. Neste caso, sua atuação é, em geral, instrumentada pelo Estado (SMOLKA, 1987)⁴⁴.

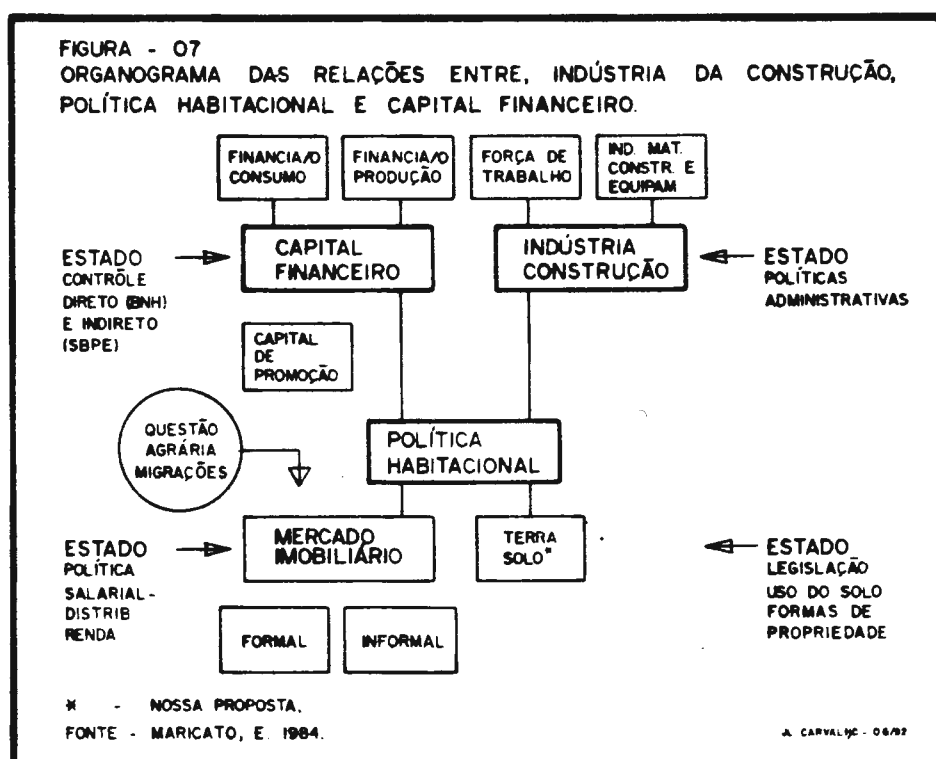
Os proprietários fundiários sobrevivem às custas de capitalistas, embora esta relação passe a se realizar indiretamente via salários dispendidos em moradias.

Nesse sentido, o capital incorporador faz jus a uma fatia de massa de mais-valia por motivos análogos àqueles dados ao capital comercial e ao capital financeiro.

Baseando-se em LAMARCHE (1976), SMOLKA (1987)⁴⁵, observou que o capital financeiro concentra capital em sua forma monetária, o qual não está ainda engajado em operações industriais ou comerciais. Assim sendo, contribui para a redução da parcela do capital social (que deve existir na forma

monetária como capital de giro), para financiar a produção, efetuar pagamentos diversos, etc. No que concerne ao circuito imobiliário, o capital financeiro facilita também a circulação de capital monetário ao converter imóveis em hipotecas, transformando assim lucros imobiliários em juros.

A seguir, com o auxílio da *Figura 7*, observa-se a relação existente entre a indústria da construção e a política habitacional com o Estado, além do capital financeiro, mercado imobiliário e a terra (MARICATO, 1984)¹⁴.



Em suma, analogicamente ao capital financeiro, o capital incorporador também reduz o custo de circulação ao racionalizar a ocupação do espaço e/ou orquestrar vários agentes, inclusive financeiros, na realização de grandes operações imobiliárias.

Por sua vez, o capital comercial supostamente reduz os custos de circulação na medida que estes custos seriam mais elevados se cada unidade industrial tivesse que converter suas mercadorias em dinheiro.

Observa-se, que quanto mais os ganhos imobiliários estão atrelados aos ganhos fundiários, melhor será o estímulo para modificação no processo de produção de imóveis. Com isto, estabelece importante relação entre o capital incorporador e a indústria da construção com a subordinação desta à primeira, devidamente visualizada.

Ao capital incorporador interessa acelerar a atividade das transações no mercado imobiliário com paulatino aumento no preço dos imóveis, o que gera um aumento na parcela do orçamento destinado à moradia (sobretudo, no processo de construção de edifícios). Na medida em que isto repercute nos salários, todos os outros capitais serão afetados.

Ao capital industrial imobiliário interessa aumentar a produção real de habitação e devidamente realizá-la.

Ao capital financeiro, por sua vez, ao atrelar a apropriação de juros às rendas fundiárias também pode se expor a eventuais crises de liquidez se a depredação moral dos imóveis financiados é acelerada pela intensidade das transformações no ambiente construído".

Embora, no que concerne aos negócios imobiliários, os interesses do capital comercial e incorporador, em princípio, sejam aparentemente idênticos, a apropriação da mais-valia circulante entre um e outro capital pode envolvê-lo em questões muitas vezes conflituosas.

Assim, as variações de rendas fundiárias incorporadas ao preço da habitação somente são realizados na medida que o imóvel é comercializado. Porém, o volume de imóveis comercializados diretamente pelo capital comercial pode ser fracamente reduzido, na medida que o capital incorporado vai se tornando hegemônico na promoção de novos empreendimentos. Na realidade, a promoção imobiliária sob a égide dos interesses de

incorporação restringe de certa forma, a extensão do mercado imobiliário controlado diretamente pelo capital em geral.

Enfim, ao assumir o comando da estruturação do espaço, o capital incorporador faz com que se pague, hoje, pelos eventuais ganhos (na forma de valorização imobiliária) que ele mesmo trata de eliminar amanhã. No entanto, os débitos transferidos aos mutuários permanecem

Embora o capital incorporador associado à parcela relativa do total da produção de habitações, ele assume considerável, para não dizer decisiva, importância sobre o restante do mercado imobiliário urbano, na medida que afeta de modo significativo o padrão de uso do solo urbano, visando ainda, a intervenção do Estado na alocação espacial de meios de consumo coletivos e na dosagem de recursos financeiros disponíveis para os diferentes segmentos da sociedade, além de contribuir fortemente para a segmentação do processo do mercado de trabalho na construção civil e condicionar o processo técnico neste setor (SMOLKA, 1987)¹⁴.

Na continuidade deste, resgata-se algumas especificidades da Formação Econômico e Social do Norte do Paraná e Maringá.

A FORMAÇÃO ECONÔMICO E SOCIAL DO NORTE DO PARANÁ

Com o intuito de resgatar a acumulação de riquezas da cidade de Maringá como elemento fundamental para a constatação do processo de construção de edifícios, é que passamos a tecer algumas considerações sobre a evolução das atividades econômicas e suas especificidades que viabilizaram a aplicação de capitais na verticalização.

Antes de tratarmos das especificidades da F.E.S.

em questão, resgata-se alguns conceitos básicos.

As Formações Econômico e Social existem, por causa dos seus aspectos concretos que permitem levar em conta a especificidade de cada sociedade (sua evolução particular, sua situação atual, suas relações internas e externas) tomada como uma realidade historicamente determinada, fundada sobre uma base territorial (SANTOS, 1978)¹¹.

A F.E.S., diz respeito à evolução diferencial das sociedades, no seu quadro próprio e em relação com as forças externas de onde mais freqüentemente lhes provêm o impulso. A base mesma da explicação é a produção, isto é, o trabalho o homem para transformar, segundo leis historicamente determinadas, o espaço com o qual o grupo se confronta (SANTOS, 1979) (SILVA, 1991)¹².

O estudo das F.E.S., permite o conhecimento de uma sociedade na sua totalidade e nas suas frações, mas sempre um conhecimento específico, apreendido num dado momento de sua evolução.

Enfim, uma Formação Econômico e Social é,

"Um objeto real que existe, independentemente de seu conhecimento, mas que não pode ser definido a não ser por seu conhecimento" (ALTHUSSER, 1965:205)¹³.

O TERRITÓRIO

A expressão Norte do Paraná já se incorporou à linguagem dos cidadãos residentes ou não do espaço mais setentrional do Estado, e nas pesquisas que foram e estão sendo levadas a efeito, com o objetivo de apreender a sua caracterização, desenvolvimento, planejamento, estudos sobre a

problemática regional, dentre outros.

Entretanto, embora a importância e o destaque seja levado a termo, constatou-se várias diversidades e contradições do aludido território, principalmente no que se refere aos limites ao sul do mesmo.

Inúmeros são os autores e instituições que elaboraram estudos pertinentes conforme os interesses, objetivos e sua apreensão do momento histórico de ocupação e consolidação territorial do Norte do Estado, tais como:

- Autores: CAMBIAGHI (1954), MÜLLER (1956), WESTPHALEN, PINHEIRO MACHADO E BAHIANA (1968), SOUZA (1971), NAKAGAWARA (1972, 1981), PADIS (1981), CANCIAN (1981), WACHOWICZ (1987), MENDES (1988), dentre outros.

- Instituições: IBGE (1941, 1968 e 1989), SAGMACS (1963), IBC (1972), IPARDES (1972), além de outras".

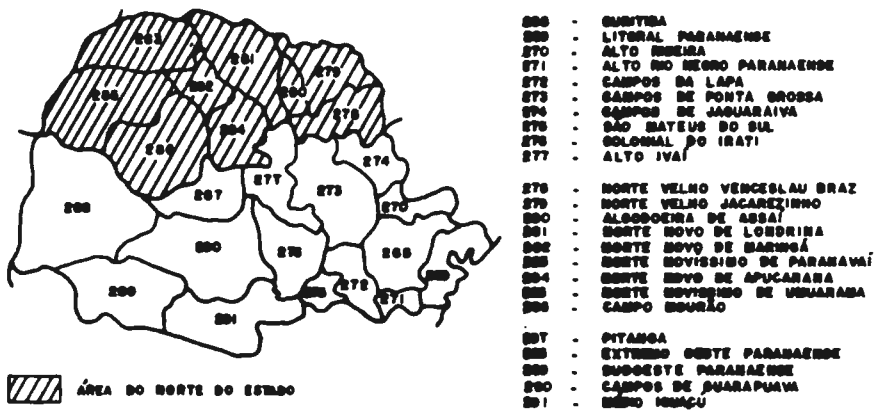
Frente à questionável delimitação territorial do Norte do Estado, a presente pesquisa seguirá aquela levada a termo pelo IBGE (1968). Tal opção deve-se à disponibilidade dos dados estatísticos. Assim sendo, o Paraná naquela oportunidade, foi dividido em vinte e quatro microrregiões homogêneas (*Figura 8*).

Outra divisão também bastante utilizada nas pesquisas sobre o território paranaense, é aquela que delimitou a área em questão, segundo o processo de ocupação. É importante lembrar que, nesta delimitação inclui-se a microrregião de Wenceslau Braz (278) como área do Norte do Estado (*Figura 9*).

Finalmente, ao nível de informação, a FIBGE (1989) elaborou novo estudo do País, onde realizou nova divisão meso e microrregional, aprovada em 31/07/89, segundo a Resolução PR Nº 51 (*Figura 10*).

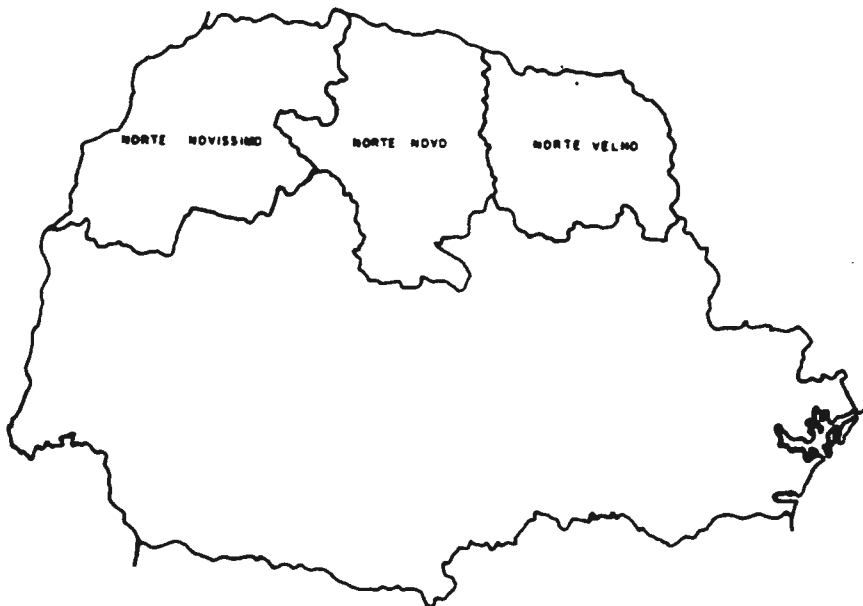
FIGURA - 08

PARANÁ MICRORREGIÕES HOMOGÊNEAS

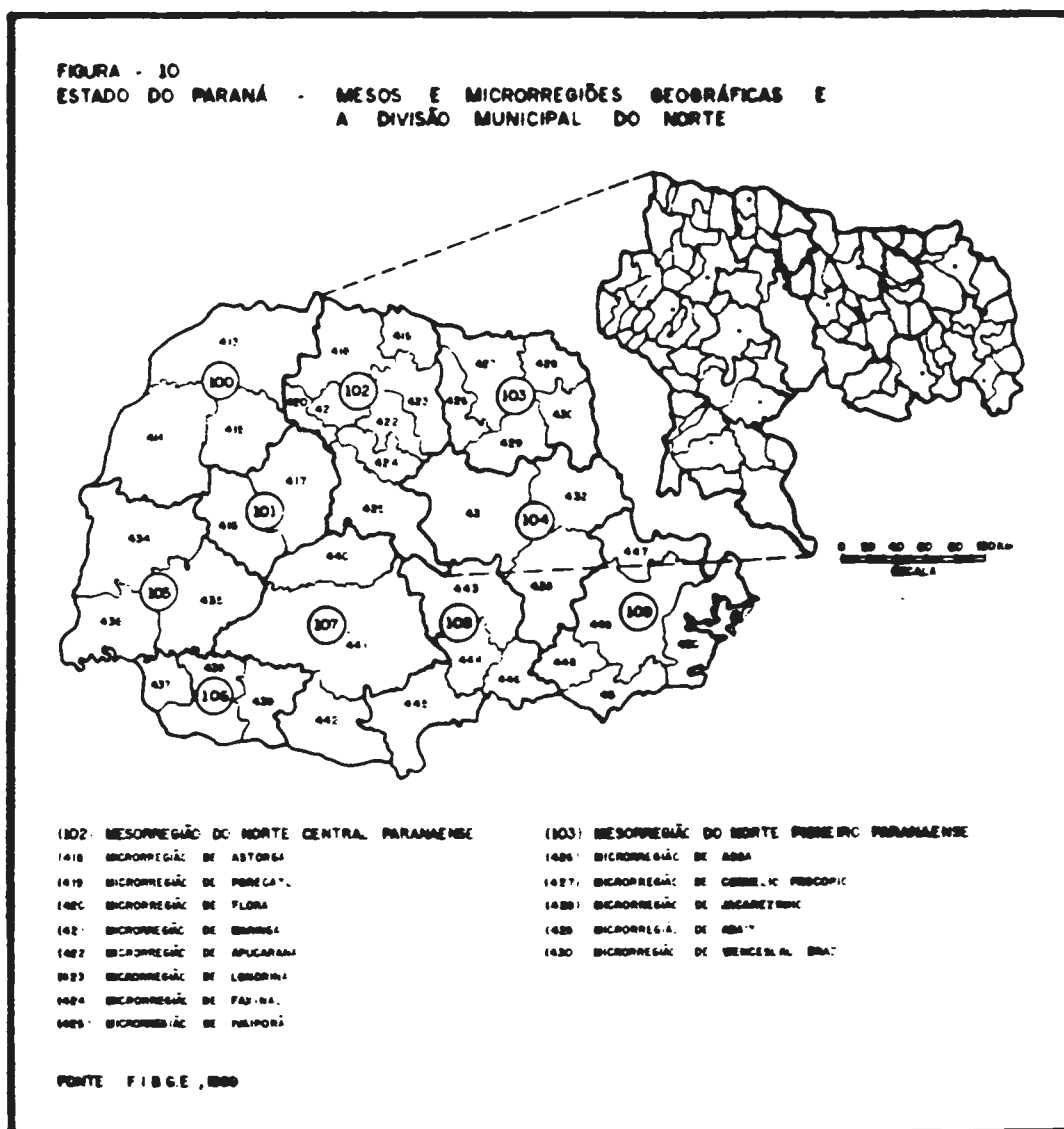


FONTE: FIBGE, 1968

FIGURA - 09
NORTE DO ESTADO DO PARANÁ - MESORREGIÕES



FONTE: FIBGE, 1968.



A FORMAÇÃO HISTÓRICO-ECONÔMICA

A fertilidade das terras na região de Maringá, e a construção da estrada de ferro, fatores decisivos na expansão capitalista sobre o Norte Paranaense, permitiram o crescimento do núcleo urbano, pois trouxeram para a região a cultura do café, em um período em que este assumiu importância vital para a economia do país.

O crescente aumento da produção e o enriquecimento dos pioneiros fez com que afluíssem para a região, significativos fluxos migratórios, que se estabeleceram em sua maioria na zona rural (pequenas propriedades), onde

havia demanda por mão-de-obra.

Impulsionada pela dinâmica da expansão cafeeira e pelas boas condições locacionais, a cidade experimentou um crescimento vertiginoso, comprovado pelos dados censitários.

No período áureo do ciclo do café (décadas de cinquenta/sessenta) as atividades urbanas típicas eram as de fornecimento de insumos e de bens de consumo para a produção cafeeira e atendimento básico da população envolvida. A alta taxa de ocupação de mão-de-obra desse tipo de cultura garantia à cidade um comércio de grande porte.

Com a erradicação da economia cafeeira, houve um esvaziamento demográfico da área rural em todo o Norte do Paraná. Foi um período de intenso movimento migratório no Estado, com um grande contingente de população rural deslocando-se para outras regiões ou procurando fixar-se nos núcleos urbanos mais próximos.

A localização privilegiada no sistema rodoviário regional, além de sua consolidação urbana anterior, fez com que Maringá assumisse a posição de centro comercial regional, com características tipicamente terciárias em termos econômicos.

Hoje a área polarizada por Maringá ultrapassa suas divisas, abrangendo as cidades vizinhas, especialmente Sarandi e Paiçandu e, em menor grau, Marialva. Do ponto de vista da organização territorial, esse processo tem como resultante uma área conurbada, estruturando-se como um aglomerado metropolitano.

Esta conurbação trouxe para cada uma dessas cidades novas, exigências quanto à organização e gestão do espaço, bem como novas necessidades de infra-estrutura e serviços urbanos, a problemática da verticalização em Maringá. A magnitude dos problemas da região metropolitana em formação

é bem maior do que a soma dos problemas das cidades isoladas.

Considerando-se essa realidade é que foi estruturado o Consórcio Intermunicipal - METROPLAN - com o objetivo de unificar o controle do processo de planejamento metropolitano, possibilitar o gerenciamento racional dos problemas comuns à região e fomentar o desenvolvimento econômico.

AS PRINCIPAIS ATIVIDADES PRODUTIVAS

A atividade agrícola com características mercantis no norte paranaense passou a adquirir proporções de destaque capaz de transformar a região num dos centros mais importantes e dinâmicos da economia brasileira. Foi o caráter essencialmente lucrativo, o responsável pelo rápido crescimento da mesma. Tanto que,

"A cafeicultura deslocou-se pelas terras virgens e de alta fertilidade, para fazer face aos aumentos de custos. Isso explica porque novos plantios dirigiram-se preferentemente para o norte, onde o rendimento por unidade-área superava em larga medida o das tradicionais, apenas explorando-se o húmus natural" (TAVORA, 1976:59)".

No bojo do processo de expansão capitalista sobre o território norte-paranaense, pode-se associar a qualidade da terra roxa apropriada à cultura do café, a sua disponibilidade do norte do Estado, sem estruturas sociais tradicionais, as condições favorecidas em que estavam sendo comercializadas através da companhia loteadora e acrescenta-se o menor rendimento da cafeicultura em São Paulo. Os produtores paulistas estavam com dificuldades de continuar mantendo suas

lavouras por questões conjunturais. Verificou-se portanto, que é mais fácil resgatar o processo, pois o mesmo transferiu grandes capitais e mão-de-obra especializada para nova região produtora (*Tabela 2*).

TABELA 2

Produção de Café - Norte do Paraná e Estado de São Paulo no Período de 1947 a 1951 (em Kg/ha).

ANO	NORTE DO PARANÁ	ESTADO DE SÃO PAULO
1947	586	338
1948	583	423
1949	621	369
1950	758	349
1951	594	337

Fonte: MOLLER, N. L. 1966.

Assim, por extensão apreende-se mais facilmente o fenômeno de ocupação rápida da região, onde as cidades de porte médio emergiram, caso de Londrina, Maringá e Umuarama, que foram criadas e construídas quase que da noite para o dia, em função, basicamente, do lucro obtido que estava sendo gerado pelo café.

A cafeicultura paranaense após a Segunda Grande Guerra, passou uma fase de maior vitalidade de expansão territorial, tanto que nos anos cinquenta e sessenta passou a apresentar índices expressivos, ultrapassando a produção paulista, com a qual passou a concorrer e sofrer concorrência (IBC (1950), CANCIAN (1981))¹⁴.

O café era o pêndulo da economia regional, sendo complexa a sua apreensão na história, outro exemplo de uma simbiose tão quase completa entre o que o produto trouxe para nova região (principalmente em termos de capital e mão-de-obra) e o que encontrou nesta região (principalmente em termos de qualidade, de disponibilidade e de facilidade na aquisição de terras (SERRA, 1986)''.

O processo da cafeicultura no território norte-paranaense, teve o seu contexto praticamente inalterado até o início da década de sessenta. A partir daí, a região norte do Paraná tornou-se em grande produtora de café, sofrendo sucessivas superproduções regionais que trouxeram problemas ao nível de mercado com reflexos na economia regional. No bojo dessas oscilações de produção, com o intuito de proteger-se contra os efeitos de tais reflexos negativos, e contra a ação dos intermediários que se aproveitavam da situação para fazer bons negócios, os cafeicultores de Maringá fundam uma cooperativa, iniciativa levada a efeito também pelos cafeicultores de outras cidades da região.

Ao nível nacional, frente aos grandes estoques de café, o governo federal levou a efeito medidas visando adequar a produção interna às reais condições do mercado externo. A solução encontrada foi estimular os cafeicultores a erradicarem parte de seus cafeeiros.

Assim sendo, observou-se que aliado ao crescente desestímulo do produtor, em consequência da instabilidade do mercado e à erradicação patrocinada pelo governo, um outro fator emergiu para que o Paraná, gradativamente, fosse perdendo a hegemonia do País, quanto à produção de café: a ocorrência das geadas (sobretudo a de 1975).

A partir daí, os proprietários rurais no norte resolveram substituir o café por outro(s) produto(s) que apresentasse mais segurança em termos de comercialização e menos riscos em termos de eventuais instabilidades climáticas. As culturas mecanizadas para a exportação como a soja, milho, algodão e as pastagens foram as alternativas que passaram a ter preferência do agricultor.

Com a erradicação dos cafeeiros, o espaço agrário do norte passou pela primeira fase de uma transformação que viria a ser consumada nos anos seguintes. Foi já nesta primeira fase, que uma economia de exportação passou a ser substituída por outra economia de exportação, o que ocorreu foi que o cooperativismo, uma vez estruturado na agricultura, teve que ir de encontro ao novo processo econômico regional (SERRA, 1986)¹⁰. Pois,

"A partir da primeira metade da década de sessenta, houve a diversificação da agricultura, incentivada pelo próprio governo do Estado, em conformidade com as novas exigências e condições do mercado internacional. Foram introduzidas culturas de alto valor comercial, na década de setenta, acarretando transformações na utilização da terra" (LUZ, 1988:134)¹¹.

Resgata-se ainda as considerações de ALEGRE & MORDO (1986:29)¹², onde comentam o seguinte:

"Até por volta de 1960, o Norte do Paraná se constituía num dos polos de atração do País. Entretanto, mal se complementava a ocupação da região mais a oeste, quando da introdução de culturas temporárias como a soja e o trigo e o aumento significativo das áreas de pastagens ocasionaram verdadeira reviravolta no espaço cuja organização parecia consolidar-se. Reduz-se substancialmente a área ocupada pela lavoura permanente do café liberando assim,

expressivos contingentes de populações que são forçados a migrar, abandonando o campo em busca de trabalho nas cidades ou em outras regiões do País”.

Em termos estruturais, modificando-se o uso do solo, superava-se a crise da cafeicultura, mas paralelamente, solicitava-se das cooperativas, e por extensão exigia-se dos agricultores, uma nova postura de plantio, tratamentos culturais, colheita, transporte, armazenagem e até de industrialização.

Tais transformações no meio rural associadas a outros fatores conjunturais, desencadearam um processo intensivo e dinâmico na relação cidade-campo, gerando inúmeras dificuldades ao governo urbano para administrar o espaço urbano maringaense.

As novas culturas incorporadas na economia agrícola paranaense, aceleraram a sua modernização ligada ao uso crescente de equipamentos agrícolas, adubos, defensivos, tratores dentre outros (*Tabelas 3 e 4*).

Verifica-se que os dados contidos nessas tabelas refletiram o crescimento do número de tratores bem como o da implantação de fertilizantes, no período 1970/80, tanto ao nível de Estado e Região Norte.

Em termos gerais, observa-se que os dados refletem a crescente incorporação tecnológica na produção agrícola, o que denota a modernização nas relações de produção, o que conferiu um papel dinâmico na economia do Estado. Emergem os movimentos migratórios, a urbanização acelerada a partir dos anos setenta (ALEGRE, & MORO, 1986)”, que resultam de uma nova divisão social do trabalho, ou seja, acelera-se a diversificação da agricultura, crescem os mercados urbanos, aumenta a necessidade de gêneros alimentícios, com isso novas funções são

TABELA 3

Área e Número de Tratores das Microrregiões Homogêneas do Norte do Paraná. IBGE - 1970/1980.

CO	MICRORREGIÃO	ÁREA (HA)		AUMENTO DA ÁREA	NO DE TRATORES	
		1970	1980		1970	1980
278	M.V. Maracócio das Graças	461.776	839.128	77.349	394	1.791
279	M.V. Jacarezinho	688.000	682.071	26.891	2.223	6.027
280	Algodões do Sul	172.908	199.720	26.812	1.094	2.612
281	M. Novo Londrina	963.533	977.631	14.098	3.280	3.284
282	M. Novo Ríngua	388.118	361.009	26.774	1.232	4.440
283	M. Nov. ⁸⁰ Paranavai	962.824	1.014.898	52.071	787	2.974
284	M. Nov. ⁸⁰ Apucarana	684.804	768.238	113.829	894	4.843
285	M. Nov. ⁸⁰ Umuarama	1.128.681	1.323.060	197.579	640	3.417
286	Cidade Maripá	967.611	1.090.942	122.931	1.464	8.423
TOTAL (NORTE DO PARANÁ)		6.126.963	6.987.676	780.773	10.482	42.513
TOTAL (ESTADO)		14.629.536	16.280.332	1.750.802	18.619	81.727

Fonte: ALBERTO M. S. ROSS, D. A., 1986.

TABELA 4

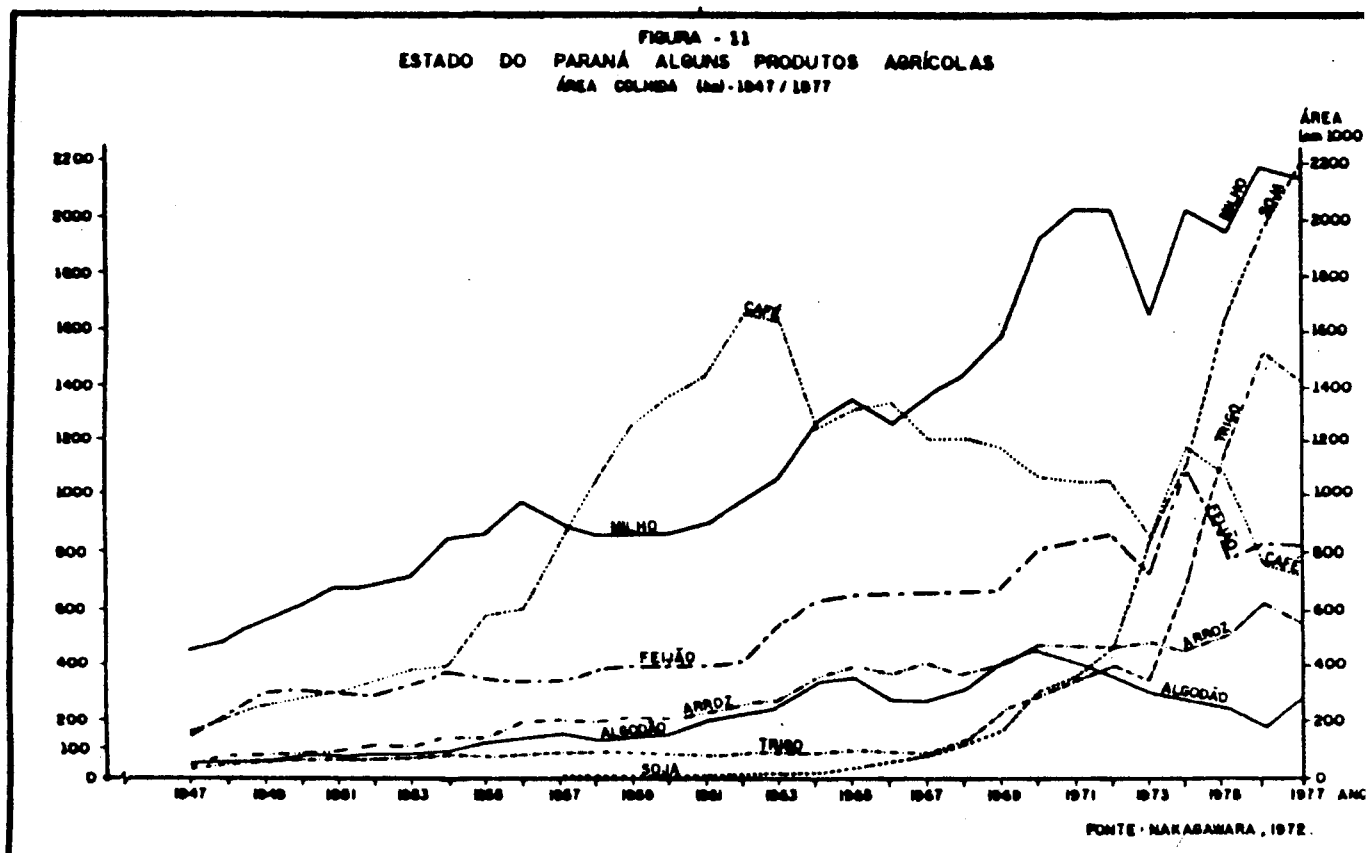
Importação de Fertilizantes pelo Porto de Paranaguá, no Período de 1972-1980 (em toneladas).

ANO	TOTAL DE PRODUTOS	ÍNDICE
1972	52.534	100
1973	42.739	74
1974	140.569	244
1975	164.771	286
1976	226.890	394
1977	358.456	623
1978	412.678	717
1979	437.951	761
1980	568.611	988

Fonte: IPARDES, 1981.

atribuídas à região norte paranaense.

A *Figura 11* nos fornece uma visão geral da evolução das principais culturas no período 1947-1977, os trinta primeiros anos de ocupação e produção do Norte do Estado. Algumas dessas culturas que se destacaram foram: algodão, arroz, café, feijão, trigo, soja e milho.



Nota-se que no período entre 1960 e 1980 ocorreu grande expansão na área ocupada por culturas da exportação, que de 2,5 milhões para 7,0 milhões de hectares. No conjunto, a área ocupada pela agricultura paranaense expandiu-se de 3,1 para quase 9,0 milhões de hectares significando expressivo aumento da ordem de 300 mil hectares por área, em média.

Alguns produtos ou tiveram reduzida sua área, caso do café e algodão ou permaneceram mais ou menos estáveis enquanto que a soja e o trigo, praticamente inexistentes em 1960, passaram a ocupar área maior do que a daqueles produtos reunidos (*Tabelas 5 e 6*).

TABELA 5

Área da Cultura Comercial do Algodão e Café nas Microrregiões
Homogêneas do Norte do Paraná - 1960, 1970, 1975, 1980 -

NO	MICRORREGIÃO	ALGODÃO				CAFÉ			
		1960	1970	1975	1980	1960	1970	1975	1980
		ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha
270	M.V. Borçobolan Brax	119	21	296	539	20.920	20.000	24.373	22.394
279	M.V. Jacarezinho	14.310	22.983	26.202	44.412	109.267	70.900	80.489	26.748
280	Algodonilha Assai	22.822	27.820	27.200	48.010	40.997	12.751	12.207	7.716
281	M. Novo Londrina	20.078	23.027	24.600	27.202	204.126	212.044	210.142	114.901
282	M. Novo Maringá	1.060	12.900	2.565	7.230	166.204	161.710	86.724	26.142
283	M. Nov. ⁸⁰ Paranaguá	22.270	26.640	22.020	10.040	221.160	180.029	187.910	90.210
284	M. Novo Apucarana	16	6.207	9.670	22.997	109.901	94.106	81.909	20.797
285	M. Nov. ⁸⁰ Umuarama	27.010	22.414	49.590	62.270	101.626	210.192	190.870	169.787
286	Cerro Mourão	0.600	24.216	49.448	81.001	56.188	20.920	90.900	87.106
TOTAL GERAL		120.926	267.012	262.820	202.700	1.267.219	926.642	890.442	577.470

Fonte: IBGE, D. 1980.

TABELA 6

Área da Cultura Comercial da Soja e Trigo nas Microrregiões
Homogêneas do Norte do Paraná - 1960, 1970, 1975, 1980 -

NO	MICRORREGIÃO	SOJA				TRIGO			
		1960	1970	1975	1980	1960	1970	1975	1980
		ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha
270	M. V. Borçobolan Brax	...	12	6.224	1.096	42	12	2.728	370
279	M. V. Jacarezinho	61	10.617	40.420	102.499	20	16.767	42.823	61.450
280	Algodonilha do Assai	12	2.190	21.000	40.200	00	6.170	26.690	27.600
281	M. Novo Londrina	10	10.960	60.780	132.692	122	11.216	43.899	90.020
282	M. Novo Maringá	20	40.000	141.000	120.424	620	8.400	71.900	92.720
283	M. Nov. ⁸⁰ Paranaguá	06	2.791	12.620	7.791	10	817	2.199	6.000
284	M. Novo Apucarana	...	8.947	29.220	70.670	90	5.202	17.111	40.170
285	M. Nov. ⁸⁰ Umuarama	26	29.202	26.107	49.460	20	2.600	12.782	24.966
286	Cerro Mourão	20	46.296	172.160	242.510	671	16.700	122.692	200.270
TOTAL GERAL		124	167.970	606.670	606.200	1.000	69.261	302.822	592.810

Fonte: IBGE, D. 1980.

é verdade que há necessidade de se tomar cuidado na consideração desta área, em particular às que são ocupadas pela soja e trigo. Elas não podem simplesmente ser computadas no total para se obter a área plantada na propriedade porque, sabe-se que elas, em geral, são culturas associadas ocupando o mesmo espaço físico em rotação. Em termos, porém, de análise comportamental da cultura em si, o cômputo é válido.

As *Figuras 12 e 13* refere-se a participação relativa dos produtos no conjunto da produção agrícola do Estado. De imediato se observa que a grande perda coube ao café que de 40% na participação em 1960, cai para apenas 10% em 1980.

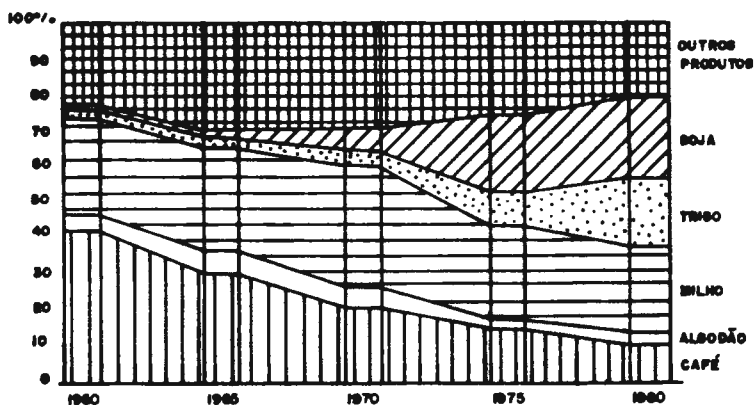
A CONSOLIDAÇÃO DO BINÔMIO SOJA-TRIGO E A VIABILIZAÇÃO DA AGRO-INDÚSTRIA

Com grande atraso em relação aos países mais avançados do mundo capitalista do Hemisfério Norte, de um modo geral, a agricultura nacional apresentou os primeiros indícios de modernização depois da crise econômica de 1930 e, sobretudo, depois da Segunda Grande Guerra, sendo, no entanto, intensificada à partir da década de cinquenta para emergir quase com a força total somente em meados da década de setenta, durante o período denominado de "milagre brasileiro".

Um dos idealizadores e executores do "milagre", (DELFIN NETO, 1973)⁴², teorizou que o desenvolvimento da agricultura brasileira, via modernização, poderia acontecer sem maiores problemas desde que fossem perseguidos dois pressupostos básicos: 1º - o aumento da produtividade agrícola; 2º - a transferência da mão-de-obra da agricultura para os demais setores da economia.

FIGURA - 12

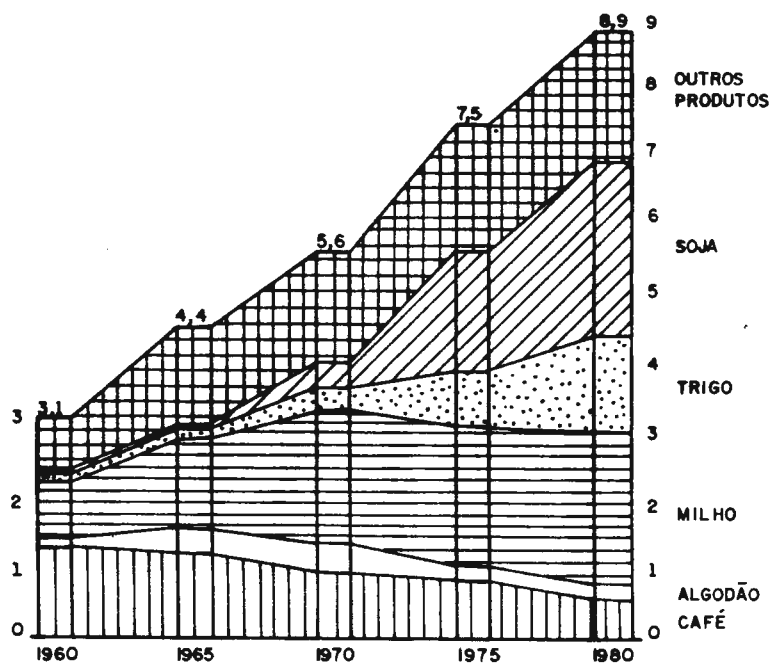
PRINCIPAIS PRODUTOS DA AGRICULTURA PARANAENSE
PARTICIPAÇÃO SOBRE O TOTAL EM RELAÇÃO A ÁREA
PLANTADA - 1960/1980



FONTE : ALEGRE, M. e MORO, D.A. A MOBILIDADE DA POPULAÇÃO NAS ANTIGAS ÁREAS CAFEEIRAS DO NORTE DO PARANÁ. BOLETIM DE GEOGRAFIA - MARINGÁ, PR, 1986.

FIGURA : 13

PARTICIPAÇÃO SOBRE O TOTAL EM RELAÇÃO A ÁREA
(MILHÕES DE HA)



FONTE : ALEGRE, M. e MORO, D.A. - A MOBILIDADE DA POPULAÇÃO NAS ANTIGAS ÁREAS CAFEEIRAS DO NORTE DO PARANÁ. BOLETIM DE GEOGRAFIA - MARINGÁ, PR, 1986.

Por sua vez, MÜLLER (1971)⁴³, um dos precursores das pesquisas brasileiras a se interessar pelo assunto, definiu a modernização da agricultura como sendo o processo de melhoria da agricultura pela adoção de técnicas modernas, considerando melhoria como técnica desenvolvida com objetivo de alcançar maior produtividade, em termos físicos, por homem e por hectare cultivado, que possa redundar em maior produtividade econômica, medida em valor.

Na realidade, a agricultura teria que passar a cumprir um novo papel no processo econômico e social, mas para que isso fosse possível, teria que substituir suas tradicionais técnicas de produção e se transformar numa atividade moderna, menos dependente do trabalho e mais dependente do capital. A modernização tecnológica, através da utilização de tratores e similares conforme o fim, que tornou o setor essencialmente dependente da energia importada, já que o País não era auto-sustentável em petróleo e do consumo de insumos químicos, que a transformou em fonte poluidora do meio ambiente, foi uma contingência de processo posto em prática. Paralelamente a esse processo, foi a intervenção que o governo passou a desempenhar através do mecanismo dos incentivos fiscais, dos confiscos e dos subsídios, sendo este alcançado basicamente pelo caminho do crédito altamente subsidiado à atividade agrícola.

Com os recursos que foram criados, o produtor rural foi conseguindo, pouco a pouco, introduzir a modernização em seu estabelecimento.

Com efeito, considerada como mercado de consumo de máquinas, insumo e serviços produzidos pela cidade e como produtora de alimentos e matéria-primas e baixos preços, a agricultura foi perdendo gradativamente a sua capacidade de auto-sustentação e o seu poder de decisões políticas,

econômicas e sociais, localizando-se por fim como sub-setor da indústria, este sim, numa nova etapa, responsável maior pela sustentação do desenvolvimento global. A transferência do poder de decisões da agricultura para a indústria produziu como uma das conseqüências, a desigualdade entre as populações do campo e da cidade. O campo, que sempre cumpriu o papel de absorvedor de mão-de-obra, passou a ser dispersor de mão-de-obra, expulsa para os centros urbanos ou para as novas áreas de fronteira agrícola.

Paralelamente à expulsão da mão-de-obra agrícola, o campo passou a proletarizar o seu pequeno produtor rural.

A modernização da agricultura não foi benéfica aos pequenos produtores e, muito menos, aos trabalhadores rurais, em sua grande maioria expulsos para as cidades, onde foram constituir os chamados "bolsões de miséria", que se tornaram comuns nos centros urbanos maiores do norte paranaense a partir de 1975.

No Norte do Paraná e dentro desta região, no espaço de atuação da COCAMAR por exemplo, o processo de modernização da agricultura não transcorreu de maneira muito diferente das outras áreas do País. O acesso à terra agrícola tornou-se mais difícil ao pequeno produtor rural que, em conseqüência, foi expulso para as cidades ou foi vender a sua força de trabalho aos grandes proprietários, nas grandes fazendas de trigo e soja, cana e pastagens, que passaram a predominar em boa parte da região.

O esvaziamento populacional da zona rural passou a ser uma constante, a partir da modernização da agricultura que, no norte paranaense, produziu seu grande impacto, de um lado ao substituir o café pelas lavouras mecanizadas de soja e

trigo, pela cana-de-açúcar e ainda pelas pastagens plantadas e, de outro lado, ao substituir o trabalhador braçal pelo trator e por outras máquinas agrícolas.

Como resultado da expulsão do homem do campo, as cidades sofreram um processo de "inchamento", tendo a sua população aumentada substancialmente, sobretudo nos anos setenta.

A nível da realidade maringaense, foi no ano de 1974 que a cooperativa COCAMAR, resolveu implantar uma indústria de óleo de soja. Entretanto, somente três anos depois, 1977, é que consolidou os primeiros passos, para a implantação da indústria de esmagadora de soja que, enfim, acabou sendo colocada em funcionamento entre o final do ano de 1978 e o início de 1979.

A indústria, com capacidade nominal de esmagamento de 1.600 toneladas de matéria-prima por dia, provocou uma injeção de estímulo na cooperativa e abriu caminho para a implantação de outras unidades de transformação, nos anos subseqüentes.

Em 1980 entravam em funcionamento uma usina para produção de álcool anidro e uma indústria de óleo à base de caroço de algodão. Em 1981, entrava em funcionamento uma fiação de algodão; em 1984, a cooperativa colocava em funcionamento uma refinaria de óleos vegetais; em 1985, uma indústria de embalagens para óleos comestíveis e colocava no mercado suas marcas de óleo.

A integração lavoura-indústria provocou uma metamorfose na vida da COCAMAR, nos mais variados sentidos.

Atraídos pelas vantagens adicionais oferecidas, os produtores rurais passaram a procurar mais a cooperativa, tanto que o quadro social cresceu de 8.652 filiados em 1980,

logo que entrou em atividade a primeira indústria, para 25.592 filiados em 1987 com um aumento da ordem de 196%.

Para a própria cooperativa, a consequência da implantação de indústrias foi, de um lado a melhoria das condições de relacionamento com os seus filiados, e de outro, a significativa ampliação dos recursos financeiros para a sustentação de sua estrutura de funcionamento. Acrescente-se a isso o aumento do capital social da empresa e círculo vicioso que acabou surgindo por acréscimo, em que uma indústria em funcionamento e gerando lucros viabilizou a implantação de uma nova indústria e duas indústrias, proporcionando as mesmas vantagens que passaram a viabilizar o surgimento de um parque industrial considerado atualmente, um dos maiores, por empresa do Estado do Paraná.

MUDANÇAS E ALTERNATIVAS ECONÔMICAS EM MARINGÁ

Inúmeras são as concepções sobre o crescimento das cidades. A idéia tradicional de urbanização atribui geralmente a transferência cada vez maior de contingentes populacionais do meio rural às cidades, atrelando-se à industrialização. Tal afirmação não se confirmou em várias cidades do País, pois a questão é bem mais ampla e complexa.

O crescimento urbano certamente provocou uma intensa transformação da divisão social do trabalho, ou seja, a população ativa da agricultura para aquela do setor manufatureiro e de serviços. O comportamento da população da Região Sul, Estado do Paraná e do Município de Maringá refletem tais transformações (*Tabela 7*) (*Figuras 14, 15 e 16*).

Para melhor apreender-se o processo de construção e apropriação do espaço urbano, é fundamental

TABELA 7

População Urbana (U) e Rural (R) da Região Sul, Estado do Paraná e do Município de Maringá, no Período de 1940-1989.

	1940	%	1950	%	1960	%	1970	%	1980	%	1991	%
Reg. U	1.590.475	27,73	2.132.985	29,49	4.360.691	37,30	7.303.427	44,27	11.377.739	62,41		**
Sul R	4.144.830	72,27	5.527.885	70,51	7.392.384	62,70	9.193.066	55,73	7.153.423	37,59		**
T	5.735.305	100	7.840.780	100	11.735.075	100	16.496.400	100	19.031.162	100	22.079.703	
Est. U	302.272	24,45	528.288	24,97	1.327.982	31,44	2.504.348	36,13	4.472.561	58,62		**
do R	934.004	75,55	587.259	75,03	2.949.781	68,96	4.425.490	63,87	3.156.631	41,38		**
PR. T	1.236.276	100	2.115.547	100	4.277.763	100	6.929.868	100	7.629.392	100	8.415.659	
Mun. U	*	*	7.270	18,84	47.592	45,71	100.100	82,47	160.645	95,51	233.732	97,41
de R	-	-	31.318	81,84	56.639	54,29	21.274	17,63	7.549	4,49	6.198	2,59
Mgá T	-	-	38.588	100	104.131	100	121.374	100	168.194	100	239.930	100

Fonte: FIDGE, 1980 e 1991.

* Maringá ainda com o distrito de Marialva. Dados não disponíveis, pois em 1940 o município de Maringá não existia. Foi fundado em 1947 (estimativa).

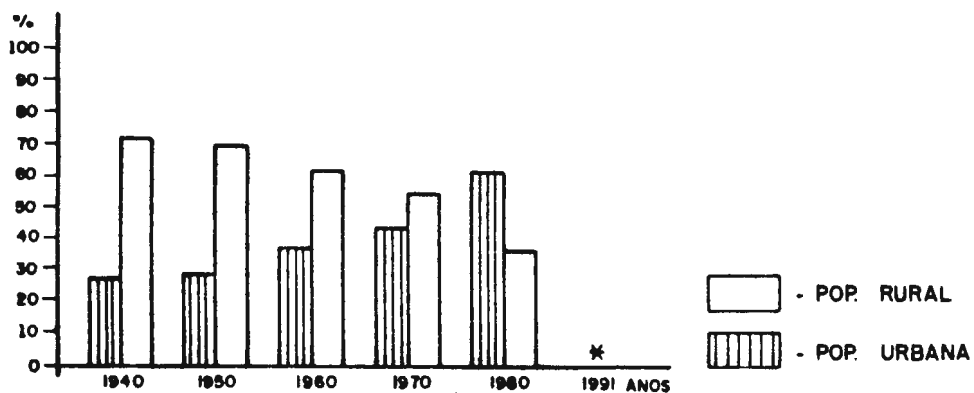
** Os dados da População Urbana e Rural ao Nível da Região Sul e Estado do Paraná, não foram divulgados pelo Censo Demográfico de 1991.

resgatar-se a questão da economia de serviços ou a terciarização da economia.

Isto porque a estrutura interna do centro das grandes cidades e das manchas urbanas em geral são constituídos por complexa rede de serviços e não necessariamente por concentrações industriais. Muitas vezes, são os complexos de serviços que acabam por organizar e constituir a aglomeração urbana e dar sentido à sua própria existência.

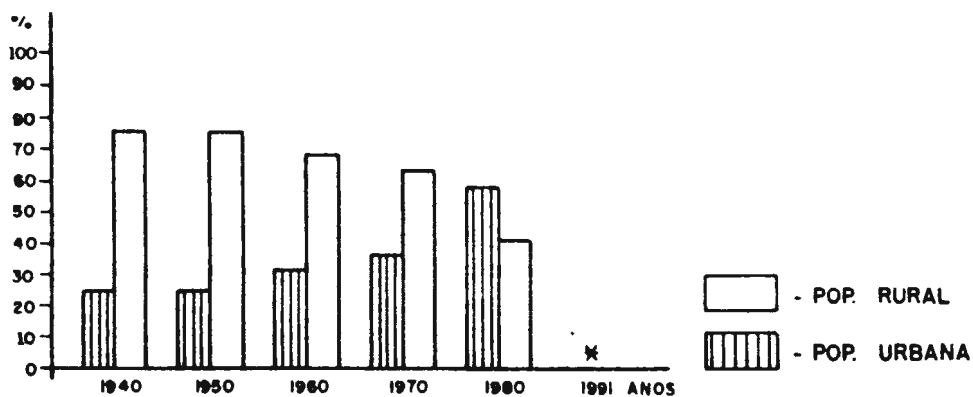
Especialmente, constata-se que os serviços mostram tendências a se aglomerar muito mais que a indústria, visto que os produtos dos primeiros não podem ser levados ao

FIGURA - 14
EVOLUÇÃO DA POPULAÇÃO NA REGIÃO SUL



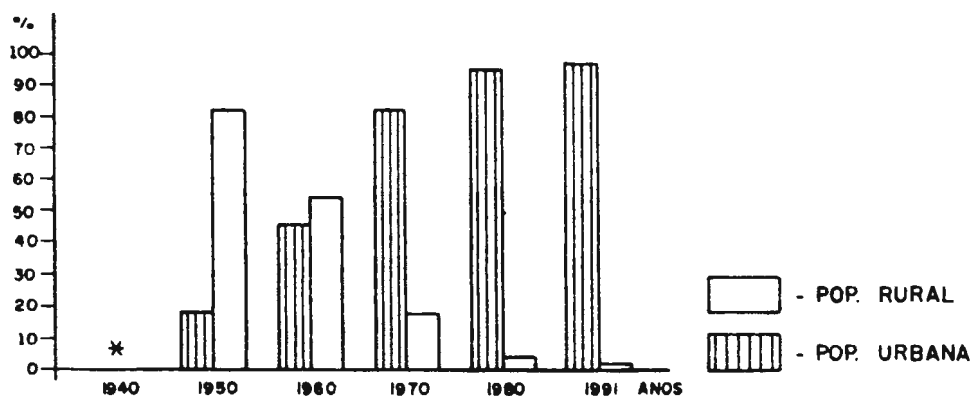
FONTE : F.I.B.G.E., CENSOS DEMOGRÁFICOS 1940 A 1991
* : DADOS NÃO DIVULGADOS PELO CENSO DE 1991.

FIGURA - 15
EVOLUÇÃO DA POPULAÇÃO NO ESTADO DO PARANÁ



FONTE : F.I.B.G.E., CENSOS DEMOGRÁFICOS 1940 A 1991
* : DADOS NÃO DIVULGADOS PELO CENSO DE 1991.

FIGURA - 16
EVOLUÇÃO DA POPULAÇÃO NO MUNICÍPIO DE MARINGÁ



FONTE : F.I.B.G.E., CENSOS DEMOGRÁFICOS 1940 A 1991.
* : O MUNICÍPIO DE MARINGÁ, PERTENCIA AO DE MARIALVA.

consumidor, devem estar localizados junto às massas consumidoras.

Nesse sentido, é inegável que o tamanho exacerbado dos grandes centros urbanos tanto nos países desenvolvidos como naqueles em estágios menos avançados do capitalismo, se devem antes de mais nada à terciarização da economia e da sociedade.

Várias são as explicações atribuídas a esse fenômeno, pois,

"O progresso técnico se concentrou na produção material, a qual passou a liberar mão-de-obra, que na maior parte dos serviços a produtividade do trabalho estagna inovações técnicas, como a mecanização e a automatização, a eles não se aplicam, o que faz com que tenham que absorver mais força do trabalho, na medida em que se expandem a evolução da renda per capita faz com que aumente a demanda por serviços, e, finalmente que nos países em que o Estado não sustenta os desempregados, vale dizer, nos países não desenvolvidos a parte "estagnada" do exército industrial de reserva se auto-sustenta mediante o desempenho de uma variedade de atividades consideradas "marginais", entre as quais predominam serviços tais como os exercidos por vendedores ambulantes, engraxates, lavadores de carros, carregadores, etc..." (RIBEIRO, 1977: 117)".

SINGER (1977)¹¹, tece alguns comentários sobre a citação supra citada, para ele o progresso técnico não constitui-se somente no aumento da produtividade, mas também na criação de novos bens e serviços de consumo.

O autor aponta algumas categorias no que se refere ao emprego de inovações:

- 1) mudanças no processo, que consiste na invenção de métodos de produção mais sofisticados, cujo efeito é reduzir o tempo

de trabalho por unidade de produtos já conhecidos;

- 2) novos produtos constituídos por bens ou por serviços que satisfazem de modo superior, necessidades já conhecidas ou que suscitam necessidades até então não reveladas.

Apreendendo-se tais observações, verifica-se que setorialmente, a significativa redução da população ocupada no setor primário nos indica que mudanças no processo obtiveram efeitos além dos esperados, frente à criação de novos produtos.

Por sua vez, no setor terciário (transporte, comunicações e comércio) as mudanças de processo ocasionaram aumentos da produtividade do trabalho. Os serviços de controle, inovações técnicas aumentaram a produtividade do trabalho. Entretanto, o serviço doméstico sofreu uma redução de emprego justamente pela mudança do processo acarretados por novos produtos oriundos da indústria.

Desse modo, observa-se que as mudanças de processo nos serviços transferem o emprego do terciário ao secundário, contrário ao que poderíamos supor.

No bojo desse processo, SINGER (1977)⁴⁴ destaca a importância da organização dos serviços em diversos modos de produção. Assim, é no setor terciário e também secundário e primário é que vão operar tanto empresas capitalistas (monopolistas ou não), quanto produtores simples de mercadorias e entidades (estatais ou privadas) sem fins lucrativos.

A seguir, observa-se a evolução da mão-de-obra ativa segundo os setores da economia maringense (*Tabela 8*).

Observa-se que a população ativa de início vinculada ao setor primário (agricultura e pecuária), passou a desenvolver atividades tipicamente urbanas, ligadas aos setores

TABELA 8

Evolução dos Setores Produtivos de Maringá, no Período de 1960 a 1990 (Mão-de-Obra Ativa).

SETOR	DÉCADAS							
	1960		1970		1980		1990*	
	NÚMERO	%	NÚMERO	%	NÚMERO	%	NÚMERO	%
PRIMÁRIO	18.754	56,70	9.461	23,43	5.634	8,45	2.403	5,00
SECUNDÁRIO	2.669	8,07	6.028	14,93	14.748	22,11	24.597	23,00
TERCIÁRIO	11.650	35,23	24.896	61,64	46.308	69,44	77.000	72,00
TOTAL	33.073	100	40.385	100	66.690	100	104.000	100

Fonte: FIBGE, Censos Demográficos, 1960-1980.

* Previsão segundo a Prefeitura Municipal, 1990.

terciários e secundários. A urbanização crescente e o progresso de industrialização ocorrido no Brasil, que se concentrou nas grandes metrópoles do Sudoeste, mas se expandiu para o Norte do Paraná - provocaram uma transformação na economia regional, propiciando a transferência de boa parte da população da agropecuária para as atividades comerciais, de prestação de serviços e industriais. Mas o principal fator que levou ao crescimento da população os centros urbanos e à expansão das atividades econômicas próprias das cidades foi a liberação de mão-de-obra do campo, resultante das mudanças havidas no setor produtivo ligado à agricultura.

De 1960 a 1990, houve um crescimento da população economicamente ativa, lenta na década de sessenta e mais acentuado nos 70.

No Município de Maringá (*Tabela 8*) a concentração da população ativa nos setores secundário e terciário foi mais expressiva. Isto ocorreu porque a cidade de Maringá é o principal

centro urbano da microrregião e conta com uma área rural significativamente reduzida das que dela foram desmembrados os atuais Municípios de Ivatuba e Doutor Camargo.

O setor primário, que em 1960 respondia por 56,7% da população economicamente ativa do município, teve a sua participação reduzida para 23,43% em 1970 e apenas 8,45% em 1980. Por outro lado o setor secundário evoluiu de 8,07% em 1960 para 14,93% e 22,11% em 1980. Finalmente, o setor terciário passou de 35,23% em 1960 para 61,64% em 1970, chegando a 69,44% em 1980; tornou-se a partir de 1970 o setor que concentra a maior parcela da população economicamente ativa, embora o setor industrial tenha crescido em percentuais mais elevados.

Verifica-se, por estes dados, a vocação da cidade de Maringá para função comercial e de prestação de serviços. Contudo, o setor secundário ou industrial, se ainda não é o principal, tem apresentado um índice de crescimento bastante elevado, colocando o município entre os centros industriais do Estado, notadamente no que se refere à transformação de matéria-primas oriundas da agropecuária regional (soja, algodão, milho, cana, leite e carne), setor este principal gerador de riquezas que foram aplicados na verticalização.

O comércio varejista e em especial o atacadista fazem de Maringá um centro regional de grande importância. Vários fatores participam gradativamente para o solo maringaense atraísse tantos habitantes: à posição geográfica favorável atrelada as boas vias de acesso que permite o escoamento da produção, a comercialização de mercadorias de forma mais intensa e a uma infra-estrutura empresarial já bastante desenvolvida, além de contar com um mercado consumidor crescente.

Na continuidade desta pesquisa, busca-se entender a Evolução da Mancha Urbana de Maringá, no Capítulo II.

NOTAS E REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS DO CAPÍTULO I

- ¹ MENDES, Cesar M. & Benaduce, Gilda M.C. Diagnóstico das Tendências da Expansão Territorial Urbana de Maringá-PR. Maringá, FUEM-DGE, abril, 1990 (Relatório Final).
- ² A aludida área fundamentou-se no mapeamento realizado pela Coordenadoria de Planejamento, Urbanismo e Habitação da Prefeitura Municipal de Maringá e a Política de Desenvolvimento Urbano (PDU) para o Estado do Paraná.
- ³ FERREIRA, Nadia S. M. A (Des)Verticalização de São Paulo. FAU-USP, 1987. (Dissertação de Mestrado).
- ⁴ SANTOS, Milton. Espaço e Método. São Paulo, Nobel, 1985.
- ⁵ TOPALOV, Christian. Les Prometeurs Immobiliers. Paris, Monton, 1974.
- ⁶ FORTI, Reginaldo. Marxismo e Urbanismo Capitalista. São Paulo, Ciências Humanas, 1979.
- ⁷ CAMPOS FILHO, Cândido M. Cidades Brasileiras: seu Controle ou o Caos: o que os cidadãos devem fazer para humanização das cidades no Brasil. São Paulo, Nobel, 1989.
- ⁸ Id., Ibid., (1989), p.58.
- ⁹ CAMPOS FILHO, Cândido M. Op., Cit., (1989), p.58.
- ¹⁰ Sobre o solo criado, CAMPOS FILHO (1989:58) sugere ver o livro de DERYCKE, p.375-407 da década de sessenta, quando

se procurava instituir uma política de uso do solo utilizando-se instrumentos fixos (impostos) e outros mecanismos jurídicos (como o direito de preempção e o "Solo Criado") e até a possibilidade de nacionalização do solo urbano. Destaca-se aí uma análise da lei Galley, de 1975, que institui, na França o "Solo Criado".

¹¹ SOUZA, Maria A. A. de. Metropolizando a Cidade Vertical. Comunicação apresentada no I Seminário Internacional: A Metrópole e a Crise. São Paulo, DG-USP, maio, 1985.

¹² Id. Ibid., (1985), p.15-19.

¹³ Ibidem, (1985), p.20.

¹⁴ FERREIRA, Aurélio B. de M. Novo Dicionário de Língua Portuguesa. Rio de Janeiro, Nova Fronteira, 1975.

¹⁵ FERREIRA, Nádía S. M. Op., Cit., 1987.

¹⁶ CORDEIRO, Helena K. A Segregação Urbana em São Paulo: Metrópole Nacional do Brasil. Revista Geográfica. México. 110:187-229, 1989.

¹⁷ ROLNIK, Raquel e outros. São Paulo: Crise e Mudança. São Paulo, Brasiliense, 1990.

¹⁸ Alguns autores que trabalham com a análise do processo de verticalização, oriundos de diferentes campos de conhecimentos, são os seguintes:

- WEILLER, J. Historical Development of Modern Tale Building. Chicago, American Architec, June, 1980.
- JENCKS, C. Syscrapers - Skycities. New York, Pizzoli, 1980.
- GHOUBAR, K. Arquitetura e Economia do Edifício. São Paulo, FAU-USP, 1980. (Dissertação de Mestrado).
- MARICATO, Erminia. Indústria da Construção e Política Habitacional. São Paulo, FAU-USP, 1984. (Tese de Doutorado).
- MACEDO, Sílvio. Mutação da Paisagem Urbana. O Bairro de Higienópolis e Arredores. São Paulo, FAU-USP, 1983. (Dissertação de Mestrado).
- HOMEM, Maria C. N. O Prédio Martinelli. A Ascensão do Imigrante e a Verticalização de São Paulo. São Paulo, Projeto, 1984.
- NAKAGAWARA, Y. & ZIOBAR, D. M. Londrina: Uso do Solo Urbano - Questão Fundiária, 1970-1981. Londrina, FUEL, 1984.
- SOUZA, Maria A. A. de Produção e Apropriação do Espaço Metropolitano, a Avenida Paulista. In: SANTOS, Milton & SOUZA, Maria A. A. de (org.) A Construção do Espaço. São Paulo, Nobel, 1985.

SOUZA, Maria A. A. Metropolizando a Cidade Vertical.
Comunicação apresentada no I Seminário Internacional: A
Metrópole e a Crise. São Paulo, DG-IG/USP, maio, 1985.

_____. A Identidade da Metrópole, A
Verticalização em São Paulo. São Paulo, DG-USP, 1989
(Tese de Livre-Docência).

_____. Incorporação Imobiliária: A Fábrica
do Solo. In: Seminário sobre Incorporação Imobiliária.
Rio de Janeiro, IPPU/UFRJ, out, 1991.

FERREIRA, Nádía S. M. A (Des)Verticalização de São
Paulo. São Paulo, FAU-USP, 1987 (Dissertação de
Mestrado).

_____. A Verticalização de São Paulo: Um
Elemento de Segregação Urbana? Espaço & Debates. São
Paulo, NERU, 7(21):72-88, 1987.

MENDES, Cesar M. A Cidade Verde - Maringá-PR e sua
Dinâmica Verticalização. In: Contribuições Científicas
- Resumos. VII Encontro Nacional de Geógrafos. Maceió,
AGB, 23 a 29 de junho, 1988, p.95.

PEREIRA, Paulo Cesar. Espaço, Técnica e Construção: o
Desenvolvimento das Técnicas Construtivas e a Urbanização
do Morar em São Paulo. São Paulo, Nobel, 1988.

- CORDEIRO, Helena Kohn. A Segregação Urbana em São Paulo: Metrópole Nacional do Brasil. Revista Geográfica. México, 110:187-229, 1989.
- CAMPOS FILHO, Cândido Malta. Cidades Brasileiras: seu Controle ou o Caos: o que os Cidadãos devem fazer para a Humanização das Cidades do Brasil. São Paulo, Nobel, 1989.
- KIEFER, Flávio. Em Porto Alegre, um Caso de Verticalização Controlada. Projeto 122. Revista Brasileira de Arquitetura, Planejamento, Desenho Industrial, Construção. São Paulo, Projeto, 1989, p.59-61.
- ANTÔNIO, Marco & BORSÓ, Gil. A Experiência do Edifício Residencial no Recife. Projeto 122. Revista Brasileira de Arquitetura, Planejamento, Desenho Industrial, Construção. São Paulo, 1985. p.84-89.
- LEME, Maria C. S. & PACHECO, Regina S. A Questão Fundiária, Imobiliária e os serviços Urbanos: Conceitos e Referências Teóricas em Teses e Dissertações Recentes. Espaço & Debates. São Paulo, NERU, 9(28):101-117, 1989.
- MENDES, Cesar M. & BENADUCE, Gilda M. C. Diagnóstico das Tendências de Expansão Territorial Urbana de Maringá-PR. Maringá-PR, FUEM-DGE, abril, 1990.
- MONTEIRO, Tânia C. Contribuição para a Reflexão sobre o Processo de Verticalização - Presidente Prudente e Alta Sorocabana. In: Contribuições Científicas - Resumos.

VIII Encontro Nacional de Geógrafos. Salvador-BA, AGB,
jul. 1990, p.76.

MENDES, Cesar M. & COSTA, Ariovaldo Gustavo da. O Cres-
cimento Urbano de Maringá-PR. In: Contribuições
Científicas. VIII Encontro Nacional de Geógrafos.
Salvador-BA, AGB, jul. 1990, p,72.

SANTOS, Milton. Metrópole Corporativa Fragmentada. O
Caso de São Paulo. São Paulo, Nobel, 1990.

ROLNIK, Raquel e outros. São Paulo: Crise e Mudança.
São Paulo, Brasiliense, 1990.

¹⁹ FERREIRA, Nádia S. M. Op., Cit., (1987), p.8.

²⁰ SOUZA, Maria A. A. de. Op., Cit., (1989), p.125.

²¹ Considera-se edifício para a realidade de Maringá-PR,
aquele(s) que possuam quatro ou mais de quatro pavimentos.
Conforme disposição no Código de Posturas e Obras, onde
comenta que a partir de 11 metros o edifício
obrigatoriamente deverá possuir elevador.

²² SOUZA, Maria A. A. de. (1985). p.66.

²³ CORRÊA, Roberto L. Op., Cit., (1989), p.24-25.

²⁴ Id., Ibid., Op., Cit., (1989), p.25-26.

- ¹⁰ ABREU, Maurício de A. Contribuição do Papel do Estado na Evolução da Estrutura da Cidade. Revista Brasileira de Geografia. Rio de Janeiro, FIBGE, 43(4):77-85, out./dez. 1981.
- ¹¹ CASTELLS, Manuel. A Questão Urbana. Rio de Janeiro, Paz e Terra, 1983.
- ¹² CORRÊA, Roberto L. Op., Cit., (1983).
- ¹³ OLIVEIRA, Francisco de. O Estado e o Urbano no Brasil. Espaço & Debates. São Paulo, NERU, 36-53, 1982.
- ¹⁴ HARVEY, D. A. A Justiça Social e a Cidade. São Paulo, HUCITEC, 1980.
- ¹⁵ MENDES, Cesar M. A Terra Urbana Palmense no seu Processo de (Re)Construção. Rio Claro, UNESP, 1988 (Dissertação de Mestrado).
- ¹⁶ FERREIRA, Nádia S. M. A (Des)Verticalização de São Paulo. São Paulo, FAU-USP, 1987 (Dissertação de Mestrado).
- ¹⁷ KRISCHKE, Paulo e outros. Terra da Habitação versus Terra de Exploração. São Paulo, Cortez, 1984.
- ¹⁸ CORRÊA, Roberto L. Op., Cit., (1989) p.24.
- ¹⁹ DIURB-DEGEO, Op., Cit., (1981).

- " SPOSITO, Maria E. U. O Chão em Presidente Prudente: A Lógica da Expansão Territorial Urbana. Rio Claro, UNESP, 1983 (Dissertação de Mestrado).
- " Alguns autores que trabalharam com a temática em questão:
- LAMPARELLI, C. M. Uso do Solo e Direito da Propriedade. São Paulo, Estudos CEBRAP. 1(1):28-32, 1983.
- SPOSITO, Maria E. U. Op., Cit., 1983.
- CAPEL, M. Agentes e Estratégias en la Producción del Espacio Español. Revista de Geografía. Barcelona, 8(1-2):19-56, 1974.
- " LIPIETZ, A. Le Capital et son Espace. Paris, Maspero, 1977.
- " SINGER, P. O Uso do Solo Urbano na Economia Capitalista. São Paulo, AGB, Boletim Paulista de Geografia. 7:47-79, dez. 1982.
- " SOUZA, Maria A. A. de. Op., Cit., (1989).
- " MARX, Karl. Para a Crítica da Economia Política. São Paulo, Abril Cultural, 1974, p.111.
- " RIBEIRO, Luiz C. de Q. Op., Cit., (1982), p.44-45.

- " SMOLKA, Martin O. O Capital Incorporador e seus Movimentos de Valorização. Cadernos PUR/UFRJ. Rio de Janeiro, 2(1):47, jan./abr., 1987.
- " RIBEIRO, Luiz C. de Q. Op., Cit., (1982).
- " Id., Ibid., Op., Cit., (1982).
- " IANNI, Octávio. As formas de Capital. In: A Ditadura do Grande Capital. São Paulo, Civilização Brasileira, 1981, p.45.
- " SMOLKA, Martin. Op., Cit., (1987).
- " Id., Ibid., Op., Cit., (1987), (1984).
- " MARICATO, Erminia. Op., Cit., (1984).
- " Resgata-se alguns autores que trabalharam a questão:
- CHARLES, Dowbar. O que é o Capital. São Paulo, Brasiliense, 1981.
- SALGADO, Ivone. Caracterização dos Promotores Imobiliários que atuam na cidade de São Paulo (1977-1982). Espaço & Debates. São Paulo, NERU, 7(21):51-71, 1987.
- IANNI, Octávio. Op., Cit., (1981).
- " SMOLKA, Martin. Op., Cit., (1987), p.77.

" SANTOS, Milton. Por uma Geografia Nova: Da Crítica da Geografia a uma Geografia Crítica. São Paulo, HUCITEC, 1978.

" Dois autores trabalharam muito bem os referenciais teóricos sobre as Formações Econômicas e Social. São:

SANTOS, Milton. Espaço e Sociedade: Ensaio. Petrópolis, Vozes, 1979.

SILVA, Armando C. da. Geografia e Lugar Social. São Paulo, Contexto, 1991.

" ALTHUSSER, Louis. Lire le Capital. Paris, Maspéro, 1965.

" Alguns autores e instituições que trabalharam a questão da delimitação espacial do Norte do Estado do Paraná:

AUTORES:

CAMBIAGUI, Salete M. O Povoamento do Norte do Paraná. Anais da Associação de Geógrafos Brasileiros. São Paulo, 1954.

MÜLLER, Nice L. Contribuição ao Estudo do Norte do Paraná. Boletim Paulista de Geografia. São Paulo, ABG, 22, 1956.

WESTPHALEN, Cecília M. e outros. Nota Prévia ao Estudo da Ocupação da Terra no Paraná Moderno. Boletim do Departamento de História. Curitiba, UFPR, 1968.

SOUZA, Maria A. A. de. Paraná: Quadro Geográfico, Histórico e Econômico do Processo de Urbanização. Boletim Paulista de Geografia. São Paulo, USP, 46:39-86, dez. 1971.

NAKAGAWARA, Yoshiya. As Funções Regionais de Londrina e sua Área de Influência. São Paulo, USP, 1972, (Tese de Doutorado).

_____. Questões Agrárias e Urbanas, Terra e Cultura. São Paulo, 1(1) 93-115, jan. 1981.

PADIS, Pedro C. Formação de uma Economia Periférica: O Caso do Paraná. São Paulo, HUCITEC, 1981.

CANCIAN, Nadir A. Cafecultura Paranaense - 1900/1970. Curitiba, Grafipar, 1981.

WACHOWICZ, Ruy C. Norte Velho, Norte Pioneiro. Curitiba, Vicentina, 1987.

MENDES, César M. A Delimitação Regional do Norte Paranaense. Palmas, FAFI-FACEPAL, Consciência. 3(1) 57-73, jan./jun. 1989.

INSTITUIÇÕES:

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA.
Divisão Regional. Rio de Janeiro, 1968.

FUNDAÇÃO INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA.

Resolução - PR. Nº 51. Boletim de Serviço. Rio de Janeiro, Nº 1763, jul. 1989.

INSTITUTO BRASILEIRO DO CAFÉ. Curso de Economia Cafeeira. Rio de Janeiro, 1962.

INSTITUTO PARANAENSE DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO.
Regionalização Agrícola do Estado do Paraná. Curitiba, Fundação Edison Vieira, 1972.

" TÁVORA, Virgílio. Desenvolvimento Histórico da Agricultura Brasileira. In: O Homem e o Campo. Brasília, Centro Geográfico do Senado. 1976. p.55-86.

" INSTITUTO BRASILEIRO DO CAFÉ. Curso de Economia Cafeeira. Rio de Janeiro. 1962.

CANCIAN, Nadir Ap. Cafeicultura Paranaense. 1900-1970. Curitiba, Grafipar, 1981 (Dissertação de Mestrado).

" SERRA, Elpidio. Contribuição ao Estudo do Cooperativismo na Agricultura do Paraná: O Caso da Cooperativa de Cafeicultores e Agropecuaristas de Maringá. Rio Claro, UNESP, 1986 (Dissertação de Mestrado).

" RIBEIRO, Sylvio W. Desempenho do Setor Agrícola - Década de 1960-1970. Rio de Janeiro. Instituto de Planejamento Econômico e Social, 1973.

" SERRA, E. Op., Cit., (1986).

MORO, Dalton A. Substituição de Culturas e Transformações na Organização do Espaço Rural do Município de Maringá. São Paulo, USP, 1980 (Dissertação de Mestrado).

" ALEGRE, M. & MORO, D. A. A Mobilidade da População nas Antigas Áreas Cafeeiras do Norte do Paraná. Boletim de Geografia. Maringá, FUEM-DGE, 1986.

SERRA, Elpídio. Op., Cit., (1986).

MAGRO, Edivaldo. Chicagos do Paraná. Pois é. Maringá, 2(21).

" ALEGRE, M. & MORO, D. A. Op., Cit., (1986).

" DELFIM NETO, Antonio. O Problema do Café no Brasil. In: Ensaio sobre o Café e Desenvolvimento Econômico. São Paulo, IBC, p.39-94. 1973.

" MÜLLER, Ruy. Modernização e Dualismo Tecnológico na Agricultura. In: Pesquisa e Planejamento Econômico. São Paulo, IPEA-INPES, v.1, 1971.

INSTITUTO PARANAENSE DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO. Nova Configuração Espacial do Paraná. Curitiba, Fundação Edison Vieira, 1981.

Id., Ibid., Op., Cit., (1981).

" RIBEIRO, S. W. Op., Cit., (1973), p.117.

" SINGER, P. A Economia de Serviços. Estudos CEBRAP. Rio de Janeiro, Vozes, 24:129-135. 1977.

" Id., Ibid., Op., Cit., (1977).

"maringá tôco na rua.
terra crua
da poeira
e barracão.
da chuva
bota
e da fama.
da lama
e do escorregão ...
maringá terra de gente
que não sendo inteligente
aqui não ficava não.
voltava por esse mundo
levando um cheque sem fundo
e um "papagaio" na mão.
da lua clara e bonita
rolando no firmamento
silêncio ...
alguém ..."
(ESTRADA, 1961:8)

CAPÍTULO II

A EVOLUÇÃO DA MANCHA URBANA DE MARINGÁ

A OCUPAÇÃO DE MARINGÁ E AS RELAÇÕES COM A CAFEICULTURA, COLONIZAÇÃO E MIGRAÇÃO

Para se apreender a importância representada pela economia cafeeira na fase de ocupação da região de Maringá é necessário resgatar a expansão da mesma no Norte do Paraná.

O contexto da depressão (1930 a 1944) que se refletiu no Brasil pelo excesso de produção e pela busca do equilíbrio estatístico¹, bem como pela proibição do plantio de novos cafezais em lavouras paulistas, estimulou a ampliação das plantações no Paraná, notadamente no período entre 1930 a 1940².

A agricultura que se implantava no norte paranaense, embora desenvolvidas em momento de crise da economia brasileira, obtiveram êxitos devido à forma adotada para a transmissão da propriedade pelas empresas colonizadoras e pelo próprio Estado.

O parcelamento de terras em lotes pequenos, vendidos a prazo, com taxas de juros baixos, bem como transporte, e a assistência técnica e a preço relativamente baixo da terra possibilitaram ao Paraná a expansão do plantio do café pela incorporação extensiva das novas terras.

O oposto das áreas paulistas, a agricultura paranaense no norte do Estado tendeu gradativamente à policultura³, exceto na área do Norte Novo de Maringá, numa fase inicial.

O deslocamento da cafeicultura a nível espacial se fez em dois sentidos:

- 1 - de São Paulo para o Paraná, e
- 2 - no interior do próprio estado, das áreas mais antigas do Norte Pioneiro/Velho para o Norte Novo e Novíssimo⁴.

A fertilidade das terras roxas reduzira o custo da produção, possibilitando lucro apesar dos preços baixos.

No período de pós-guerra, sobretudo nos anos cinquenta, a cafeicultura atingiu no Paraná a sua maior expansão. Dentro do quadro conjuntural da economia cafeeira, expandiu-se o município de Maringá, tendo como fatores determinantes em sua fase inicial:

*"a - sua localização no Norte Novo;
b - sua destinação a centro regional pela Companhia de Terras Norte do Paraná;
c - o predomínio de terra roxa;
d - a incorporação de suas terras à economia paranaense e nacional através da produção do café" (MOURA, 1981:48)*³.

A cidade de Maringá, ao ser criada em 1947 (anteriormente foi distrito de Marialva), como um dos núcleos básicos da colonização empreendida pela ex-Companhia de Terras Norte do Paraná⁴ (Companhia Melhoramentos Norte do Paraná, desde 1951), ficava à cerca de 127Km de Londrina e possuía uma extensão de cerca de 1.000Km² ⁵, que foram divididos em glebas e patrimônios⁶ de tamanhos variados, de acordo com a topografia e os cursos d'água, desses recebendo suas denominações.

Emergiram assim, as glebas: Atlantic, Caxias, Centenário, Chapecó, Colombo, Maringá, Morangueiro e Paiçandu. E os patrimônios: Água Boa, Doutor Camargo, Maringá, Paiçandu e Sarandi.

O NÚCLEO INICIAL: MARINGÁ VELHO

No início da década de 1930, iniciaram-se os primeiros movimentos para a implantação da cidade. Esta área hoje situa-se no quadrante oeste do perímetro urbano,

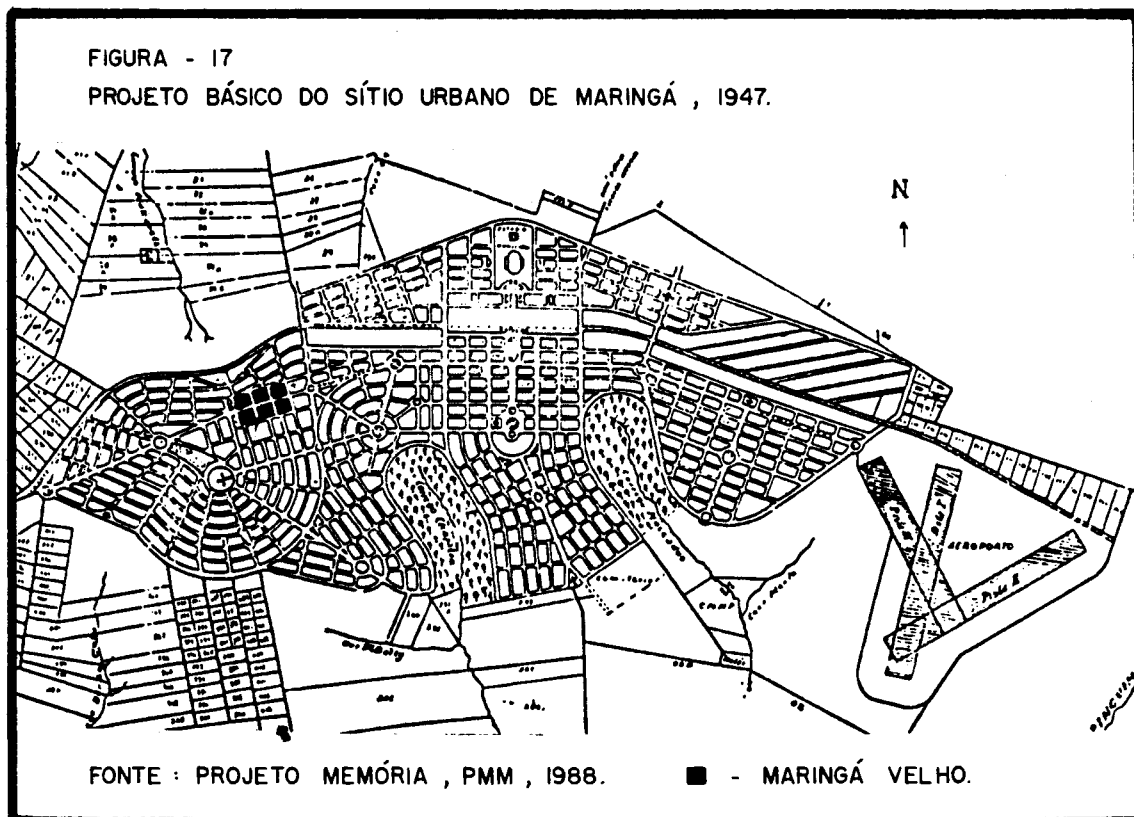
denominado de "Maringá Velho" (*Foto 2*), correspondendo a seis quadras da planta geral das zonas 5 e 6 do projeto inicial, elaborado pela ex-Companhia de Terras do Paraná (CTNP) (DANTAS, 1977)'.



Foto 2: Maringá Velho, 1950.
Fonte: Projeto Memória, P.M.M., 1988.

Constata-se que a área onde foram ocupadas as seis quadras iniciais, não se configurou naquela época do perímetro urbano definitivo, pois a companhia colonizadora instalou seu escritório, numa área que corresponde hoje ao centro da cidade (*Figura 17*) (*Foto 2*).

Esta, localizou-se em pleno coração da zona 1 (Avenida Duque de Caxias, esquina com a Rua Joubert de Carvalho), significando assim, um embrião natural, onde, antes mesmo da colonizadora colocar à venda os seus terrenos, continha, de maneira bem espontânea, algumas moradias.



Aquelas serviam de pequenos entrepostos com o resto das construções mais dispersas.

O povoado que se formava possuía apenas uma rua principal e algumas transversais. Naquela oportunidade, o povoado foi crescendo graças à presença de peões, empreiteiros, sitiantes, lavradores ou colonos, corretores imobiliários e carroceiros (*Figura 17*).

Entretanto, como já abordamos anteriormente, a companhia não tinha a intenção de que o Maringá Velho fosse o núcleo definitivo, tendo em vista que aquele,

"Seria localizado em terreno mais plano, sem muitos acidentes, que se adaptasse melhor a um plano urbanístico mais arrojado, permitindo a expansão da cidade, e cujo centro coincidissem com a localização da estação da ferrovia. Por essa razão a empresa colonizadora não permitiu que o patrimônio se expandisse muito" (LUZ, 1980: 186)''.

Apesar das considerações dos autores supra citados quanto ao início da construção da cidade, os diretores da companhia, estimaram a vinda de moradores para o "Maringá Velho", com a finalidade de dar apoio para a futura cidade.

Desse modo, instalaram-se os primeiros estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, como: hotel, casas de secos e molhados, bar e restaurantes, padaria, farmácia, etc.

A companhia autorizava, através de uma simples carta que o indivíduo construísse sua casa, num dos lotes das seis quadras ocupadas pelo povoamento inicial.

Assim, rapidamente se desenvolvia o povoado enquanto que,

"A zona rural apresentava os primeiros resultados de trabalho da terra, com colheitas de cereais cada vez mais abundantes e os cafeeiros começando a produzir" (LUZ, 1988: 188)¹¹.

O Maringá Velho (*Foto 3*), por localizar-se em uma área mais elevada em relação ao traçado inicial da cidade definitiva, vários pioneiros, ali se estabeleceram, guardando até hoje suas características, tais como: prédios e ruas estreitas.

Durante muito tempo o núcleo embrião maringaense exerceu a função de um centro comercial atacadista, o que muito influenciou na organização do espaço da cidade, pois a população que ocupou os outros pontos da cidade se dirigia para este local, a fim de efetuar parte de seu abastecimento (DANTAS, 1977)¹².



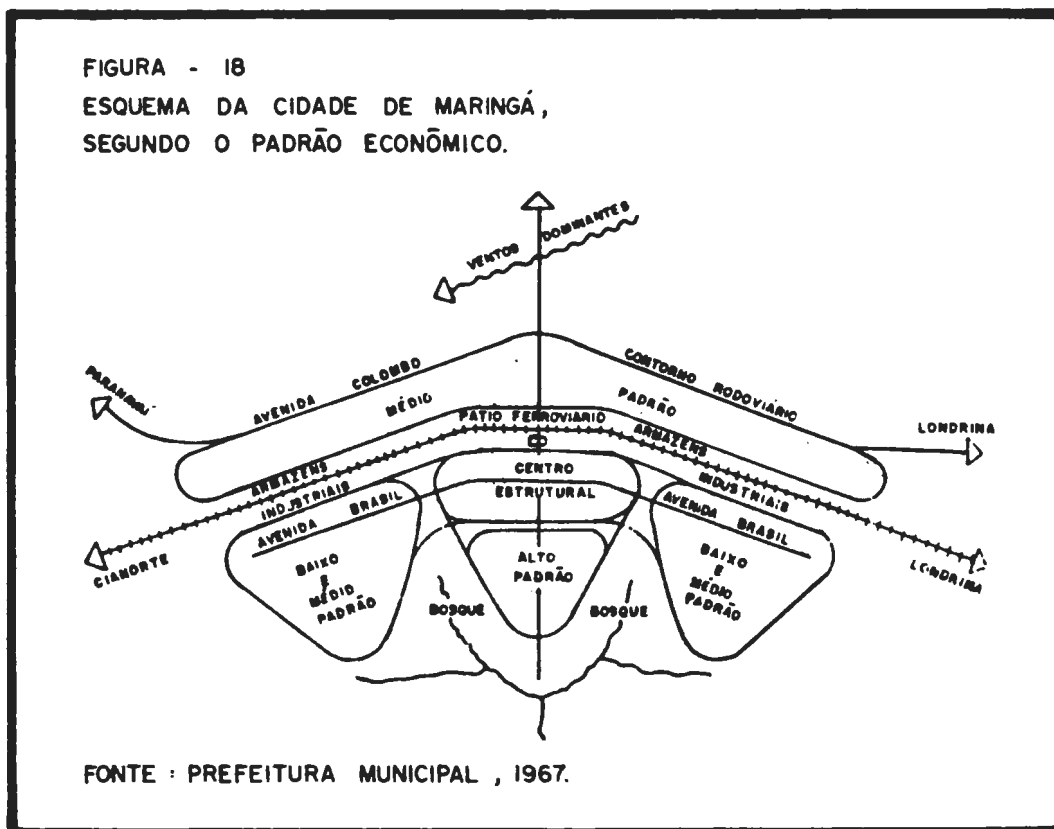
**Foto 3: Av. Brasil, Maringá Velho, 1953.
Fonte: Projeto Memória, P.M.M., 1988.**

CARACTERÍSTICAS DO PROJETO INICIAL

Paralelamente ao processo de desenvolvimento do núcleo embrião de Maringá Velho/ chegava-se a demarcação definitiva da estação da estrada de ferro, a 2Km a leste da primitiva posição, pelo Departamento Nacional de Estradas de Ferro. Assim sendo, a companhia elaborava estudos no sentido da realização dos levantamentos topográficos para o planejamento urbano da área do perímetro urbano definitivo.

A colonizadora elaborou um rápido projeto com zonas niveladas para a habitação, enunciadas na Carta de Atenas", contendo divisões com destinações diversas, como: comércio, indústria, armazéns e habitações de vários padrões (Figuras 18 e 19).

Portanto, a área que receberia a futura cidade era aberta, desmatada e realizada a demarcação de seu traçado.



Nesse período foram construídos alguns edifícios: o da Companhia de Terras Norte do Paraná e o da estação rodoviária (Foto 4).

O projeto inicial dividiu a cidade em oito zonas distintas: - áreas destinadas à armazéns; - áreas destinadas à implantação das indústrias; - áreas destinadas à habitação; - áreas destinadas ao comércio; - áreas periféricas de chácaras, compondo assim o cinturão verde do perímetro urbano.

Foram as seguintes as zonas projetadas com suas diversas destinações:

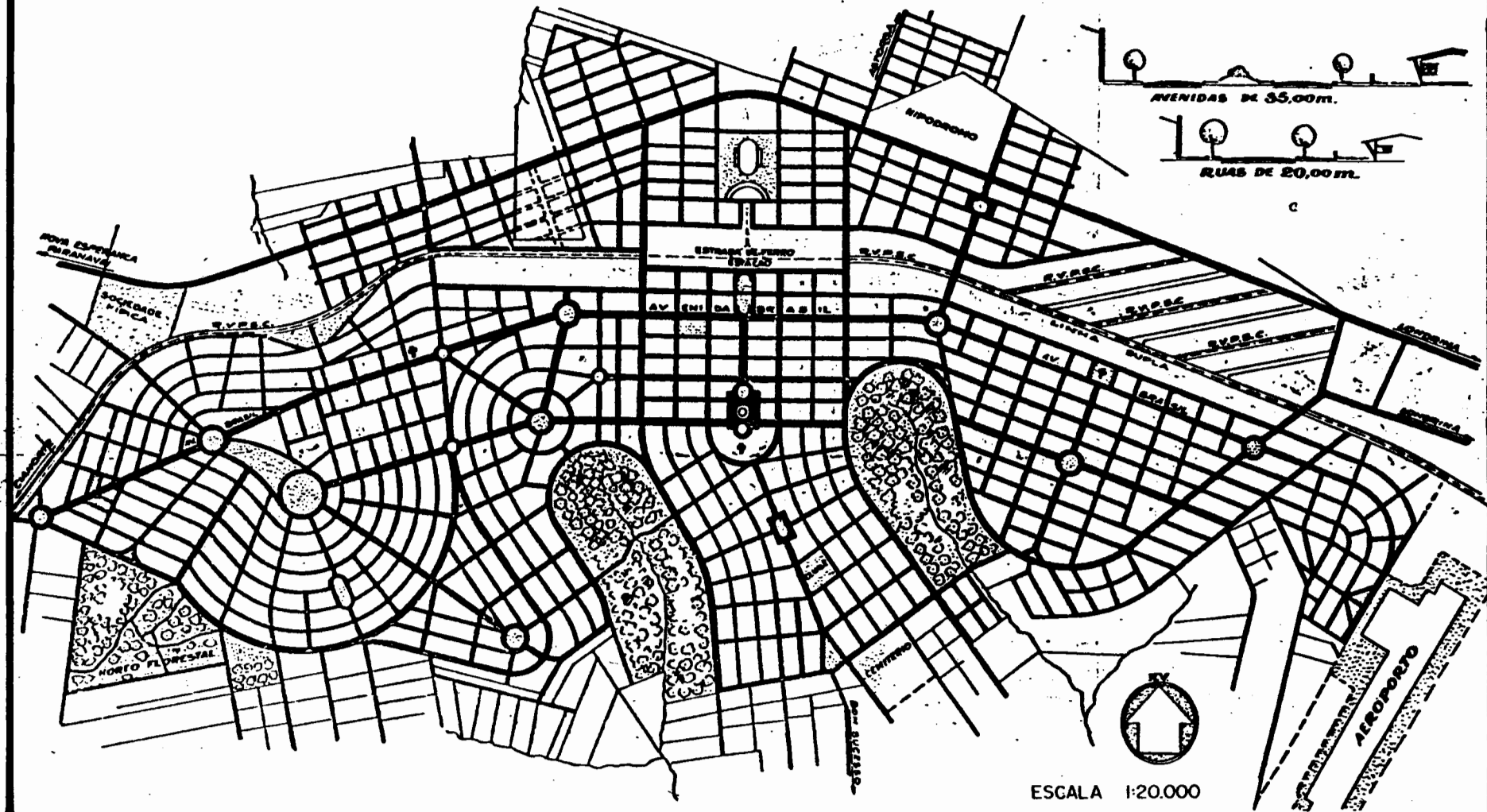
ZONA 1 - destinada exclusivamente ao comércio, servindo de centro comercial e diretivo;

ZONAS 2, 3, 4, 5, 6, 7 E 8, exclusivamente para assentamento residencial com vias comerciais determinadas por lei;

ZONA "A" - com destino específico aos armazéns gerais;

ZONA "I" - reservada à implantação das primeiras indústrias.

FIGURA - 19
PLANTA DA CIDADE DE MARINGÁ.



FONTE : C.M.N.P. , 1950.



Foto 4: Primeira Estação Rodoviária do Maringá Novo - Atual Pça Napoleão Moreira da Silva (1951).
Fonte: Projeto Memória, P.M.M., 1988.

A área do perímetro urbano apresentava cerca de 14.911.181 m² ou 616,16 alqueires, com total de 12.996 datas para comercializar, para serem ocupadas, construídas e gerar o desenvolvimento da cidade (*Figura 20*).

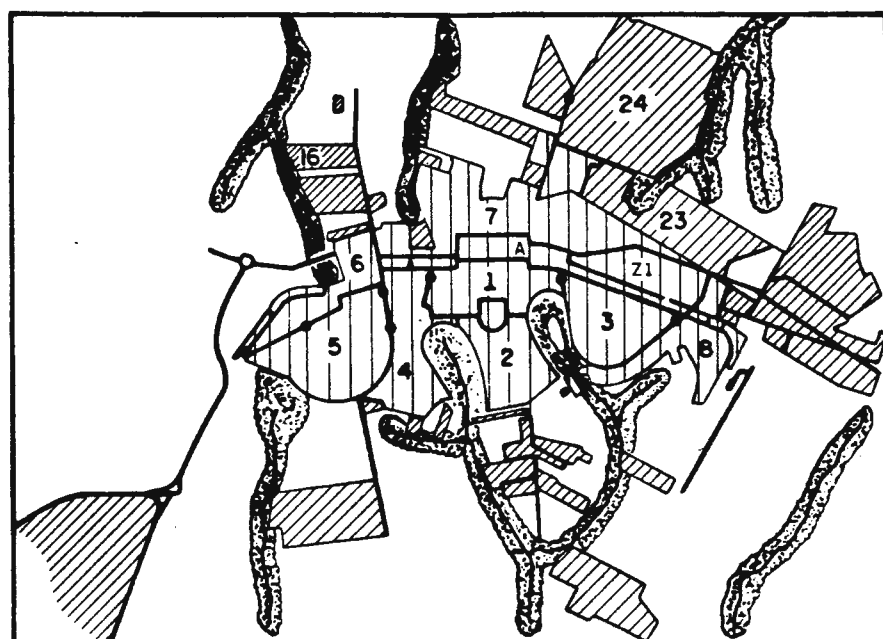
A OCUPAÇÃO TERRITORIAL FRENTE AO PRIMEIRO PLANO URBANO



Fruto da atuação da companhia, Maringá teve sua origem no plano inicial que ordenava o uso do solo e criava uma forma urbana bastante definida.

A concretização do plano veio beneficiar a própria formação de toda uma infra-estrutura regional do plano de ação da colonizadora, pois:

*"Se Londrina representa o marco consigna-
tário das atividades da Companhia de Ter-
ras, Maringá é o expoente dos trabalhos da
Companhia Melhoramentos. Cidade Canção,
foi comentada em prosa e verso pelo Brasil
afora por ser agradável e por ter propor-
cionado fortuna a muitos que nela se radi-
caram. Seu projeto foi desenvolvido por
Gastão de Mesquita Filho e Cásio Vidigal,
com base em anteprojeto de Jorge Macedo
Vieira" (COMPANHIA DE MELHORAMENTOS NORTE
DO PARANÁ, 1975:140)"*.

FIGURA - 20
ESQUEMA DA CIDADE DE MARINGÁ



-  - PROJETO INICIAL DA C.T.N.P.
-  - APROVAÇÃO EM DATA POSTERIOR A 1947.



FONTE : DANTAS, 1977

JL CARVALHO - 06/72

Assim, se processou a tomada de posição em relação ao traçado inicial e à conseqüente ocupação, que viria rapidamente se transformar num polo regional, com a emergência de problemas de cidade de médio porte.

Vários foram os cidadãos que dessa ocupação contribuíram com sua participação procurando atingir aos

objetivos pré-estabelecidos pelos elaboradores do projeto.

"O que fizeram Willie Davids e Aristides de Souza Mello em Londrina, como gerentes e impulsionadores da companhia, fez Alfredo Werner Nyffeller em Maringá, desde a data de sua fundação em 1947, até os dias atuais. Suíço de origem, esse grande amigo da Companhia Melhoramentos Norte do Paraná - hoje um dos responsáveis pelo êxito da colonização do Norte do Paraná, adaptando-se tão bem a essa região que nela se radicou com a família, elegendo-a como berço adotivo" (COMPANHIA DE MELHORAMENTOS NORTE DO PARANÁ, 1975:145)".

No caso de Maringá, a ocupação de seu perímetro urbano refletiu o interesse da companhia responsável pela sua implantação, voltado para a valorização rápida do solo urbano. Refletiu os interesses de uma empresa colonizadora particular voltados para a obtenção de lucro. Com a venda dos lotes em suas terras, estas foram divididas e, ao nível da sociedade, atenderam aos interesses capitalistas. Sendo assim, obedeceu a um plano da colonizadora, que colocava à venda determinadas zonas e quadras conforme uma ordem preestabelecida, algumas previamente mais valorizadas que outras.

De 1946 a 1960, foram vendidos pela Companhia Melhoramentos Norte do Paraná 7.665 lotes do perímetro urbano de Maringá.

Observou-se que a área dos lotes urbanos vendidos, na sua maior parte (85,3%) possuía área entre 500 e 700m², e os com área inferior a 500m² havia apenas 343 lotes (4,5%), enquanto 10,2% tinham área superior a 500m² (*Tabela 9*).

No período de 1953 a 1960 foram vendidos 3.443 lotes urbanos. Este número acabou sendo inferior ao do período 1946/1952 (4.222 lotes) tendo em vista que no início do processo de ocupação, houve uma intensificação por parte da

companhia, que desejava a rápida ocupação e povoamento da zona urbana e, naturalmente, o desenvolvimento rápido da cidade recém-fundada. Assim, de 1946 a 1952 houve um maior número de aquisição de lotes, sobretudo nas zonas 1, 3 e 7.

TABELA 9
CIDADE DE MARINGÁ
Lotes Vendidos, por Área (1946-1960).

ÁREA		LOTES	%
Até	500 m ²	343	4,5
	500 - 600 m ²	4.166	54,4
	600 - 700 m ²	2.369	30,9
	700 - 800 m ²	609	7,9
	800 - 900 m ²	115	1,5
	900 - 1.000 m ²	34	0,4
	mais de 1.000 m ²	29	0,4
TOTAL		7.665	100,0

Fonte: LUZ (1980), p.321.

No período de 1953 a 1960 prosseguiram, com menor intensidade, as vendas naquelas zonas. Na zona 5, as vendas só se intensificaram a partir de 1958, concentrando-se nos anos de 1959 e 1960 devido à abertura das vendas em toda a zona.

Na zona 8, depois da venda de 237 lotes (24%) no primeiro ano é que aquela área foi loteada (1952), as vendas prosseguiram em ritmo normal nos anos seguintes, apresentando certa elevação das vendas em 1959. Nas zonas 2 e 4 as vendas continuaram em ritmo menos acelerado, intensificando-se à

partir de 1958 e concentrando-se especialmente em 1953.

Contextualmente, observa-se que não ocorreu, no período 1953/57, o mesmo volume de vendas do período anterior. A partir de 1958, porém, elas voltaram a aumentar, em especial em 1959 e 1960 (*Tabela 10*) (*Figura 21*).

Até 1960 já haviam sido vendidos 67,4% dos 11.368 lotes urbanos de Maringá. As zonas 1, 2 e 3 já estavam com mais de noventa por cento de seus lotes vendidos, as zonas 4 e 7 com mais de setenta por cento, enquanto que as zonas colocadas à venda mais tarde 6 e 8 e grande parte da 5, tinham apenas de 20 a 50% dos lotes vendidos (*Tabela 11*) (*Figura 22*). As zonas 5 e 7 foram as mais extensas, ao passo que as zonas 6 e 8 foram as de menor número de lotes. Até 1960, o volume de vendas de cada zona, em relação ao total de lotes em que foram divididas.

Através do levantamento dos projetos da construção de Maringá, aprovados inicialmente pela Prefeitura Municipal de Mandaguari e posteriormente pela de Maringá, no período de 1947 a 1960, observa-se que houve um aumento contínuo das construções a partir de 1948 até 1953, decrescendo em seguida, para apresentar um novo impulso após 1957.

O ano que apresentou maior número de projetos aprovados foi o de 1953, com 598 projetos. Em 1954 houve um decréscimo acentuado, pois foram aprovados 256 projetos, e em 1955, apenas 147. A partir de 1956 a cidade retomou o seu ritmo normal, reagindo às conseqüências da quebra de safras consecutivas de café e da fase difícil pela qual toda a região passava (*Figura 23*).

Os anos de 1954 a 1956 foram aqueles em que mais se fizeram sentir os efeitos das geadas de 1953 a 1955 que, atingindo os cafeeiros em fase de crescimento e de produção,

TABELA 10
CIDADE DE MARINGÁ
Venda de Lotes Urbanos, por Zona (1946-1960).

ANO	1	2	3	4	5	6	7	8	TOTAL
1946	-	-	-	-	62	-	-	-	62
1947	196	-	309	-	58	-	11	-	574
1948	233	-	266	-	2	-	8	-	509
1949	139	15	46	-	11	-	13	-	224
1950	225	132	275	9	1	-	164	-	806
1951	88	223	203	107	3	-	474	-	1.098
1952	38	208	17	95	1	6	347	237	949
1953	13	49	8	107	1	-	162	37	377
1954	23	46	2	55	-	-	48	9	183
1955	9	39	6	45	1	-	49	17	166
1956	28	25	12	35	3	-	34	23	160
1957	43	73	34	46	7	-	57	17	277
1958	33	86	59	116	30	-	120	29	473
1959	47	126	66	177	132	195	159	63	965
1960	29	37	14	158	133	141	302	28	842
TOTAL	1.144	1.059	1.317	950	445	342	1.948	460	7.665

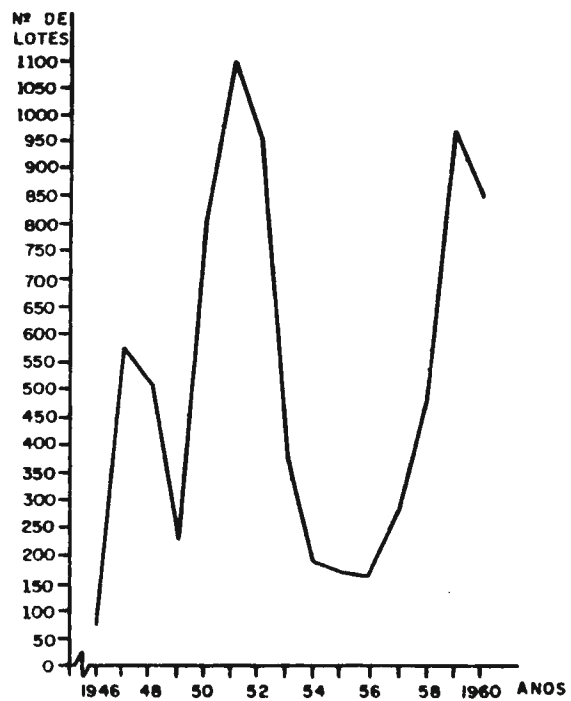
Fonte: LUZ, 1980, p.324.

TABELA 11
CIDADE DE MARINGÁ
Lotes Urbanos Vendidos, por Zona e Percentual em Relação ao
Total (1946-1960).

ZONA	LOTES VENDIDOS	TOTAL	%
1	1.144	1.267	90,3
2	1.059	1.147	92,3
3	1.317	1.323	99,5
4	950	1.302	73,0
5	445	1.821	24,4
6	342	969	35,3
7	1.948	2.551	76,4
8	460	989	46,5
TOTAL	7.665	11.369	67,4

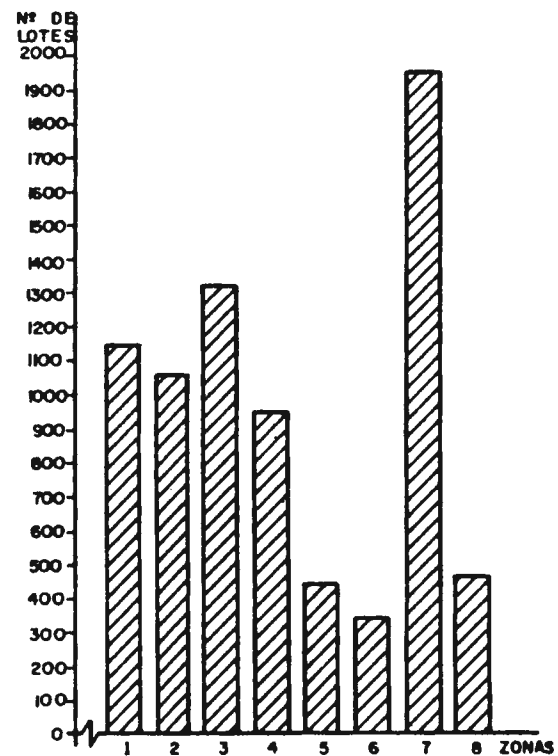
Fonte: LUZ, 1980, p.326.

FIGURA - 21
CIDADE DE MARINGÁ
LOTES URBANOS VENDIDOS POR ANO
1946 - 1960.



FONTE : LUZ, F., 1980. p-325.

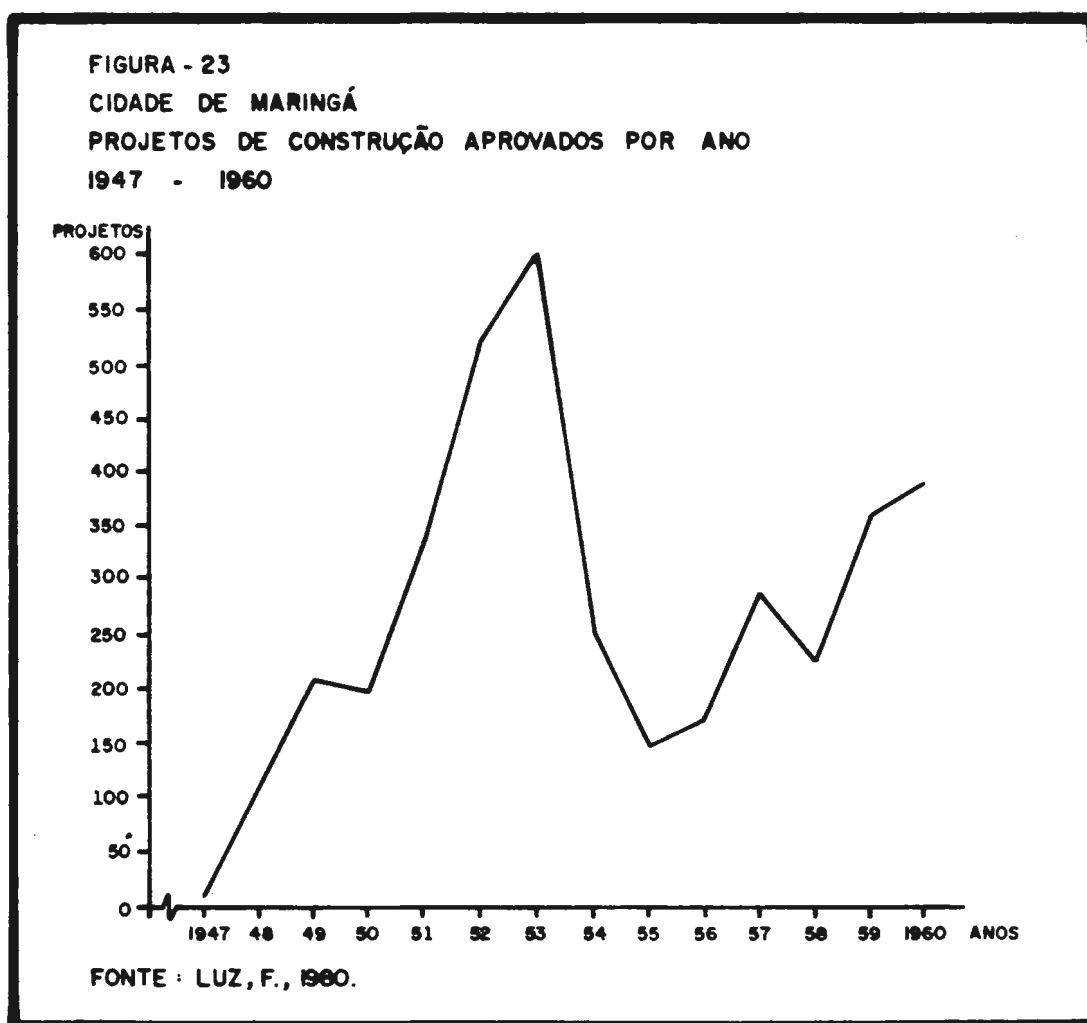
FIGURA - 22
CIDADE DE MARINGÁ
LOTES URBANOS VENDIDOS POR ZONA
1946 - 1960.



FONTE : LUZ, F., 1980.

AL CARVALHO - 06/91.

AL CARVALHO - 06/91.



acarretando uma diminuição sensível das colheitas nos anos seguintes, com reflexos negativos na economia regional e estadual. Criou-se em decorrência disto, uma expectativa de insegurança que desestimulava os negócios e os investimentos imobiliários, afetando, portanto o ritmo das construções. Assim, a maioria das pessoas não se arriscava a aplicar seus recursos, quase sempre reduzidos, numa época de dificuldades e incertezas, na edificação de novas casas comerciais e mesmo residências, ou ainda na ampliação e diversificação de suas atividades.

No período em questão - 1967/70 - foram aprovados 3.809 projetos que, na sua maioria, se referiam à construção de madeira: 2.608 ou 68,5% do total. Os projetos de alvenaria aprovados foram 1.064, representando 27,9% dos

mesmos, enquanto que as construções mistas aprovadas não passaram de 130 (3,4%).

Com relação à distribuição por zona, constatou-se que o maior número de construções (932) se realizou na zona 7, uma vez que esta era a mais extensa e já estava, em 1960, com 76,4% de seus lotes vendidos. A zona 1, a mais central, se destacava pela maior concentração comercial, apresentou 845 projetos de construção até o ano de 1960; seguida da zona 3 com 721 construções. As zonas 2 e 4, que são residenciais e começaram a ser ocupadas um pouco mais tarde, tinham respectivamente 439 e 409 projetos aprovados. Com um número menor apareciam as zonas 8 (129) e 6 (42), que foram as últimas a serem colocadas à venda. Estas até 1960, ainda se mostravam relativamente desabitadas, pois a ocupação foi efetivada na década seguinte.

A zona 1 apresentou o maior número de construções de alvenaria (439), que representavam 51,9% do total da zona e 41,3% de todas as construções de alvenaria realizadas.

Nas zonas residenciais havia uma grande predominância das construções de madeira. Somente na zona 2 constatou-se uma frequência maior de residências de alvenaria (29,2%), pois em virtude de sua localização privilegiada ali se concentravam famílias de maior poder aquisitivo.

Nas zonas residenciais mais centrais, a empresa colonizadora que planejou a cidade reservou algumas avenidas para o estabelecimento de casas comerciais, para atender a sua população, que desta forma não precisaria eventualmente dirigir-se ao centro para fazer suas compras diárias mais necessárias.

Nas zonas residenciais mais afastadas do centro,

onde se fixou a população de menor poder aquisitivo, a predominância no período foi a das construções de madeira, caso das zonas 3, 7 e 8

processo capitalista desencadeado em Maringá de ocupação, produção e reprodução pelas características e dinâmica, tiveram seus objetivos atingidos antes do tempo determinado. Entretanto, na falta de continuidade das diretrizes do projeto urbano inicial, interesses econômicos individuais e de grupos, visão de um planejamento flexível e um crescimento demográfico acelerado ocasionaram a deturpação parcial das diretrizes implantadas quanto ao uso do solo. No transcorrer do processo, as necessidades urbanas sofreram significativas alterações que o esquema original não tinha condições de prever, dada a rápida expansão da cidade, por exemplo as zonas do projeto inicial (*Tabela 12*).

Observa-se, que em 1976 a área do projeto urbano inicial apresentava cerca de 82,43% de seus lotes construídos, em apenas vinte e nove anos. Destaca-se as zonas com maior ocupação: zona 7 (24,22%), zona 1 (14,6%) e a zona 3 (11,61%). Por sua vez, as zonas que apresentaram maior número de lotes vazios: zona 5 (31,55%), zona 7 (17,72%) e zona 6 (13,27%).

De um total de 13.296 lotes/datas disponíveis no plano inicial da cidade, em 1976 cerca de 82,43% (10.960) dos lotes se encontravam edificadas. Apenas 17,57% (2.396) continuavam vazios.

No que se refere às demais zonas, 11 até 36, cerca de 6.593 lotes construídos faziam parte do novo perímetro urbano, distribuídos por vilas, jardins, etc. Já em relação aos lotes vazios na periferia do projeto inicial, constata-se que 9.074 lotes estavam no mercado, especulando.

TABELA 12
CIDADE DE MARINGÁ

Número de Imóveis na Área do Projeto Inicial - 1976.

ZONAS	DENOMINAÇÃO	LOTES		TOTAL	
		VAZIOS	CONSTRUIDOS		
1	-	144 (6,16%)	1.541 (14,06%)	1.685	
2	-	176 (7,54%)	1.138 (10,38%)	1.314	
3	-	98 (4,20%)	1.272 (11,61%)	1.370	
4	-	144 (6,16%)	1.261 (11,28%)	1.380	
5	-	737 (31,55%)	1.261 (11,51%)	1.998	
6	-	310 (13,27%)	707 (6,45%)	1.017	
7	-	414 (17,72%)	2.655 (24,22%)	3.069	
8	-	167 (7,15%)	937 (8,55%)	1.104	
9	Armazéns	107 (4,58%)	186 (1,70%)	293	
10	Industrial	39 (1,67%)	27 (0,24%)	66	
TOTAL		2.336 (100%)	10.960 (100%)	13.296	
		(17,57%)	(82,43%)	(100%)	

Fonte: LUZ, 1980.

As observações acima expostas podem também ser comprovadas levando-se em conta o número de habitantes (*Tabela 7*), a qual nos mostra a dinâmica do processo demográfico acelerado.

Ao nível do planejamento urbano, a cidade de Maringá atingiu significativos objetivos pré-estabelecidos em relação a outras cidades criadas pela própria colonizadora. Estas seriam: Cianorte, Rolândia, Apucarana, Mandaguari, Astorga e Jandaia do Sul; bem como em relação àquelas criadas por particulares como: Alto Paraná, Mandaguaçu, Iguaçu,

Ourizona e Paranacity".

Os problemas emergentes do crescimento desordenado, são evidentes até hoje, onde observa-se que quase nenhuma diretriz orientou o desenvolvimento urbano, a não ser em determinados momentos, quando são aplicados alguns projetos esparsos.

"O crescimento da cidade é, com frequência, falsamente induzido pela criação de loteamentos na sua periferia, que, nem sempre seguem o sentido da expansão natural do aglomerado (...). É um crescimento aparentemente forjado e sem ordenação, causando sérias dificuldades ao atendimento pelos serviços públicos, onerando-os sobremaneira. Este problema, por sua vez, constitui um fator da barreira à expansão urbana e ocupação territorial, que deveria ter sido orientado, de perto, pelos órgãos de administração pública, ou seja, uma adequação do plano inicial, que era, de uma maneira flexível a todos os setores de desenvolvimento. Este planejamento deveria motivar a ocupação paulatina das áreas originalmente edificadas" (DANTAS, 1977:65)".

A comercialização dos novos loteamentos incorporados ao mercado por parte da colonizadora, foram gradativamente ocupando os vazios do projeto inicial. Tal fato foi verificado na década de 1947-1957. A ocupação do território desejado aproximou-se de uma definição e os equipamentos urbanos preencheram relativamente as necessidades daquele momento. Esse procedimento quase ordenado, possibilitou a inclusão de fatores necessários à condução adequada ao espaço físico intra-urbano e das atividades ligadas à infra-estrutura.

Esse processo, no entanto, selecionou áreas urbanas importantes no seu desenvolvimento, verificando-se a total criação e divisão de classes devido à imposição monopolista empregada pela colonizadora, na venda dos terrenos.

À medida que se colocava no mercado novos terrenos, classificava-se os futuros proprietários conforme o seu poder de compra. Nas zonas mais centrais, os preços acabaram sendo determinados como os de maior valor, pela localização e infraestrutura dotada. Daí a emergência de classes A, B, C e D conforme o poder de barganha da população que instalava.

O contexto acima exposto, levou conjuntamente à criação de loteamentos periféricos, onde o custo do solo urbano era acessível àqueles de menor poder aquisitivo. Resgata-se assim, que os objetivos do projeto da colonizadora para a cidade tiveram uma evolução diferente pela dinâmica do processo e do monopólio imposto por aquelas na venda dos terrenos.

Contextualmente, a ocupação forçada de algumas áreas loteadas por particulares, traduziu-se em significativos problemas ao poder público e à companhia no futuro.

Embora a colonizadora procurasse aumentar ainda mais a venda dos lotes, a mesma dizia:

"Alfredo Nyffeller referiu-se em seu depoimento ao plano da casa própria instituído pela Companhia Melhoramentos Norte do Paraná, que refletiu uma das primeiras preocupações da administração aos funcionários. Estes podiam adquirir uma data urbana com 50% de desconto e pagar o saldo em prestações mensais. Em seguida, a companhia financiava a construção da casa, que era paga em prestações mensais que nunca excediam a 25% do salário. O funcionário recebia um adiantamento correspondente a 15 ordenados para compra de materiais" (COMPANHIA MELHORAMENTOS NORTE DO PARANÁ, 1945: 148)".

O aludido procedimento acabou não atendendo às reais necessidades da população, que desejava um lote, sobretudo aquelas de menor poder aquisitivo. Assim, o processo

da luta de classes gradativamente foi aumentando.

A CONSTRUÇÃO E PRODUÇÃO DO PROJETO ORIGINAL

Em 1947, lança-se à venda na zona 1 (*Figura 10*), ou Zona do Comércio, onde os lotes/datas eram comercializados de maneira quase sorteadas, ficando obrigatório, por parte do comprador, o compromisso de construir, no prazo máximo de um ano. Nesse mesmo ano, loteava-se a Vila Santo Antônio fora do perímetro urbano, ao norte do mesmo (COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO - MARINGÁ, 1967)".

A política de construção levada a efeito agilizou o processo de crescimento urbano (embora não atendesse às reais necessidades), bem como dotação de infra-estrutura, como: calçamento e arborização das ruas e avenidas centrais, a urbanização de praças, etc.

Nessa fase, dá-se o início das vendas de lotes nas zonas de armazéns e de indústrias (zonas 9 e 10).

Resgatando-se novamente a Vila Santo Antônio, além do perímetro urbano, ao norte, esta foi incorporada ao mercado imobiliário, tendo em vista o elevado custo do solo urbano na área do projeto definitivo da cidade. O loteamento em questão, com 413 datas, foi destinado às pessoas de menor poder aquisitivo.

Na continuidade do processo de construção, em 1948 a companhia lançava à venda, os lotes pertencentes a zona 3 (Vila Operária). Segundo dados levantados na Coordenadoria do Planejamento, Urbanismo e Habitação (CPUH) da Prefeitura, emergiu novos loteamentos no período de 1948 a 1955.

No período de 1948 a 1950, somente um loteamento foi aprovado pelo município, e que se enquadrava num outro

contexto problemático, qual seja, a não regulamentação dos documentos para a venda, tratou-se do Jardim Aclimação com 49 terrenos (*Figura 24*).

Este localizou-se no quadrante sudeste da cidade, sendo o mais antigo loteamento, não constante no projeto inicial levado a efeito pela companhia. Sua função até os anos setenta, foi servir ao aglomerado de casebres, em estilo favela. Pela sua proximidade junto ao aeroporto Gastão Vidigal, tornou-se difícil o seu desenvolvimento, provando mais uma vez a ineficiência do poder público para a aprovação dos loteamentos, já no início do processo de construção de Maringá.

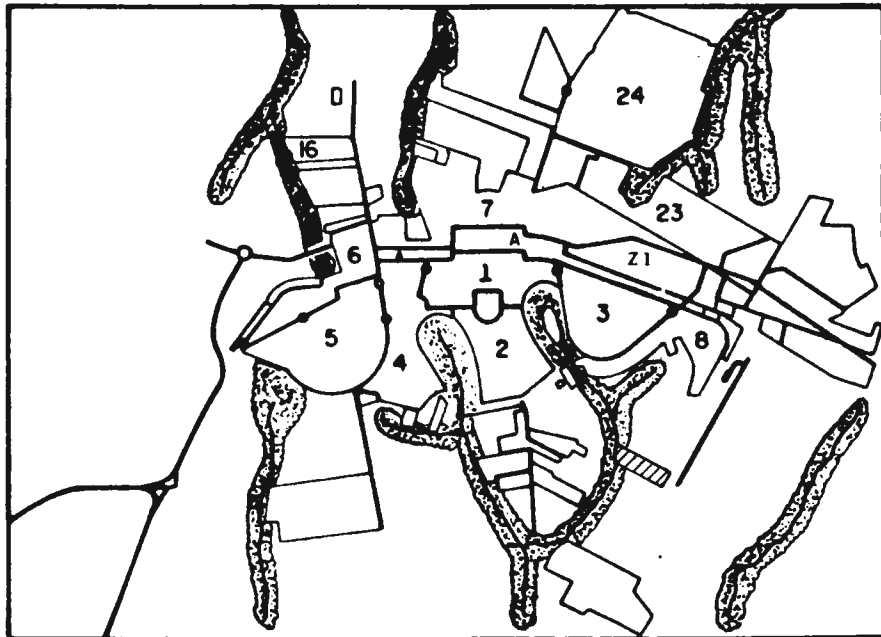
Com a elevação do distrito de Maringá à categoria de município em 1951, a companhia apesar de todo o seu planejamento e o monopólio sobre o espaço, não apresentou mecanismos apropriados para que ocorresse um uso do solo adequado. Assim, frente ao rápido processo de ocupação, o planejamento levado a efeito ficou significativamente prejudicado. E esse contexto decorreu da não existência de uma sistemática revisão das diretrizes e metas do projeto inicial, que se atrelasse à uma política de implantação urbana, fato esse que levou à perda do controle da urbanização da cidade (MENDES & BENADUCE, 1990)²⁰.

No quinquênio 1951-1955, foram aprovados quatro novos loteamentos (*Figura 25*) (*Foto 5*), a saber:

O Jardim Alamar, Vila Emilia e Jardim Novo Horizonte (359 terrenos), Vila Marumbi (402 terrenos) e a Vila Bosque (99 terrenos). Todos esses loteamentos apresentaram problemas quanto à falta de bens de consumo coletivo, a duplicação de casebres, sob condições precárias de habitação e tendências visíveis ao baixo poder aquisitivo dos moradores.

Observa-se que no quadrante sul do perímetro

FIGURA - 24
 ESQUEMA DA CIDADE DE MARINGÁ
 LOTEAMENTO APROVADO DE 1948 a 1950

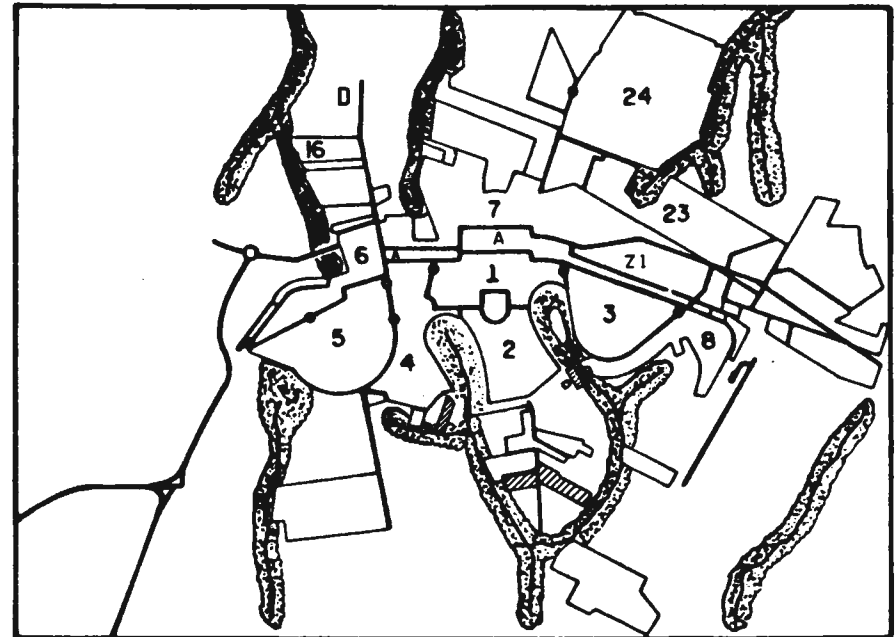


▨ - LOTES APROVADOS NO PERÍODO 1948 A 1950.



FONTE : DANTAS , 1977

FIGURA - 25
 ESQUEMA DA CIDADE DE MARINGÁ
 LOTEAMENTOS APROVADOS DE 1951 a 1955



▨ - LOTES APROVADOS NO PERÍODO 1951 A 1955



FONTE : DANTAS , 1977

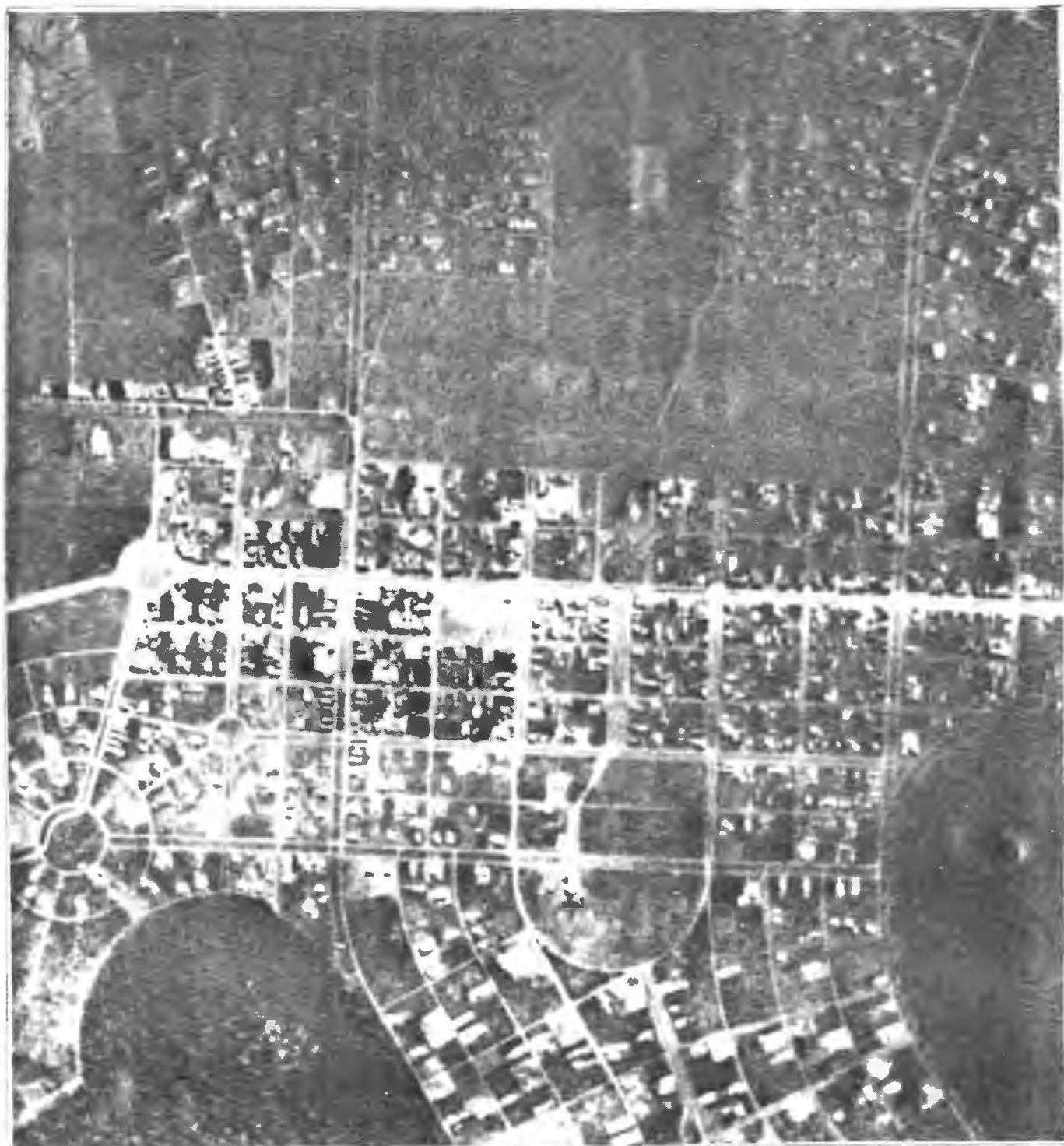


Foto 5: Cidade de Maringá. Escala - 1:25.000
Fonte: ITC, 1953.

córregos - limites naturais, sendo impraticável o desenvolvimento harmonioso da cidade. Assim, constata-se que dificilmente esses bairros terão uma adequada infra-estrutura, só se caso haja uma iniciativa objetiva quanto ao planejamento.

Na realidade, verifica-se que aqueles loteamentos foram praticamente abandonados junto aos projetos de dotação de infra-estruturas, o que trouxe relativos problemas, gerando a debilidade do funcionamento da organização urbana.

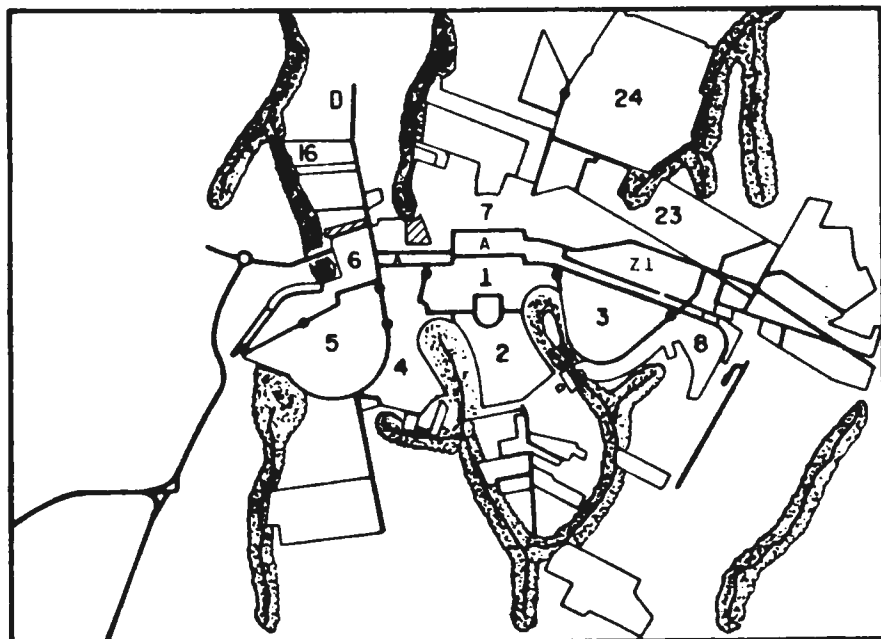
Os Jardins Ipiranga e Mandacarú (*Figura 26*) foram aprovados entre 1956 a 1960. O primeiro localizado na zona 7, se incorporou a malha urbana devido a dotação dos equipamentos urbanos. Com relação ao segundo, ficou à margem no processo pela sua localização, vindo a se integrar à malha urbana nos anos setenta e oitenta.

Já no período entre os anos 1961-1965 (*Figura 27*) foram aprovados três novos loteamentos: Jardim Internorte, Vila Morangueira e Jardim Alvorada.

"O primeiro deles, atendendo a questões políticas, foi aprovado para servir à classe alta e teve seu desenvolvimento ou ocupação já no início um comportamento espetacular, o que não ocorreu aos outros que por serem constituídos de uma extensa área, colaboraram para a quebra do crescimento espacial ordenado" (DANTAS, 1977: 63)²¹.

Quanto à Vila Morangueira, esta acompanhou o gradativo desenvolvimento da mancha urbana, pois inicialmente atendeu aos interesses da população operária, prestadora de serviços no Parque Industrial, previsto no plano inicial. Assim, verifica-se que o mesmo teve o seu crescimento ligado ao processo pré-industrial, e que os investimentos ali aplicados,

FIGURA - 26
 ESQUEMA DA CIDADE DE MARINGÁ
 LOTEAMENTOS APROVADOS DE 1956 a 1960

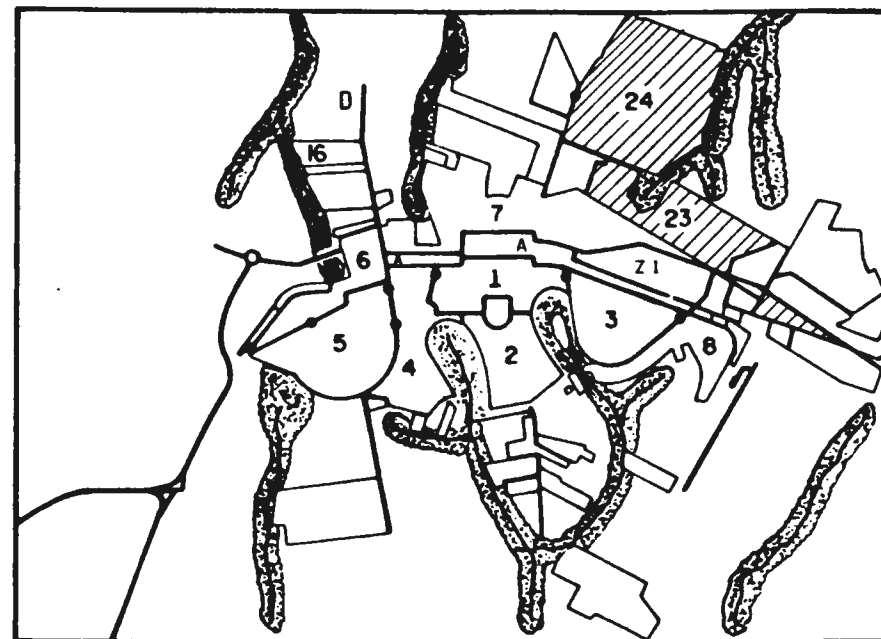


 LOTES APROVADOS NO PERÍODO 1956 A 1960



FONTE : DANTAS , 1977

FIGURA - 27
 ESQUEMA DA CIDADE DE MARINGÁ
 LOTEAMENTOS APROVADOS DE 1961 a 1965



 LOTES APROVADOS NO PERÍODO 1961 A 1965



FONTE : DANTAS , 1977

deram-lhe possibilidades de se destacar perante aos demais.

Resgata-se que é fundamental observar que, embora com grandes possibilidades de desenvolvimento, a cidade de Maringá afastou-se do planejamento inicial, com uma densidade populacional heterogênea e uma ocupação espacial também, devido a uma relativa estagnação dos loteamentos frente ao alto preço do solo urbano, falta de equipamentos urbanos, dentre outros aspectos.

Neste período já emergiam questões oriundas das pressões do mercado imobiliário, distorcendo as idéias básicas do projeto inicial da cidade. Estas apareceram em função do próprio processo de ocupação e ao monopólio do solo por parte da companhia, determinando um permanente elevado preço do solo no perímetro urbano inicial (as 10 zonas iniciais).

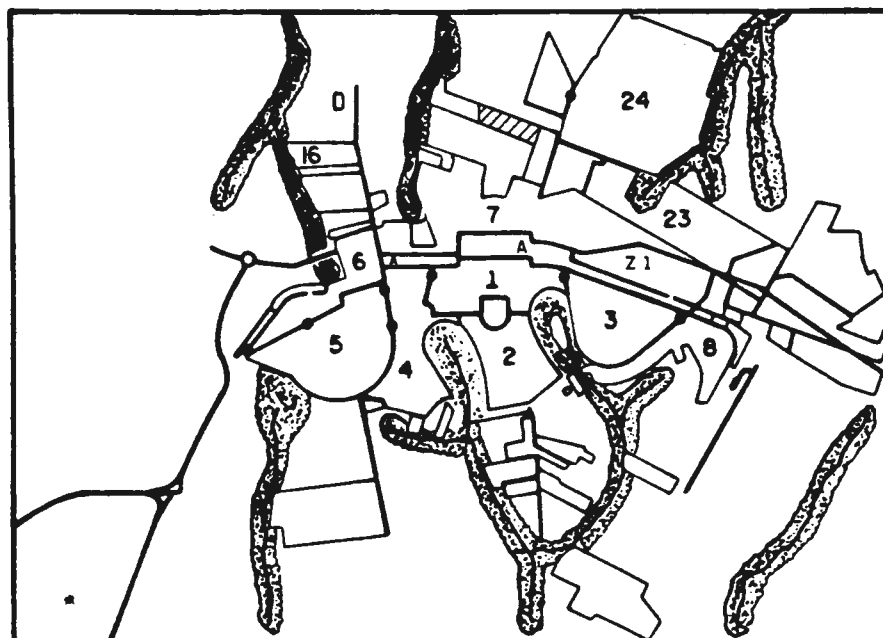
Assim sendo, a população com menor poder aquisitivo foi obrigada a se afastar do centro para adquirir seu terreno. Localizam-se na periferia, onde emergiram os loteamentos populares, com poucos e raros equipamentos (*Figuras 27 e 28*).

No caso do Jardim Alvorada (*Figura 27*), aprovado no período supra citado, não atingiu inicialmente qualquer objetivo, a não ser o de ampliação do perímetro urbano, o que gerou um desequilíbrio no crescimento ordenado e eficaz que se processou no plano inicial, muito embora como monopólio.

Sua extensa área ocasionou de imediato o abandono e seus problemas foram aparecendo. Por ser um loteamento periférico e destinado à população de baixa renda, a sua ocupação e produção apresentou uma mescla de tipos habitacionais que desfiguraram a mancha urbana.

O projeto inicial não produziu no loteamento acima citado as interações de homogeneidade (*Foto 6*).

FIGURA - 28
 ESQUEMA DA CIDADE DE MARINGÁ
 LOTEAMENTO APROVADO DE 1966 a 1970



 LOTES APROVADOS NO
 PERÍODO 1966 A 1970



FONTE : DANTAS, 1977

J.L. CARVALHO - 06/92

Localizando-se no quadrante norte da cidade, e a uma distância de 4 Km do centro, isolou-se ao invés de incorporar-se, acarretando um problema tipicamente sustentado por todos os setores suburbanos. Não foi dotado de bens de consumo coletivo, necessários e acabou por muito tempo abandonado pelos administradores.

O loteamento em questão, inicialmente deveria apresentar uma área menor da metade de seu território, para garantir o crescimento homogêneo e receber, assim, como os demais, os equipamentos básicos para atender os cidadãos. Observa-se que não houve nenhum rígido critério para a sua aprovação, que pudesse maximizar as vantagens do crescimento físico puro e simples. Em meados dos anos setenta, seus lotes estavam no mercado com preços altos e o que levou a população



Foto 6: Cidade de Maringá. Escala - 1:70.000.
Fonte: ITC, 1963.

a procurar novos loteamentos ainda mais distantes, face à política de desenvolvimento urbano inadequada.

DANTAS (1977:61)²², nos lembra que:

"Já em 1963, com a elevação dos preços dos lotes constantes do projeto inicial, ou traçado estabelecido, surgia em Maringá uma concorrência em termos imobiliários, para atender a população carente e sem condições de adquirir aqueles lotes já mencionados. Fica também demonstrada que as áreas mais jovens são as mais dinâmicas, havendo uma estreita relação entre o aumento dos loteamentos aprovados em datas posteriores. Isto em decorrência do melhor aproveitamento dos equipamentos disponíveis".

Observa-se que, permaneceu ao longo do processo

de ocupação e construção do solo urbano maringense, o projeto inicial, com suas características pré-estabelecidas até os dias atuais. A evolução do processo se preocupou em dotá-lo de bens de consumo coletivo, e ao relativo controle das vendas dos terrenos por parte dos proprietários da companhia.

Paralelamente a esse processo, elementos sem nenhum vínculo com as empresas imobiliárias tiveram seus loteamentos aprovados. Estes se incorporaram ao mercado, que até aquela oportunidade devido à monopolização por parte da companhia, impediu o desenvolvimento urbano. Nestes loteamentos proliferaram as favelas, como: Vila Valdelina, no quadrante noroeste, o Jardim Aclimação, no quadrante leste, e ainda nas proximidades do Aeroporto, a Vila Bosque, que deu origem à favela do Cemitério.

Outros tantos loteamentos como: Vila Santa Izabel, Vila Emília, Vila Marumbi, oriundas da desvinculação com os órgãos competentes, ficaram à margem no processo de desenvolvimento urbano.

Observa-se que, além, de terem suas documentações extraviadas, permaneceram os loteamentos citados anteriormente em estado inerte de desenvolvimento, pois guardaram para si a resultante somatória de problema, apresentando condições precárias, em termos dos bens de consumo coletivo, necessários para uma ampliação adjacente.

Por sua vez, outros loteamentos também foram enquadrados no mesmo nível dos primeiros, dada a sua posição, receberam uma relativa dotação de infra-estrutura e apresentaram à primeira vista, um razoável desenvolvimento, como é o caso das Vila Esperança, Cleópatra, Santo Antônio, dentre outras.

Frente ao exposto até aqui, verifica-se que o

governo urbano foi sobrecarregado pelo elevado custo social que tantos novos loteamentos passaram a exigir quanto a infraestrutura. Bem como devido ao critério de abertura de ruas e avenidas, adotadas no plano inicial do que à ocupação do solo propriamente dito.

Assim sendo, apesar de ter sido uma cidade planejada, o uso do solo urbano maringense nos seus primeiros vinte anos (1947-1967) não obedeceu ao zoneamento original frente à não continuidade de um planejamento sistemático de implantação e revisão.

Constata-se no que se refere à zona central, definida inicialmente por um centro ou zona 1 (zona do comércio), acabou se estendendo ao longo da Avenida Brasil (principal via de circulação) pelo fato da cidade apresentar um traçado e funcionamento lineares, gerando inconvenientes não apenas pela expansão demasiada no sentido linear, mas também por aquela direcionada às Avenidas Paraná, São Paulo, Dezenove de Dezembro, dentre outras.

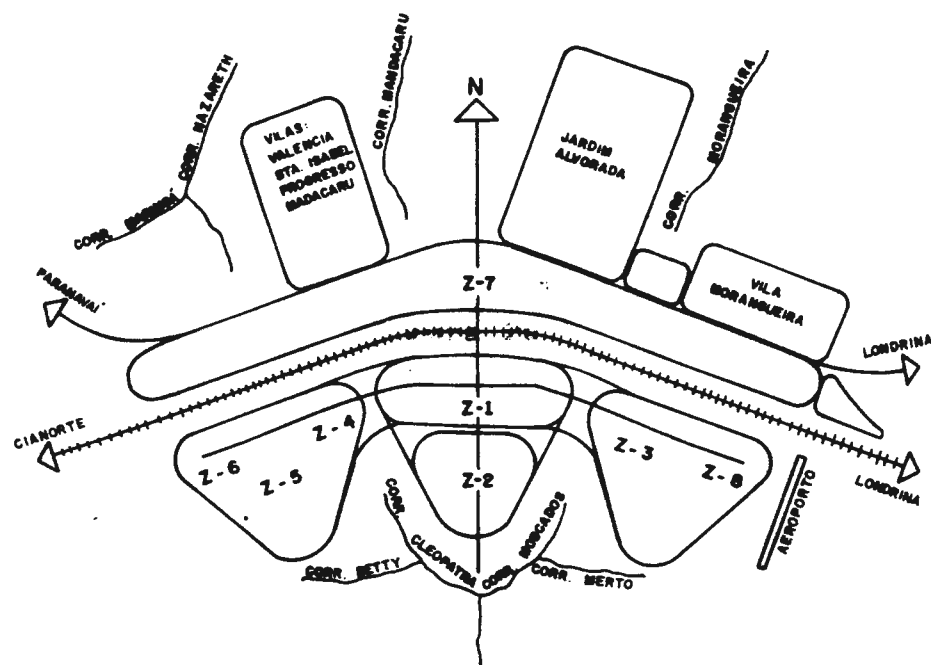
Quanto à zona industrial (zona 10), a área inicial não foi totalmente ocupada, apresentando vazios significativos. Na zona dos armazéns (zona 9), instalaram-se pequenas serralherias e fundições.

A zona comercial (zona 1) desenvolveu-se ao sul da ferrovia (*Figura 29*), passando então a adquirir uma forma mais compacta, cortada em seu diâmetro leste-oeste, pela ferrovia e a zona dos armazéns, e pela Avenida Colombo (continuidade do perímetro urbano da rodovia BR 376), cruzando o perímetro urbano em pista dupla.

Observa-se que, se não bastasse a divisão da cidade, com a expansão da mesma para norte e a ocupação dos espigões, acentuaram-se outros no sentido norte-sul, produzidos

FIGURA - 29

PLANTA ESQUEMÁTICA DA CIDADE DE MARINGÁ
SEGUNDO ZONAS E LOTEAMENTOS



FONTE: PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO DE MARINGÁ, 1967.

pelos inúmeros córregos que nascem dentro do perímetro urbano.

As dificuldades encontradas pela expansão da mancha urbana, ocorreram devido a fatores conjunturais: dentre eles a não orientação de seu plano original, a falta de visão dos primeiros governantes, associados aos interesses de diferentes fins, que procuraram desprestigiar a companhia. O ritmo inesperado do crescimento da cidade, a frágil fixação da comunidade determinada pelo seu espírito especulativo e aventureiro, ligando apenas aos interesses da lavoura cafeeira e sempre à procura do rápido e fácil enriquecimento, não pretendendo radicar-se no local e por isso investindo relativamente pouco em imóveis.

O contexto supra citado, corresponde a uma fase do processo de ocupação, emergindo assim, uma baixa densidade de ocupação por exemplo, é um dos fatores causais das estrutura

urbana. Os bens de consumo coletivo tornavam-se cada vez mais precários à medida que se afastavam do centro.

No que se refere às zonas residenciais, a área residencial de alto padrão, inicialmente definida como a zona 2 (*Figura 21*) estendeu-se principalmente pela zona 4 e parte da zona 5. Devido ao rápido crescimento da cidade, gradativamente foi-se caracterizando o zoneamento residencial (menos a zona 2) onde passaram a conviver espacialmente e socialmente diferentes classes, daí o surgimento de residências de alto, médio e baixo padrão.

Durante os cinco anos compreendidos no período de 1966 a 1970 (*Figura 28*) o programa de aprovação de loteamentos não recebeu realce algum, embora houvesse um processo diferente aos demais citados, qual seja, a aprovação da complementação do loteamento denominado Vila Esperança (2ª parte). Isto ocorreu em função da existência de uma maior procura por parte da população. Trata-se de um loteamento bem localizado, muito embora fique relativamente isolado da cidade devido à barreira do Campus Universitário.

Observa-se que gradativamente o loteamento veio apresentar um desenvolvimento relativo, pela carência de residências aos universitários, que ora residem em repúblicas, ora com o deslocamento das famílias com filhos cursando a universidade.

Nos anos setenta, se sugeria pela primeira vez que, nos casos em que a baixa densidade provocada pela divisão territorial, a única maneira de se conseguir adensamento seria através do crescimento vertical (grifo nosso). Questão esta, que nesta fase ainda em Maringá era pouco representativa, a qual será aprofundada a posteriori (COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO, 1967:203)¹¹.

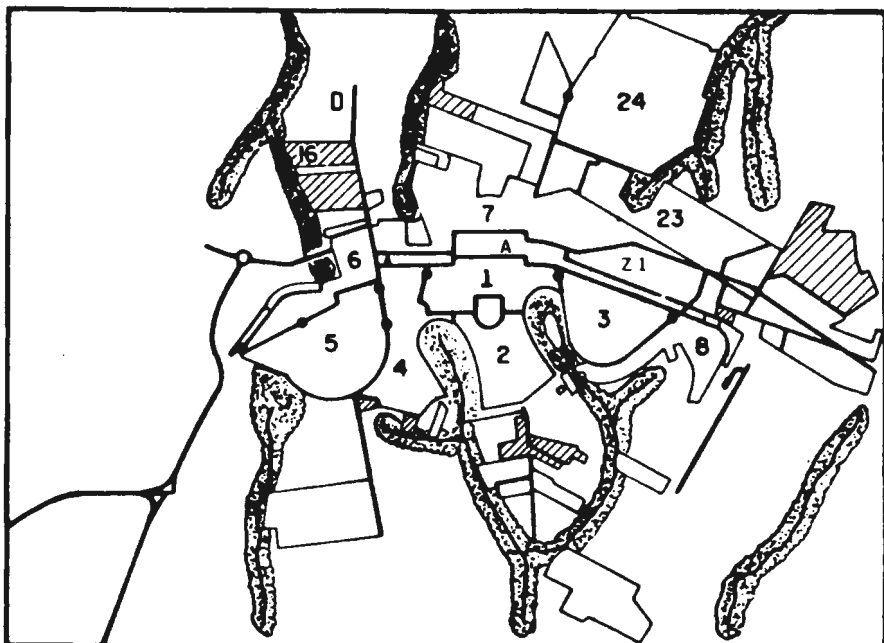
No bojo do processo de desenvolvimento da mancha urbana de Maringá, resgata-se que a partir dos anos setenta, o governo estadual, com o objetivo de consolidar a cidade como centro polarizador da região noroeste e oeste do Estado, dotou-a então de infra-estrutura e serviços que viessem a atender à região nas suas crescentes novas necessidades. Por sua vez, outros fatores emergentes como o processo acelerado de modernização da agricultura do Paraná, e o conseqüente fluxo migratório da população rural em direção às principais cidades e outros Estados, vão trazer significativas mudanças estruturais. (IPARDES, 1981) (MINISTÉRIO DO INTERIOR, 1989)¹⁴.

Essas "mudanças estruturais" refletiram-se no espaço urbano maringaense, tanto que no período de 1971-1979, ocorreu a aprovação de sessenta e quatro loteamentos, alguns localizados nas *Figuras 30 e 31*, que foram paulatinamente colocadas no mercado para serem comercializadas. Assim, comprova-se ser esse o período de maior expansão territorial urbana (MENDES & BENADUCE, 1990)¹⁵.

"Esta aprovação de vários loteamentos, no entanto, atendeu apenas ao caráter político e de um comércio imobiliário, onde se encontravam vários problemas ligados à Administração Pública. São em sua totalidade, denominados de "loteamentos políticos". Foram aprovados sem qualquer critério, ou então uma variação de formas. Verifica-se nesta fase a presença de loteamentos dotados de uma infra-estrutura condizente ao desenvolvimento e em outros, a ausência total desses equipamentos, muito embora aprovados em uma mesma época, o que não deveria ocorrer, se realmente houvesse a participação técnica dos planejadores e loteadores em conformidade às leis de loteamentos" (DANTAS, 1977:67)¹⁶.

Verifica-se assim, que a intenção de se empregar métodos com o objetivo de atender grupos políticos ocorreu em

FIGURA - 30
 ESQUEMA DA CIDADE DE MARINGÁ
 LOTEAMENTOS APROVADOS DE 1971 a 1975

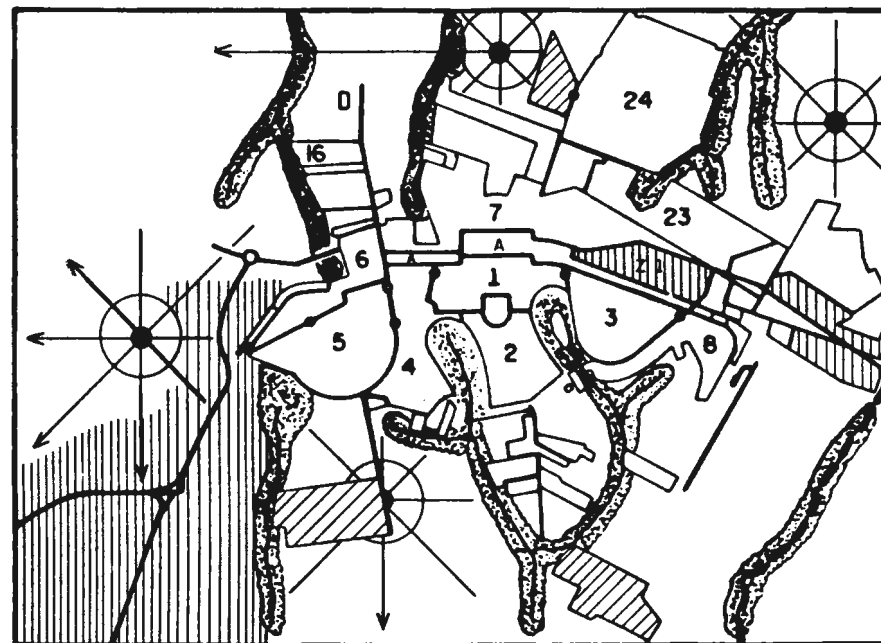





 - LOTES APROVADOS NO PERÍODO 1971 A 1975



FONTE : DANTAS , 1977

FIGURA - 31
 ESQUEMA DA CIDADE DE MARINGÁ
 PERSPECTIVA DE CRESCIMENTO - 1976



 - FRONTEIRA MUNICIPAL
 - LOTES APROVADOS EM 1976
 - PARQUES INDUSTRIAIS

 - PERSPECTIVA DE CRESCIMENTO



FONTE : DANTAS , 1977

detrimento a um instrumental técnico existente, e reconhecido como capaz, foi significativamente dejasustado a favor de outras finalidades.

Como resultado de tal atitude, observa-se um crescimento desordenado, destacando-se a heterogeneidade ampliada na estrutura urbana maringaense.

Nota-se claramente que no período de 1971 a 1975 (*Figura 30*) não ocorreu uma retomada dos estudos e investigação, a fim de se apreender a nova realidade, com dados mais reais à aprovação dos loteamentos em questão.

No ano de 1971 foram loteados a Vila Ruth (60 datas) no quadrante sul, as Chácaras Assai (71 datas) e a Chácara Paulista (97 datas).

Em 1973 são incorporados ao mercados novas áreas, agora na zona central, o Parque Residencial Anchieta (28 datas), o Conjunto Residencial Ywakoty (186 datas) e o Conjunto Residencial Planalto (66 datas). No quadrante leste, o Jardim Los Angeles (216 datas), a Vila Regine (60 datas), as Chácaras Aeroporto (47 datas) e o Loteamento Liberdade 1ª parte (555 datas). No quadrante oeste, o Jardim Kosmos (68 datas).

Com a crescente expansão da mancha urbana, fruto da nova dinâmica econômica, o processo se acelerou em 1974 com 11 novos loteamentos.

No quadrante norte, a Vila Esperança (1ª, 2ª e 3ª parte) com 1.130 datas e o Conjunto Residencial Maurício Schulmann. Ainda no mesmo quadrante o Jardim Alvorada 1ª parte (3.645 datas), o Jardim Laodicéia (90 datas), o Jardim das Nações (58 datas). No quadrante oeste, o Jardim Maravilha (235 datas) e no quadrante leste, o Jardim da Glória (242 datas) e o Loteamento Liberdade 2ª parte (306 datas).

No ano de 1975 (*Figuras 30 e 31*) (*Foto 7*), mais



**Foto 7: Cidade de Maringá. Escala - 1:20.000.
Fonte: ITC, 1977.**

de sete novos loteamentos surgem: no quadrante norte, o Conjunto Residencial Cristóvão Colombo (204 apartamentos), no quadrante leste, o Conjunto Residencial Karina (268 datas), a Vila Christino (48 datas) e o Jardim Vila Rica (60 datas), e finalmente, no quadrante oeste as Chácaras Estilo (24 datas) e o Jardim Ivemar (89 datas).

Observa-se que o aspecto analista ou estrutural em que se verifica como são constituídos os problemas de crescimento físico do sítio urbano de Maringá, quase que sempre foram ignorados.

Assim, na continuidade do aludido processo, em 1976 (*Figura 31*), dez novos loteamentos foram comercializados. No quadrante norte, o Jardim Universitário (191 datas) e o Jardim Tropical (214 datas). Já no quadrante sul, o Recanto dos Magnatas (60 datas), o Jardim Ipanema (446 datas), o Conjunto Residencial Inocêncio Vila Nova Júnior (Borba Gato), com 1.024 datas, o Jardim Novo Horizonte 3ª parte (421 datas), e o Jardim Beth (64 datas). No quadrante leste, a Vila Virgínia (49 datas), o Jardim América (1.049 datas) e o Fator Imóveis (42 datas).

No ano de 1977, mais seis novos loteamentos foram incorporados ao mercado imobiliário: no quadrante sul, o Conjunto Residencial Cidade Alta (452 datas), a zona 8 ampliação (337 datas), o Jardim Cerro Azul (54 datas), e o Jardim Social (91 datas). No quadrante leste, a Vila Morangueira ampliação (163 datas) e no quadrante oeste, o Jardim Lucionópolis (240 datas).

Em 1978, dez novos loteamentos são colocados à venda no mercado imobiliário: no quadrante norte, o Jardim Canadá (151 datas) e o Conjunto Residencial Hermann M. de Barros (504 datas). No quadrante sul, o Jardim Iguazu (343

datas) e o Jardim Liberdade (215 datas). Por sua vez, no quadrante oeste, o Parque Residencial Rio Branco (18 datas), o Jardim San Remo (17 datas), o Parque Bandeirantes 2ª parte (13 datas), o Parque Industrial Bandeirantes 3ª parte (26 datas), o Parque Industrial Bandeirantes 1ª parte (14 datas) e o Parque Industrial Bandeirantes 2ª parte (32 datas).

Na continuidade da expansão territorial urbana, em 1979, novos loteamentos são levados a efeito: no quadrante norte, o Parque das Palmeiras (570 datas), no quadrante leste, o Parque Residencial Aeroporto (125 datas), o loteamento Liberdade 4ª parte (166 datas), o Conjunto Residencial Branca de J. C. Vieira (517 datas) e o Jardim Tupinambá (163 datas) e no quadrante leste, o loteamento Ebenezer 1ª parte (230 datas).

Nos anos 80 (*Foto 8*) outros loteamentos são levados a termo. Em 1980, mais oito são criados. No Quadrante norte, o Jardim Copacabana (440 datas), o Parque Residencial Quebec (591 datas), o Jardim Vitória (291 datas). No quadrante sul, o Jardim Tabaetê (197 datas). No quadrante leste, o Parque Residencial Aeroporto 1ª parte (93 datas) e o Jardim São Silvestre (670 datas). No quadrante leste, o loteamento Ebenezer 2ª parte (100 datas).

Somente nos anos noventa é que se retomou o crescimento horizontal, devido às diferenças legislativas impostas e pela lógica do mercado imobiliário voltado ao crescimento vertical. Assim mesmo, o crescimento horizontal segundo arquitetos e engenheiros da Prefeitura Municipal, tem-se apresentado com um controle bem mais rigoroso que em períodos anteriores.



**Foto 8: Cidade de Maringá. Escala - 1:25.000.
Fonte: ITC, 1980.**

NOTAS E REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS DO CAPÍTULO II

¹ Política econômica interna que visava adequar a oferta aos níveis da demanda utilizando como mecanismos a incineração, a proibição de plantios em novas áreas, a instituição de taxas de exportação e de quotas equilíbrio, numa clara intervenção do Estado na economia.

² Tendo em vista que o governo do Estado do Paraná tinha interesse em promover a ocupação do Norte do Estado e ampliar sua renda, e que ainda não atingira a cota de 50.000 pés de café plantados conforme o que estipulava o Decreto Nº 19.668 de 11 de fevereiro de 1931, que impedia o plantio de novos pés de café em Estados que já tivessem atingido esses totais.

³ Nesse sentido, é bom consultar estudos sobre as formas de utilização da terra no Norte do Paraná, de CANCIAN, 1980, p.95-122.

⁴ Destacam-se e consolidaram-se no Norte Velho os seguintes núcleos urbanos: Jacarezinho, Santo Antônio da Platina, Ribeirão Claro, Cambará, Bandeirantes, Cornélio Procópio; no Norte Novo: Londrina, Maringá, Apucarana, Araçongas, Nova Esperança, Paranavaí, Porecatú e Jaguapitã; e no Norte Novíssimo: Cianorte, Umuarama, Cruzeiro do Oeste, Xambê e Terra boa.

⁵ OMURA, Ivani A. R. Eleitores e Eleitos - Composição e Comportamento - Maringá - 1956-1964. Curitiba, UFPR, 1981 (Dissertação de Mestrado).

° Os núcleos principais estabelecidos pela CMNP foram:
Londrina, Maringá, Cianorte e Umuarama.

° Com a criação em 1960, através da Lei Nº 4.245 de 25/07/60 dos municípios de Ivatuba, Paicandu e Floresta, a área do Município de Maringá reduziu-se cerca de 425 Km².

° Patrimônios são só lotes menores, situados ao redor dos núcleos urbanos e destinados aos cinturões verdes ou seja, faixa dividida em pequenas chácaras para garantir o abastecimento de gêneros alimentícios segundo:

TRINDADE, Judit M. B. Estrutura Agrária. Uma Metodologia para seu Estudo na História. Curitiba, UFPR, 1977, p.31 (Dissertação de Mestrado).

° DANTAS, O Crescimento Físico do Sítio Urbano de Maringá. Londrina, Cesulon, 1977 (Monografia de Especialização).

° LUZ, France. O Fenômeno Urbano numa Zona Pioneira: Maringá. São Paulo, USP, 1980, p.186 (Dissertação de Mestrado).

° Id., Íbid., Op., Cit., (1980), p.188.

° DANTAS, Op., Cit., (1977).

° A Carta de Atenas foi um manifesto que faz referência a toda a arquitetura e a todo o urbanismo, sendo redigida por LE CORBUSIER em 1933. A grande tese funcionalista de urbanismo, que é o testemunho principal deste texto,

resume-se a quatro palavras célebres: "HABITAR, TRABALHAR, RECREAR, CIRCULAR".

¹⁴ COMPANHIA MELHORAMENTOS NORTE DO PARANÁ. Op., Cit., (1975), p.140.

¹⁵ Id., Ibid., Op., Cit., (1975), p.145.

¹⁶ Id., Ibid., Op., Cit., (1975).

¹⁷ DANTAS, Op., Cit., (1977), p.65.

¹⁸ COMPANHIA MELHORAMENTOS NORTE DO PARANÁ. Op., Cit., (1975), p.18.

¹⁹ COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO - CODEM - Convênio CODEPAR - DATM. Plano Diretor de Desenvolvimento de Maringá. Curitiba, Secretaria de Planejamento, 1967.

²⁰ MENDES, Cesar Miranda & BENADUCE, Gilda M. C. Diagnóstico das Tendências de Expansão Territorial Urbana de Maringá-PR. FUEM-DGE, 1990 (Relatório Final).

²¹ DANTAS, Op., Cit., (1977), p.63.

²² Id., Ibid., Op., Cit., (1977), p.61.

²³ COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO - CODEM - Convênio CODEPAR - DATM. Op., Cit., (1967).

" INSTITUTO PARANAENSE DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, Paraná: Economia e Sociedade. Curitiba, Fundação Edison Vieira, 1981.

MINISTÉRIO DO INTERIOR. Aglomerado Urbano - Londrina, Maringá. Diagnóstico, Sintaxe e Estratégia de Intervenção, 1984.

" MENDES, Cesar Miranda & BENADUCE, Gilda M. C. Op., Cit., 1990.

" DANTAS, Op., Cit., (1977), p.67.

SEGUNDA PARTE

GEOGRAFIA DA VERTICALIZAÇÃO:

UMA ESTRATÉGIA DA ACUMULAÇÃO CAPITALISTA

O objetivo desta segunda parte é propor o exame dos agentes que operam uma das formas de capital, cuja estratégia, aliada às demais aqui propostas, produz o espaço urbano e, muito especificamente, a verticalização.

Mas, quais seriam esses agentes?

São entendidos aqui como agentes, aqueles que intervêm no processo de produção fundiária e imobiliária (DURAND-LASSERVE, 1980) (Capítulo III).

No Capítulo IV, argumenta-se no sentido de que o Estado, como colocado no Capítulo I desta tese, é uma categoria analítica que, aliada às demais (ao Capital e suas formas, à terra, entendida como mercadoria, e à luta de classes, evidenciada pelo processo de trabalho), explica o espaço urbano produzido e apropriado, portanto, explica a própria Geografia, resultado material e formal evidente dessas categorias. Não é objetivo deste capítulo apreender profundamente uma discussão teórica sobre a Formação do Estado Brasileiro e muito menos das relações Estado-Urbano.

Finalmente, no Capítulo V procura-se entender a verticalização. Para tanto busca-se defini-la, dimensioná-la, captar a sua origem e seus processos. Propomos uma conceituação do objeto de estudo, agora numa perspectiva geográfica, ou seja, relacionando a verticalização com a produção da paisagem. Trata-se de uma aproximação tempo/espaço. Complementando este capítulo, buscamos uma explicação para a verticalização, através de uma abordagem que possibilite a visão espacial dos valores fundiários e imobiliários. Questão complexa, que introduzimos através múltiplas e diversas compreensões sobre preço, renda e valor do solo. Tentamos, dessa forma, examinar a relação existente entre a valorização do solo e o processo de verticalização, através de documentação empírica.

"maringá do pioneiro
de além mar e brasileiro
no tempo que eras sertão ...
lutando por tua glória
escrevendo a tua história
com uma enxada na mão."
(ESTRADA, 1961:9)

CAPÍTULO III

A INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA: A INDÚSTRIA DO SOLO

O objetivo deste capítulo é propor o exame dos agentes que operam uma das formas do capital, cuja estratégia, aliada às demais aqui propostas, produz o espaço urbano e, mais especificamente, a verticalização.

O espaço, numa sociedade capitalista, não pertence e não está sujeito ao controle de seus habitantes, mas às organizações e grupos que o negociam (CAPEL, 1974)¹.

Há, portanto, necessidade quando da análise da ação privada, tanto no processo do solo (mercadoria básica) quanto para a reprodução da força de trabalho, do conhecimento dos agentes de tal processo.

Mas, quais seriam esses agentes?

OS AGENTES DA VERTICALIZAÇÃO: OS INCORPORADORES IMOBILIÁRIOS

O processo de urbanização é decorrente da apropriação para diferentes usos: industrial, comercial, serviços, produção e circulação da infra-estrutura, e principalmente residencial dentre outros. Na seqüência resgata-se alguns autores que interpretam a questão sob diferentes pontos de vista. Nosso interesse está diretamente ligado à produção da habitação, o que ocorre numa diversidade de processos privados de apropriação do espaço. Cada um deles está determinado pelas regras de valorização de cada capital em particular, de cada fração do capital. Os proprietários da terra procuram obter a maior renda possível, os construtores o maior lucro, os financistas os maiores juros. Os proprietários de apartamentos querem obter aluguéis mais elevados, e aqueles que não tem casa própria, terreno ou não podem ainda pagar aluguel, procuram se organizar para se opor a estas formas de exploração, através do que são denominados os movimentos

reivindicadores urbanos. Já as organizações dos proprietários e construtores são denominados de "lobbies" (RODRIGUES, 1988)².

Para CAPEL (1974) e SPOSITO (1983)³, os agentes em questão são: os proprietários fundiários, os incorporadores e os corretores imobiliários. Também sugerem, que na análise da reprodução de moradias, dever-se-ia considerar ainda a ação dos construtores e dos agentes financeiros.

Já HARVEY (1980)⁴, destaca que as diferentes situações daqueles que operam no mercado de moradias.

RIBEIRO & PECHMAN (1983)⁵, tecem algumas considerações sobre a questão da moradia, dentro das transformações e crescimento da economia do país associada à sua integração cada vez maior no contexto da economia capitalista internacional.

Ainda CAPEL (1974)⁶, nos oferece algumas contribuições à respeito do papel desempenhado pelos proprietários do solo, deu ênfase às seguintes considerações: a construção da cidade - sua expansão e transformação - tem-se realizado essencialmente em função dos interesses da iniciativa privada e tem sido determinado quase sempre pela estrutura da sociedade.

Para DURAND-LASSERVE (1980)⁷, os agentes são aqueles que intervêm no processo de produção fundiária e imobiliária. Eles podem se constituir em grupos de agentes: a - os proprietários fundiários urbanos e peri-urbanos: os proprietários urbanos; b - os proprietários de materiais de construção; c - os produtores (promotores) fundiários e os produtores imobiliários ou os incorporadores; d - os detentores de capital que investem a produção (promoção) imobiliária; e - os compradores de terrenos e de habitação (demanda final, usuários); os ocupantes de terrenos (invasão) e moradias

urbanas (proprietários e locatários); f - o poder público e as instituições transacionais.

Observa-se que o estudo de alguns desses agentes começam a ser apreendidos no Brasil, sobretudo no eixo Rio de Janeiro-São Paulo. Na realidade é uma categoria pouco estudada.

Verificou-se que a preocupação com a questão fundiária é um tanto tardia, nos países onde o capitalismo se encontra em estágio menos avançado como é o caso do Brasil. DURAND-LASSERVE (1986)⁸, tiveram a coordenação de vários trabalhos, inclusive brasileiros abordando, sobretudo, o espaço da pobreza.

Trabalhos que resgatassem o espaço da riqueza ou cidade do capital, são poucos. Ao nível da realidade brasileira, as pesquisas sobre a promoção imobiliária são recentes e as pesquisas sobre os agentes produtores do espaço urbano e aos mais específicos, sobre a promoção imobiliária, iniciam-se no Rio de Janeiro, principalmente com BAHIANA (1978)⁹, CORRÊA (1979)¹⁰, ALMEIDA (1982)¹¹ e RIBEIRO (1985)¹².

Assim, partindo do entendimento do "agente" da produção do espaço, tenta-se definir o incorporador em Maringá, através de uma reconstrução de sua origem.

No entanto, o que se busca com tais estudos, é entender as estratégias definidas para esse agente na espacialização de suas decisões, o que implica na configuração do processo de verticalização.

Tenta-se enfim, verificar as associações e atribuições realizadas entre os capitalistas, na busca da obtenção do lucro. No entanto, são aqueles os responsáveis pela aceleração ou desaceleração de um mercado - o de edifícios. Essa nova forma, hoje, pode ser ainda encontrada em médias e algumas pequenas cidades do interior do país, forma evidente no

espaço da produção e reprodução capitalistas.

Constata-se que no Brasil e sobretudo em Maringá, os agentes produtores do espaço urbanos carecem ainda de serem identificados, pois eles se dividem em alguns tipos como: os incorporadores, os proprietários e os vendedores. É fundamental conceituá-los melhor e identificá-los. Tal tarefa torna-se difícil e complexa, uma vez que, o mesmo agente pode assumir os três tipos, ou um ou dois deles. Nesse contexto é importante comprovar é que eles (os tipos) podem se agregar ou desagregar, num ou outro tipo de empreendimento, assumindo, assim, diferentes papéis e figuras jurídicas que variam com o tempo.

(TOPALOV, 1974 In SOUZA, 1989:191) define um agente como:

"O suporte de uma articulação de relações sociais, e que suas práticas¹⁴ são estudadas como os efeitos do funcionamento e das transformações dessas relações".

Já para ALMEIDA (1982)¹⁵, cada autor define seus agentes e suas estratégias que modelam o espaço.

Alguns autores expõem nos seus trabalhos, definições à respeito dos agentes em análise:

- FORM (1971)¹⁶, define aqueles como sendo a indústria imobiliária, os proprietários fundiários, os proprietários individuais, os inquilinos e o setor público.

- HARVEY (1980)¹⁷, por sua vez, considera como agentes os proprietários individuais de residência, os inquilinos, os agentes imobiliários, os proprietários de terra e de imóveis, a indústria da construção civil, as instituições financeiras e as instituições governamentais.

- Para CLICHEVSKY (1975)¹⁸, os agentes seriam os proprietários rurais, os investidores independentes e as empresas urbanizadoras e/ou comercializadoras (BORJA 1975)¹⁹, resgata os agentes urbanos dominantes (representados pelo Estado), a população e os agentes capitalistas privados, os quais enfrentam três tipos de conflitos entre si: agentes urbanos dominantes versus população; agentes capitalistas privados versus Estado; e agentes capitalistas versus agentes capitalistas.

A identificação dos agentes é tarefa extremamente complexa, uma vez que eles se confundem no tempo e no espaço. Há casos em que as próprias famílias são as promotoras dos loteamentos, pois eram as promotoras (incorporadoras) imobiliárias, realizando uma superposição de papéis.

ALMEIDA (1982)²⁰, define como principais integrantes da promoção imobiliária os seguintes: o incorporador, o especialista em viabilidade econômica e técnica, o construtor e o corretor.

TOPALOV (1974)²¹, trabalha profundamente essa rede de ações. E, à medida em que os empreendimentos vão se tornando maiores, modifica-se a seqüência "proprietário do terreno-construtor, para uma gama de ações", que no bojo do processo inclui complexa combinação de incorporadores, construtores, financistas, arquitetos, advogados e corretores, economistas, planejadores de vendas, cada um desempenhando uma função: de financiamento, de promoção, de estudo técnico, de construção e de comercialização.

Nesse contexto, o espaço urbano capitalista - articulado, fragmentado, condicionante social, reflexo, cheio de símbolos e lutas de classe - é um produto social, resultando de ações acumuladas, através do tempo, e engendradas por

agentes que traduzem e consomem espaço. São agentes sociais concretos, e não um mercado invisível ou processos aleatórios atuando sobre um espaço abstrato. A ação destes agentes é complexa, derivando da dinâmica de acumulação de capital, das necessidades mutáveis de reprodução das relações de produção e dos conflitos de classe que nela emergem.

Verifica-se que a complexidade da ação dos agentes sociais inclui práticas que elevam a um constante processo de reorganização espacial que se faz via incorporação de novas áreas ao espaço urbano, densificação do uso do solo (geralmente com a verticalização), deterioração de certas áreas, renovação urbana, relocação diferenciada da infraestrutura e mudanças, coercitiva ou não, do conteúdo social e econômico de determinadas áreas da cidade. É preciso considerar entretanto que, a cada transformação do espaço urbano, este se mantém simultaneamente fragmentado e articulado, reflexo e condicionante social, ainda que as funções tenham mudado. A desigualdade sócio-espacial também não desaparece. O equilíbrio social e da organização espacial não passa de um discurso tecnocrático, impregnado de ideologia.

Na opinião de CORRÊA (1989)²², quem faz e refaz a cidade são os seguintes agentes: 1 - os proprietários dos meios de produção, sobretudo os grandes industriais; 2 - os proprietários fundiários; 3 - os promotores imobiliários; 4 - o Estado; 5 - os grupos sociais excluídos.

O INCORPORADOR E A INCORPORAÇÃO

Os incorporadores imobiliários são as empresas que individualmente ou associadas aos proprietários loteiam glebas para uso residencial. No caso urbano, deve-se elaborar

projetos de acordo com a legislação e se obter sua aprovação nas prefeituras (RODRIGUES, 1988)²³.

As funções exercidas pelo incorporador são várias: a - escolha e compra do terreno; b - análise de mercado; c - concepção e desenvolvimento do projeto, compreendendo aspectos técnicos, legais, fiscais, financeiros e operacionais; d - mobilização do capital necessário à operação, compreendendo financiamento para a construção e para o consumidor final (RIBEIRO, 1982)²⁴.

Para o autor supra citado, existe uma polêmica sobre a definição da natureza desse agente. A razão de tais divergências é o fato de que, apesar de ser um agente capitalista, o incorporador após a compra de terreno assume a função exercida pelo proprietário fundiário. O autor em questão, sugere que seria mais profícuo pensar o papel do incorporador a partir desta seguinte dupla função: de capitalista comercial, que investe nas atividades promocionais da proteção, e de um proprietário fundiário que exerce o controle, o acesso e a transformação do uso do solo. Trata-se de um proprietário fundiário-capitalista comercial (DECHERVOIS & ETHÉRET, 1979)²⁵. Uma ou outra função pode ser predominantemente restrita ou predominantemente baseada no lucro comercial. Os fatores que condicionam essa racionalidade são as relações travadas pelo incorporador com os outros dois agentes do processo, ou seja, o proprietário inicial da terra e a empresa construtora.

O mecanismo da incorporação, na realidade, parece ser bastante lucrativo. Enfim, o que é incorporação?

Incorporação, edifício que se incorpora, vem do verbo incorporar. Este é o sentido brasileiro da palavra: incorporar é realizar (o dono, o compromissário ou o titular de

opção de venda de um terreno) contrato para construção de (edifícios, shopping-centers, dentre outros) condomínio, começando logo a vender, em prestações, as futuras unidades (grifo nosso)²⁴. No entanto, é que na prática, pode ser diferente. Um incorporador não é necessariamente um construtor, ou vice-versa.

Assim sendo, tem-se três agentes fundamentais nesse processo de produção e consumo: o comprador, que é agente indispensável para que haja, no mínimo, o mercado; o produtor, que é o construtor, que é identificado através da concorrência; o incorporador, que é quem incorpora, quem, na realidade, promove o empreendimento, quem cria o espaço vertical.

O incorporador realiza a gestão do capital-dinheiro na fase de sua transformação em mercadoria, em imóvel, a localização, o tamanho das unidades e a qualidade do prédio a ser construído são definidos na incorporação, assim como as decisões de quem vai construí-lo, a propaganda e a venda das unidades.

O financiamento da construção está ligado a um problema de comercialização. A partir da formação de recursos provenientes de pessoas físicas e jurídicas, verifica-se de acordo com o incorporador, o investimento visando à compra do imóvel. O processo existente no Brasil, o Sistema Financeiro da Habitação (SFH) via sobretudo, Caixa Econômica Federal atualmente, dispõe de vários programas especiais, denominados de Planos para Empresários, que financiam o incorporador. Existe também, muitos que não utilizam tais planos, pois constroem com recursos próprios (condomínios fechados).

Quanto ao estudo técnico, geralmente é realizado por economistas e arquitetos, visando tornar em termos técnicos a obra dentro de parâmetros definidos anteriormente pelo

incorporador à luz do código de obras.

Em relação a construção ou produção física do imóvel, o que se verifica, pela atuação de firmas especializadas nas mais diversas etapas do processo produtivo, a força de trabalho está vinculada às firmas construtoras.

Finalmente, em relação à comercialização ou transformação do capital-mercadoria em capital-dinheiro, agora acrescidos de lucros; os corretores, os planejadores de vendas e profissionais de propaganda são responsáveis por esta operação (CORRÊA, 1989)¹⁷.

Estas operações vão originar diferentes tipos de agentes concretos, incluindo o proprietário-construtor do terreno, um agente clássico e que ainda persiste produzindo exclusivamente incorporadoras, aquelas que se especializam na construção ou em uma etapa do processo produtivo, como a concretagem de cimento, outras que incorporam e constroem e aquelas que concentram em suas mãos todas as operações: algumas destas últimas controlam também outras atividades fora do setor fundiário imobiliário.

Por outro lado, observa-se do ponto de vista da evolução do promotor imobiliário enormes diferenças entre elas.

A dificuldade de se estudar a incorporação imobiliária advém do fato de, constantemente, ter de tratar a questão, resolvendo contradições, antagonismos (SOUZA, 1989:195)¹⁷, nos lembra sobre a incorporação:

- *1 - a inequívoca ideologia da casa própria, da propriedade privada, os limites dos financiamentos e o baixo poder aquisitivo dos salários;**
- 2 - uma demanda incrivelmente reprimida lastreada por uma oferta desfocada em termos da realidade brasileira;**
- 3 - uma demanda elevada, reprimida por um frágil setor produtivo, especialmente no**

**que concerne às habitações populares;
4 - um longo processo produtivo, desenvol-
vido numa economia imatura".**

Portanto, é fato consumado que essa questão passe por contradições que envolvam o interesse das classes produtoras do espaço, os proprietários fundiários, o Estado e os consumidores.

A natureza e duração do processo produtivo da habitação sempre fez com que essa atividade seja, no Brasil, subsidiada pelo Estado.

O INCORPORADOR E O ESTADO

A relação entre o incorporador e o Estado, é trabalhada muito adequadamente por TOPALOV (1974)¹¹, quando leva a efeito explicações de natureza teórica que encaminham a resolução das contradições ou antagonismos e da dependência do Estado. Tanto o período de produção, quanto o de circulação de mercadoria habitação, são longos.

O período de produção¹², de um edifício é longo, exigindo um processo de trabalho também muito longo, enquanto que o valor de uso é indivisível. O capital se estende, durante longo período, sob a forma de produto semi acabado.

"Esta particularidade foi provavelmente a causa essencial do lento desenvolvimento de uma produção capitalista no setor: a longevidade do período de produção implica uma importante concentração prévia de capital em cada empreendimento e no aparecimento de um capital de circulação que assegura o retorno à forma dinheiro do capital produtivo, antes do final do período de produção, isto é, uma rotação normal do capital industrial" (TOPALOV, 1974:274)¹¹.

Esta duração, praticamente no consumo, uma vez que a produção do edifício pode ser feita, exclusivamente, com recursos privados, é quem vai vincular o Estado ao processo de verticalização subsidiando igualmente o consumidor do capital imobiliário, do capital financeiro e do Estado.

Para CORRÊA (1989:26)¹¹, a atuação do Estado se faz,

"fundamentalmente e em última análise, visando criar condições de realização e produção da sociedade capitalista, isto é, condições de acumulação e a reprodução das classes sociais e suas frações. Tendo em vista estes propósitos, o Estado capitalista cria mecanismos que levam à segregação residencial e à sua ratificação".

Segundo ALMEIDA (1982:180)¹², a relação bastante estreita do incorporador com o Estado, fica muito transparentem tendo em vista que,

"o poder público é o agente responsável pela infra-estrutura física e de acessibilidade dos bairros, as alternativas espaciais dos incorporadores estarão ligadas à maior ou menor atuação do governo na preparação e manutenção dos equipamentos básicos do solo urbano".

No Brasil, a explosão da verticalização se deu a partir de 1964, com a criação do BNH, principalmente nas grandes cidades. O Estado brasileiro, via banco público, é quem vai financiar esse processo, em função da duração do período de produção e de circulação da mercadoria-habitação. Quanto à propriedade fundiária e seu uso pela verticalização, foi e continua sendo objeto de várias alianças entre os donos da terra e os incorporadores. O Estado libera o solo para

verticalização, promove sua valorização, através de implantação das políticas públicas (bens de consumo coletivo).

O Estado brasileiro tem sido um forte aliado da incorporação imobiliária. O Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS, também participa no processo captando os recursos para gerar bens repassados mediante financiamentos.

Ao nível da realidade maringaense, o processo de verticalização, sobretudo no terceiro período (1980-1989), teve grande incentivo do Estado via Caixa Econômica Federal para financiamentos de muitos edifícios destinados à classe média. Já os edifícios de grande porte, tiveram grande incentivo do mercado imobiliário com financiamento próprio, sem os eventuais do Sistema Financeiro. Assim, se reproduziu um número significativo de condomínios fechados.

OS INCORPORADORES IMOBILIÁRIOS EM MARINGÁ

Levou-se a efeito, anteriormente, colocações teóricas a respeito dos agentes que intervêm no mercado imobiliário, dando-se ênfase a atuação do incorporador. Pois, é ele na realidade quem cria o espaço vertical.

O que se pretende neste resgate, é construir alguns aspectos da evolução das incorporadoras. Nesse sentido, é fundamental a análise de documentos que comprovem a sua história. Esta análise decorre da necessidade de se verificar e comprovar algumas questões como: a - qual é a constituição das incorporadoras e com que capitais e quando?; b - verificar se existe alguma relação entre o surgimento, a dinamização (SOUZA, 1989)³¹.

Assim sendo, é muito importante identificar, por exemplo o comportamento das incorporadoras e das construtoras

por bairro de Maringá, através do número de lançamentos e área lançada". Esses dados nos oferecem também um panorama do mercado imobiliário de edifícios em Maringá, através da incorporação.

Em Maringá, na fase de construção dos primeiros edifícios, foram as pequenas construtoras ou os proprietários de terrenos, quem "incorporavam", ou seja, gerenciavam todo o processo de produção inicial de edifícios.

Nas entrevistas realizadas junto ao mercado imobiliário e o levantamento de dados junto ao arquivo da Prefeitura Municipal, observou-se que os primeiros edifícios levados a efeito em solo urbano maringaense, embora não levassem o nome das famílias proprietárias do solo urbano, muitas vezes a construtora e o engenheiro responsável pela obra correspondia à mesma pessoa.

O Edifício Herman Ludgren (1º edifício de Maringá), teve como construtora RODRIGUES, FERREIRA & Cia Ltda, e engenheiro responsável J. Gabriil Salles Ferreira. Já em relação ao Edifício Rosa, este foi levado a termo pela Construtora OBERON FLORIANO DITTERT e engenheiro o mesmo.

As pequenas construtoras dos anos sessenta, construíram dois edifícios (Indaiá Hotel - Terra Construções, engenheiro José Imai; Maria Tereza (1º edifício residencial), ROTEC S.A., engenheiro Sadao Nazoki.

OS INCORPORADORES E SEUS PAPÉIS EM MARINGÁ

Os levantamentos de dados realizados junto à Coordenadoria de Planejamento, Urbanismo e Habitação da Prefeitura, ofereceu-nos um perfil interessante, apesar dos problemas enfrentados nos arquivos e relatórios sobre o

processo de verticalização em Maringá. Aquele nos revelou as mais importantes construtoras, incorporadoras e vendedoras. É interessante verificar a variação dos papéis entre esses três agentes da produção do espaço verticalizado no período 1960-1989 (sobretudo, 1980-89) (Tabelas 13, 14 e 15).

TABELA 13

CIDADE DE MARINGÁ

Principais Construtoras/incorporadoras das Zonas 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7, Segundo o Número de Edifícios *.

CONSTRUTORA/ INCORPORADORA	NÚMERO DE EDIFÍCIOS	%
GARSA	22	21,36
CONSTRUTIL	19	18,45
LOTUS	17	16,51
DESIGN	16	15,53
EUGÊNIO CAPRIGLIONI	16	15,53
CIDADE VERDE	13	12,62
TOTAL	103	100

Fonte: Prefeitura Municipal, CPUH, 1989.

* O número de edifícios é aproximado, tendo em vista os problemas enfrentados no cadastro e arquivo morto da Prefeitura.

Verifica-se uma distribuição relativamente equilibrada entre as construtoras/incorporadoras supra citadas, destaca-se a GARSA com 21,36% do mercado, seguida da CONSTRUTIL com 18,45%. Não aparece na aludida tabela, a Construtora HABITAÇÃO S.A. de Curitiba, por apresentar um número inferior a dez projetos de edifícios na

oportunidade de levantamento de dados, mas na realidade é a quinta em área construída (*Tabela 14*).

TABELA 14
CIDADE DE MARINGÁ

As dez Maiores Construtoras/incorporadoras no Período de 1960-1989, Segundo a Área Construída (m²)'.

CONSTRUTORA/INCORPORADORA	ÁREA CONSTRUIDA (m ²)	%
GARSA	116.166,98	17,28
LOTUS	82.232,93	12,23
DESIGN	79.195,87	11,78
CONSTRUTIL	67.193,41	9,99
HABITAÇÃO**	64.338,95	9,57
EUGÊNIO CAPRIGLIONI	60.755,80	9,03
MARQUIZE	54.340,49	8,08
INGÁ	53.901,85	8,01
GERALDO R.DE FARIA Jr.	49.964,38	7,43
GRANADO	44.358,38	6,60
TOTAL	672.429,04	100

Fonte: Prefeitura Municipal, CPUH, 1991.

* Áreas aproximadas.

** Construtora de Curitiba.

Constatou-se num primeiro momento, que uma parcela das grandes incorporadoras também exercem a função de construtoras, segundo a opinião de pessoas ligadas ao mercado imobiliário, conforme as entrevistas levadas a efeito.

Para o Sr. Gelson de Oliveira¹⁴, corretor de imóveis da Imobiliária 2001, as principais incorporadoras do

solo urbano local são: a Construtora Construtil, a Construtora Garsa e a Construtora Habitação S.A. (de Curitiba).

O Sr. Dorival Fernandes⁷⁷, diretor administrativo da Imobiliária Pozza, nos citou as seguintes incorporadoras atuantes em Maringá: Garsa, Sinde e Design.

Oportunamente lembra-se do engenheiro civil Sr. Antônio Santo Mamfrin, atual coordenador do METROPLAN (Consórcio Intermunicipal para o Desenvolvimento da Região Metropolitana de Maringá, Sarandi, Marialva e Paçandu) é um dos maiores construtores e incorporadores do solo urbano local. A partir de 1980, constituiu a empresa CONBASE - Engenharia e Construção Ltda, Construtil, na qual sua participação é de 50% da sociedade, e é um dos responsáveis técnicos, cujas realizações até o presente se reproduziram como veremos na seqüência: - Residências (4.121,42 m²); - Edifícios (43.659,01m²); - Obras Públicas (12.544,17m²); - Casas Populares (6.142,76m²); - Diversos (13.616,91m²).

O total das obras edificadas representaram cerca de 80.084,27m² de área construída.

No ano de 1986, Mamfrin constituiu nova empresa, a CONBLOCO - Indústria e Comércio da Construção Ltda, passando a exercer a função de diretor comercial e financeiro. Como um dos principais incorporadores do solo urbano de Maringá, "agente público e privado" (grifo nosso), desempenhou as seguintes funções públicas: no período de 1986-1988, foi presidente da Associação dos Engenheiros e Arquitetos de Maringá, e finalmente no período de 1989 a 1990, foi o Coordenador de Planejamento, Urbanismo e Habitação da Prefeitura de Maringá⁷⁸.

A *Tabela 14* fornece-nos a posição das principais construtoras/incorporadoras (Garsa, Lotus, Design) que

representaram 41,29% do mercado da construção vertical. Também deve-se destacar a Construtora Construtil, que teve 10% sob o total na construção vertical local, além da construtora e imobiliária com o mesmo nome Eugênio Capriglioni e Geraldo R. de Faria Jr., e a Construtora Ingá, principal no que se refere à construção comercial.

Completando as observações à respeito das incorporadoras, em entrevista com o Sr. Luiz Miguchi¹¹, da Imobiliária Planespaço, este citou as seguintes mais importantes incorporadoras: a Construtora Garsa, a Construtora Design e a Construtora Lopes. Num segundo plano apareceriam a Construtora Ingá, a Construtora Construtil e a Construtora Pozza.

Por sua vez, para Silvio Iwata¹², da Imobiliária Silvio Iwata, as incorporadoras que se destacaram ao longo dos anos oitenta em Maringá foram: Garsa, Habitação, Eldorado, Ingá, Bianchi, Granado e a Construtil.

E, para o Sr. Massaro Noda¹³, da Imobiliária Comissária Maringá e vice-presidente do SECOVI (Sindicato das Empresas de Compra e Venda Incorporação de Imóveis Residenciais e Comerciais do Estado do Paraná), as mais importantes incorporadoras de Maringá são: Design Incorporações, Construtora Garsa, Ingá Empreendimentos Imobiliários e a Pozza.

Frente ao exposto até aqui, seja no que se refere à entrevistas ou levantamentos realizados junto à prefeitura (Coordenadoria de Planejamento) observa-se que as incorporadoras que se destacaram na produção vertical no solo urbano maringaense são: Garsa, Design, Construtil, Ingá e Habitação (*Tabela 15*)¹⁴.

Constata-se que a Construtora Garsa é a principal do setor em número de edifícios, seguida da Lotus,

Ingá e Construtil.

TABELA 15
CIDADE DE MARINGÁ

As dez mais importantes Construtoras de Maringá no período 1960-1989, Segundo o Número de Edifícios.

CONSTRUTORA	NÚMERO DE EDIFÍCIOS *
GARSA	44
LOTUS	27
INGÁ	25
CONSTRUTIL	20
EUGÊNIO CAPRIGLIONI	19
MARQUIZE	17
DESIGN	16
EDIFICAÇÃO	15
VICK	15
ENGEDELP	14

Fonte: Prefeitura Municipal, CPUH, 1989.

*** Números aproximados.**

Algumas das construtoras/incorporadoras supra citadas desenvolveram e desenvolvem projetos de edifícios em alguns balneários de verão, como por exemplo: a Incorporadora Eldorado (em parceria com a Construtora Rui Brasil) construíram alguns edifícios nos Balneários Camboriú e Itapema-SC, e a Imobiliária/Incorporadora Paiaguás, levou a efeito construções no litoral do Paraná, nos Balneários de Praia de Leste e Ipanema, no município de Paranaguá.

Também verifica-se que em alguns casos ocorrem as mudanças na razão social das construtoras/incorporadoras,

outras vezes (significativa porção delas) mantém-se o mesmo nome.

No caso das empresas "vendedoras" (destaca-se a Imobiliária Comissária Maringá) a maioria das empresas dedica-se somente a este setor. Pode-se destacar as seguintes: 2001, ENORPA, MONOLUX, TUPARANDY, entre outras.

Observa-se, que as construtoras, embora podendo ser de um mesmo dono de incorporadora, mas ele não tende ter vendedora.

SOUZA (1989)⁴⁴, sugere uma tipologia das empresas (agentes de verticalização de São Paulo), que evidentemente para a realidade maringaense também podem ocorrer:

- 1 - empresas exclusivamente incorporadoras;
- 2 - empresas incorporadoras e construtoras;
- 3 - empresas exclusivamente construtoras;
- 4 - empresas exclusivamente vendedoras.

Verifica-se que no bojo do processo de construção de edifícios em Maringá, a incorporação tende a buscar espaço(s) que disponha(m) de lotes/terrenos de relativo porte, disponibilidade de bens de consumo coletivos, maximização do uso de equipamentos da empresa, dentre outros.

Portanto, é possível fazer uma tipologia de empresas em função do interesse que elas possam ter de ampliar espacialmente sua atuação. Mas este aspecto está estritamente vinculado ao mercado e à forma de atuação da empresa.

Constata-se que o mercado imobiliário não é regido por leis sólidas, tendo em vista, a não existência de estratégia para o mercado. São as mais diversas razões que o regem.

Outro aspecto importante neste contexto, é a questão do número de lançamentos a preço de custo⁴⁵ e a preço

fechado⁴⁶.

É importante analisar os prazos de entrega previstos no lançamento e o mercado por tipo de financiamento. Atesta-se que geralmente o financiamento ou custo que determina o prazo de lançamento. Geralmente, os edifícios de "preço de custo" dependendo do grupo apresenta um prazo maior ou menor. O mesmo acontece com o de "preço fechado", vinculado ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH), que tem longa espera das eventuais verbas para a viabilização das obras. Tão logo ocorra a liberação dos recursos, os prazos de lançamentos são mais rápidos do que os preços de custo, devido às exigências e cronogramas a serem atingidos. No entanto, vê-se que a oscilação do mercado imobiliário é o reflexo mais sensível da conjuntura econômica. Os anos oitenta foram os dos planos/pacotes econômicos (Cruzado, Bresser, Verão), os quais geraram grande instabilidade em determinados períodos no mercado imobiliário, e em outros agilizaram a reprodução vertical no solo urbano maringense.

Ainda ocorrem vários problemas na relação da população/incorporadores, em função de questões como: falências, desvios de taxas cobradas, o não cumprimento de prazos de lançamento, mudança de material de construção para maximizar a reprodução do capital, dentre outros⁴⁷. Em Maringá, é notória a grande parcela de edifícios lançados no mercado, apresentando os problemas supra citados, além dos riscos que os moradores correm em certas circunstâncias.

Frente às questões citadas, construiu-se pequena "história comercial" de algumas empresas incorporadoras, construtoras e vendedoras⁴⁷.

1 - Imobiliária Comissária Maringá, tem como proprietários Massaro Noda que é corretor de imóveis e Inês

Francisca Vieira Mayer, advogada. Iniciou as atividades com o nome de Imobiliária Maringá, posteriormente passou a razão social para Comissária Maringá Imóveis, em 1974. Nos últimos 10 anos atua basicamente com a venda de apartamentos e imóveis de terceiros. É representante da Construtora Habitação S/A de Curitiba.

2 - Imobiliária Paiaguás, apresenta os seguintes proprietários: Nelson Barbosa (comerciante), Iracy L. Mocchi (imobiliária), Moacir B. Amaral (comerciante) e Luiz Fondazzi (imobiliária). Iniciou as suas atividades em 1984, desenvolvendo as seguintes funções: locação, compra, venda, administração e incorporação de imóveis.

3 - Imobiliária Capelasso, apresenta como proprietário Osmar Capelasso, engenheiro civil, tendo iniciado as atividades em 1987. Começou a trabalhar no ramo imobiliário pela expectativa ser muito boa na época, pois como proprietário de imóveis e dono de construtora, estava construindo vários edifícios. Assim, montou-se a imobiliária para vender e até mesmo alugar os edifícios. As atividades desenvolvidas são: compra, venda, locação, administração e construção.

4 - Construtora Pozza, apresenta cinco sócios: Ramires Moacir Pozza (presidente), Otacílio Donicete Rodrigues (diretor financeiro), Jorge Matsum (diretor técnico), José Francisco Assis Machado (diretor de suprimento) e Dorival Fernandes (diretor administrativo). Foi fundada em 1978, tendo o papel de prestadora de serviço, visando diminuir um déficit habitacional, almejando um lucro; o grupo tem rádios e jornal. As atividades do grupo: locação, compra, venda e incorporação.

5 - Construtora Design. Esta apresenta três proprietários: Pedro Antônio Pereira, Wilson Tomio Yabico e Leiko Tanaka Yabico. Foi fundada em 1975. Desenvolve as

atividades de compra, venda, locação, administração e
incorporação.

NOTAS E REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS DO CAPÍTULO III

- ¹ CAPEL, H. Agentes e Estratégias em la producción del Espacio Espanhol. Revista de Geografia. Barcelona, 8(1-2), 19-56, 1974.
- ² RODRIGUES, Arlete M. Moradia nas Cidades Brasileiras. São Paulo, Contexto/EDUSP, 1988.
- ³ Os autores abaixo, trabalharam questões que buscam identificar os agentes produtores de espaço urbano:
- CAPEL. H. Op., Cit., (1974).
- SPOSITO, Maria E. U. O Chão em Presidente Prudente: A Lógica da Expansão Territorial Urbana. Rio Claro, UNESP, 1983 (Dissertação de Mestrado).
- ⁴ HARVEY, D. A. A Justiça Social e a Cidade. São Paulo, HUCITEC, 1980.
- ⁵ RIBEIRO, Luiz César de Q. & PECHAMN, Robert M. O que é a Questão da Moradia. São Paulo, Brasiliense, 1983.
- ⁶ CAPEL, H. Op., Cit., (1974).
- ⁷ DURAND-LASSERVE. L'expulsion des Pauveres dans les Viles du Turs Monde. Paris, Harmatram/Villes et Entreprisses, 1986.
- ⁸ Id., Ibid., Op., Cit., (1986).

- ' BAHIANA, Luis Cavalcanti da C. Agentes Moderadores e Uso do Solo Urbano. Anais da Associação dos Geógrafos Brasileiros. São Paulo, 19:(53-62), 1978.
- " CORRÊA, Robert L. A. Agentes Moderadores e Uso do Solo Urbano nas Cidades Capitalistas. Colóquio Franco-Brasileiro de Geografia. UGI/Rio de Janeiro, 1979, p.1-13, mineo.
- " ALMEIDA, Roberto S. de. Agentes Espaciais da Ação Recente dos Incorporadores Imobiliários no Município do Rio de Janeiro. Revista Brasileira de Geografia. Rio de Janeiro, 44(2):297-316, abr./jun., 1982.
- " RIBEIRO, Luiz C. Q. Formação do Capital Imobiliário e a Produção do Espaço construído no Rio de Janeiro: 1870-1930. Espaço & Debates. São Paulo, NERU, 5(15):5-32, 1985.
- " SOUZA, Maria A. A. de. A Identidade da Metrópole: A Verticalização em São Paulo. São Paulo, USP/FFCL, 1989 (Tese de Livre Docente).
- " Essas práticas são escolhidas por indicadores quantitativos que permitem descrever certos aspectos das operações imobiliárias, ou pelas informações colhidas nas entrevistas.
- " ALMEIDA, Roberto Schmidt de. Op., Cit., (1982).

- " FORM, W. The Place of Social Structure in the Determination of Land Use: Some Implication for a Theory of Urban Ecology. In: BOURNE, L. S. Internal Structure of the City. Readings on Space and Environment. New York, Oxford University Press, 1971, p.180-187.
- " HARVEY, D. Op., Cit., (1980).
- " CLICHEVSKY, N. El Mercado de Tierras en el Area de Expansión de Buenos Aires: Su Funcionamiento e Incidencia sobre Setores Populares. Revista Panamericana de Planificación. Buenos Aires, 98-131, mar., 1975.
- " BORJA, J. Movimientos Sociales Urbanos. Buenos Aires, Siago, 1975.
- " ALMEIDA, Roberto Schmith de. Op., Cit., (1982).
- " TOPALOV, Christian. Op., Cit., (1977).
- " CORRÊA, Robert L. A. O Espaço Urbano. São Paulo, Ática, 1989.
- " RODRIGUES, Arlete M. Op., Cit., (1983).
- " RODRIGUES, Luiz César Queiroz. Op., Cit., (1982).
- " DECHERVOIS, M. & THÉRET, B. Contribution a l'étude de la Centre Foncière Urbaine. Paris, Mouton, 1979.

²⁶ FERREIRA, Aurélio B. de M. Novo Dicionário de Língua Portuguesa. Rio de Janeiro, Nova Fronteira, 1975

²⁷ CORRÊA, L. Op., Cit., (1989).

²⁸ SOUZA, Maria A. A.

²⁹ TOPALOV, Christian. Op., Cit., (1974).

³⁰ O período de produção (tempo durante o qual o capital estaciona na esfera da produção) compreende como se sabe, o período de trabalho (duração total do trabalho até o acabamento do produto) e as interrupções do processo de trabalho (TOPALOV, 1974:2750).

³¹ TOPALOV, Christian. Op., Cit., (1974).

³² CORRÊA, Roberto L. Op., Cit., (1989).

³³ ALMEIDA, Roberto S. de. Op., Cit., (1982).

³⁴ SOUZA, Maria A. A. de. Op., Cit., (1989).

³⁵ No caso de Maringá, verificou-se que não existe qualquer estatística sobre o número de edifícios e unidades lançadas. O que constatou-se são apenas algumas reportagens genéricas sobre a questão, e a única informação possível relacionada seria o "habite-se" fornecidos pela prefeitura quando a obra/edifício está pronta para ser ocupada.

- " Ainda se referindo às incorporadoras, Gelson de Oliveira comenta que o papel preponderante é exercido pelas incorporadoras no processo de verticalização, por quanto elas é que formam os grupos e selecionam as pessoas interessadas em construir um edifício em regime ou mesmo no sistema empresarial, onde administram e concluem estas obras. É nesse sentido que o papel da incorporadora é fundamental.
- " A imobiliária Pozza, apesar de não fazer parte entre as dez (10) maiores construtoras/incorporadoras, se destaca no mercado imobiliário de Maringá, ocupando o 14º lugar com uma área construída de 32.351m².
- " Tais observações foram apresentadas durante a realização do URBEQ, II Congresso Internacional de Urbanismo, em Maringá, PR, no mês de setembro de 1991.
- " Entrevista realizada em 1989. Esta nos forneceu várias facetas do mercado imobiliário local.
- " O Sr. Silvio Iwata, comentou que uma das grandes dificuldades do mercado imobiliário, é a questão cultural no sentido do cidadão maringaense da classe média de se adequar a nossa realidade do crescimento urbano e se adaptar ao processo de verticalização que é um fato consumado, apesar de ser contraditório.
- " O Sr. Massaro Noda, comentou que a Comissária Maringá é uma das principais intermediárias no mercado imobiliário vertical de Maringá. Como representante da Construtora

Habitação S/A de Curitiba, procura conquistar uma parcela cada vez maior da construção de edifícios no solo urbano local. Mais recentemente a imobiliária citada passou a representar os interesses da Construtora Paulo Casseca, atuante no Balneário Camboriu, SC.

" Segundo observações do Sr. Eugênio Teixeira, da Imobiliária Paiaguás, as principais incorporadoras/construtoras em Maringá são: C.C.P. Rui Brasil (que trabalha conjuntamente com a Incorporadora Eldorado), Garsa, Marquize e Orbes.

" SOUZA, Maria A. A. de Op., Cit., (1989).

" Entende-se por "preço de custo", um conceito que pressupõe a idéia de se construir mais barato. Várias pessoas se reúnem e formam um grupo, que construiu sob a figura jurídica do preço de custo, ou seja, um administrador (incorporador) apresenta o total das despesas de construção (pessoal, material, que é dividido pelo número de condôminos). O grupo fica com o lucro imobiliário da operação. Vários incorporadores organizam grupos de pessoas para construir a preço de custo, segundo os seguintes princípios: apresentação e divisão entre condôminos. O seu lucro, no entanto, é inferido sobre o preço do terreno, que é projetado sobre as cotas ideais (a cada cota ideal corresponde uma unidade habitacional). O incorporador é quem contrata a construtora.

" Por "preço fechado", entende-se o preço atribuído ao apartamento quando estiver pronto. É aquele atribuído aos apartamentos financiados pelo SFH. É um preço sempre

indexado. Oposto do preço de custo, neste o custo da cota ou fração ideal do terreno não é conhecido, nem o valor das despesas. O preço conhecido e colocado no mercado é o global.

“ Verificou-se que existem várias questões-problemas a serem realizados/estudados quanto ao processo de verticalização (sobretudo população-incorporadores). Espera-se que o presente estudo sirva de certa forma para futuras pesquisas, apesar de suas limitações.

” Outras construtoras que se destacaram no mercado da construção civil maringaense, em termos de área construída e de número de edifícios (números aproximados) no período 1960-1989. A ordem de classificação é segundo área construída aproximada em m².

CONSTRUTORA	Nº DE EDIFÍCIOS	ÁREA CONSTRUIDA APROX. (m ²)
ENGEDELP	14	41.277,24
CIDADE VERDE	11	40.968,43
CONBASE	13	32.391,39
POZZA	07	32.351,31
SINGH	12	32.255,79
EDIFICAÇÃO	15	30.520,56
SISA	10	29.955,24
VICK	15	28.096,80
NORTE	11	27.603,47
ANTÔNIO SCHWABE	10	22.676,13
M. C. ORASMO	06	18.983,36
BIANCH	07	18.293,88
PARANOÁ	05	18.134,17
OSMAR CAPELASSO	05	15.671,57

"maringá moça.
elegante.
rica e bela.
petulante!
ostentando realeza
já monta na sela inglesa!
almoça no grande hotel
e só bebe coquetel ...
da vasp e real voando
do trem de ferro apitando
dizendo adeus ao sertão
subindo em cimento armado
enquanto um tóco queimado
chora cinzas pelo chão ...
maringá sapato alto.
paralelepípedo.
alfalto.
comarca
turfe
e bispado
tu progrediste um bocado!"
(ESTRADA, 1961:9)

CAPÍTULO IV

O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO E AS RELAÇÕES COM O ESTADO

O objetivo aqui é resgatar e referenciar a geografia decorrente do processo de produção de edifícios, ou processo de verticalização ao processo histórico que vai gerando as condições necessárias para o surgimento do arranha-céu. Objetivamente quer dizer, quando, como, onde e por que surgem os edifícios em Maringá?

O edifício é a concretude material da Engenharia e da Arquitetura. Logo, é condicionado historicamente. Nesse contexto, mediada por um processo produtivo, o da construção civil, que pensa-se destacar o edifício historicamente e apreendê-lo no bojo das periodizações que passa-se a expor.

Nota-se que o edifício é entendido como produto de um processo produtivo e a arquitetura como decorrência, é a construção da "natureza historicamente" (FOLIN, 1977 In: SOUZA, 1989:78)¹.

Os edifícios distribuem-se no solo urbano, através de formas, na maioria das vezes concentradas, e que oferecem à observação empírica certas regularidades. Estas por sua vez, apresentam uma certa constância no tempo, ao menos nas suas determinações mais gerais.

SOUZA (1989)², se apropria do termo "nova forma" para não apenas referenciar ao processo de expansão horizontal da cidade, mas, aquela intrinsecamente vinculada a um período específico de produção capitalista, possibilitado pelo avanço tecnológico, vinculado à produção do espaço habitado.

Já para SOMEKH (1987:48-162)³, estabelece uma periodização da verticalização, mediatizando-a pelo desenvolvimento da cidade. A perspectiva que procura-se desenvolver neste trabalho, tendo em vista a dinâmica do processo em questão ser recente e complexo, além de suas especificidades, resgata-se o mesmo, via desenvolvimento

ocorrido no período de 1960 a 1989⁴.

Quando apreende-se o caso da produção de edifícios, fica transparente que a penetração da técnica, associada ao surgimento de vários agentes interessados nessa produção, articulam-se sob formas que vão se diferenciando no tempo conforme as fases de desenvolvimento econômico do município, região, estado e país. E é exatamente essa diferenciação, aliada ou conseqüente da característica geral de desenvolvimento da sociedade no espaço, que vai identificar os diferentes períodos de produção do edifício, ou do processo de verticalização.

Contextualmente, a partir da lei do inquilinato, de 1942, é que emergem profundas alterações na forma de produzir os edifícios. O aluguel deixa de ser uma atividade rentável e inicia-se um processo de produção para a venda. Surge assim, a incorporação, os condomínios.

As considerações acima abordadas, desenvolveram-se nas cidades onde o processo de verticalização é ou foi mais antigo, principalmente nas grandes cidades. Ao nível da realidade maringense, o processo teve início em 1960, mas somente apresentou proporções e significado nos anos setenta e sobretudo, nos de oitenta.

É fundamental resgatar que no bojo do processo em questão emergem questões como: a ideologia no espaço, a sociedade de consumo, a evolução ideológica da necessidade presentes na sociedade brasileira. Maringá, pólo regional de uma região nova e rica, acabou sendo inserida no contexto das questões acima citadas e dinamicamente trabalhada pelo mercado imobiliário. Tais questões foram estudadas por MARX (1980) e BAUDRIAN (1969)⁵.

PRIMEIRO PERÍODO DO PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO
DE MARINGÁ (1960-1969)

Energia a verticalização maringaense, resultado do excedente de riquezas, oriundas sobretudo da fase inicial da cultura cafeeira e das atividades comerciais que numa primeira observação, verifica-se que se comparada com o processo de outras cidades, o que ocorreu no solo urbano em análise, teve uma relativa importância. No entanto, frente ao contexto histórico e econômico vivenciado pelo Norte do Paraná, o processo teve importância no desenvolvimento da cidade.

Resgatando-se a legislação urbana mais especificamente, a Lei Nº 34-59 de 31/10/59 do Código de Posturas e Obras do Município, no capítulo: Número de Pavimentos e Altura dos Edifícios, no seu artigo 640, comentava-se à respeito do máximo coeficiente de aproveitamento, o seguinte:

"Nos edifícios construídos nos alinhamentos das vias públicas das diversas zonas, a altura será no máximo de três vezes a largura da via" (CÓDIGO DE POSTURAS E OBRAS, 1959:38)".

Por sua vez, quanto às zonas residenciais, no artigo 660, dizia-se que era permitido nestas no máximo edifícios com cinco pavimentos.

Finalmente, na seção III das Disposições Gerais, sobre a altura dos edifícios em função do número de pavimentos, no artigo 680, observa-se o seguinte:

"As alturas dos edifícios de acordo com o número de pavimentos, deverão ser:

a) Prédios comerciais, industriais ou mistos

- 1 pavimento - 5 metros no mínimo e 6,5 no máximo.**
- 2 pavimentos - 8 metros no mínimo e 10 no máximo.**
- 3 pavimentos - 11,50 metros no mínimo e 13,50 no máximo.**
- 4 pavimentos - 14,50 metros no mínimo e 17,50 no máximo.**
- 5 pavimentos - 17,50 metros no mínimo e 20,50 no máximo.**
- 6 pavimentos - 20,50 metros no mínimo e 23,50 no máximo.**
- 7 pavimentos - 23,50 metros no mínimo e 26,50 no máximo.**
- 8 pavimentos - 26,50 metros no mínimo e 31,00 no máximo.**
- 9 pavimentos - 30,00 metros no mínimo e 34,00 no máximo.**
- 10 pavimentos - 33,00 metros no mínimo e 38 máximo.**

**b) Para os prédios residenciais, as alturas mínimas e máximas serão as estabelecidas anteriormente, menos 1,50 metros" (CÓDIGO DE POSTURAS E OBRAS, 1959:40)'.
.**

Diante do exposto, verifica-se no que se refere a zona central, delimitada pelo código supra citado, era a seguinte: Avenida Novo Mundo, Avenida Herval, Avenida XV de Novembro e Avenida Duque de Caxias. Nessa área permitiu-se a construção de edifícios com pavimentos além do que a lei estabelecia, como veremos na seqüência desta análise.

As "fugas" das leis é um fato quase natural na realidade brasileira, assim tal fato ocorreu, deixando praticamente aberta a questão do máximo índice de aproveitamento. Onde o mercado imobiliário sempre atento à legislação urbana, aproveitou-se conjuntamente com pessoas de poder público, para burlar a legislação vigente.

As demais leis e artigos componentes do Código de Posturas e Obras de 1959, eram genéricas ou específicas

quanto à construção e detalhes das edificações no que se refere aos materiais de construção.

A seguir, resgata-se as *Tabelas 16 e 17 e Figuras 32 e 33*, fundamentais para a apreensão da verticalização maringense.

Os dados contidos nas *Tabelas 16 e 17* referem-se aos números de projetos aprovados, no caso da primeira e na seguinte, das áreas construídas em m².

Reportando-se a primeira, os projetos aprovados eram discriminados como de: alvenaria horizontal, madeira e alvenaria vertical. Observa-se que os destinados a construções de madeira foram aqueles que apresentaram uma quantidade e comportamento crescente ao longo do período. Tal fato se deve à disponibilidade da matéria-prima ser regional, incentivos e capitais oriundos da Companhia (principalmente 1947-60), e aqueles que já acumulavam capital das produções agrícolas, sobretudo da cafeicultura. Enfim, devido ao próprio processo de desenvolvimento desencadeado na região de forma dinâmica e acelerada.

Em 1965, ocorreu relativa redução dos projetos em geral, resultado das mudanças estruturais ocorridas com o Golpe de Estado de 1964. Embora, observa-se que a taxa de inflação iniciava novo ciclo de redução nos seus índices (*Tabela 18*).

Já em relação aos projetos destinados alvenaria, estes apresentaram um comportamento diferenciado quanto aos de madeira. Apresentaram um crescimento oscilante, resultante dos custos dos materiais de construção, bem como pelas altas taxas de inflação, e a distância em relação aos centros produtores e distribuidores, naquela oportunidade: Apucarana, Londrina Curitiba e São Paulo.

TABELA 16
CIDADE DE MARINGÁ

Número de Projetos Aprovados no Período 1960-1969.

ANOS	ALVENARIA HORIZONTAL		ALVENARIA VERTICAL		MADEIRA	RISTOS	TOTAL
	PROJETOS APROVADOS	EDIFÍCIOS C/4 OU MAIS DE 4 PVTOS					
	HORIZONTAL						
	%	%		%	%		
1960	219 (5,57)	01 (10,0)		243 (3,85)	-		463
1961	280 (7,12)	02 (20,0)		374 (5,93)	-		656
1962	440 (11,18)	02 (20,0)		672 (10,85)	-		1.114
1963	457 (11,82)	01 (10,0)		605 (9,59)	-		1.063
1964	399 (10,14)	03 (30,0)		832 (13,18)	-		1.234
1965	366 (9,30)	01 (10,0)		749 (11,87)	-		1.116
1966	535 (13,80)	00 (00,0)		865 (13,71)	-		1.400
1967	334 (8,49)	00 (00,0)		717 (11,36)	-		1.051
1968	444 (11,29)	00 (00,0)		652 (10,13)	-		1.096
1969	460 (11,69)	00 (00,0)		602 (8,53)	-		1.062
	3.934 (100)	10 (100)		6.311 (100)			10.255 (100)

FONTE: Prefeitura Municipal, CPUM, 1990.
* Dados não disponíveis.

TABELA 17
CIDADE DE MARINGÁ

Área (m²) dos Projetos Aprovados no Período 1960-1969.

ANOS	ALVENARIA		MADEIRA	RISTO	TOTAL		ALVENARIA VERTICAL C/ + DE 4 PAV.	TOTAL GERAL HORIZONTAL + VERTICAL
	HORIZONTAL				HORIZONTAL			
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	
1960	50.480,02	20.746,76	*	71.276,78	2.520,14	73.796,92	**	
1961	76.163,08	23.214,18	*	99.437,26	13.644,78	113.082,04	-	
1962	91.790,08	40.368,69	-	132.158,77	7.965,61	140.124,38	-	
1963	82.052,49	35.855,69	-	117.908,18	6.369,29	124.277,47	-	
1964	84.192,38	45.866,89	-	121.246,58	11.812,69	132.859,27	-	
1965	80.826,43	38.891,77	-	113.943,39	5.764,81	119.708,20	-	
1966	77.244,99	43.772,54	-	121.017,53	00	121.017,53		
1967	47.281,16	34.783,80	-	82.064,96	00	82.064,96		
1968	66.943,30	33.918,34	-	122.926,60	00	122.926,60		
1969	77.448,22	33.017,33	-	110.465,55	00	110.465,55		
TOTAL m ²	734.422,15	350.225,99	-	1.092.445,60	47.877,32	1.140.322,92		

FONTE: Prefeitura Municipal, CPUM, 1990.
*(-) Dados não disponíveis.
** Dados divergentes, por problemas do cadastro.

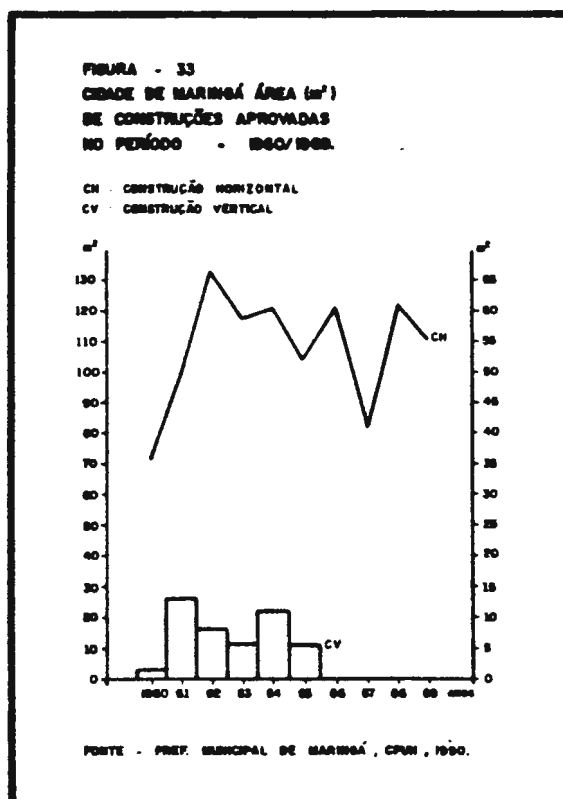
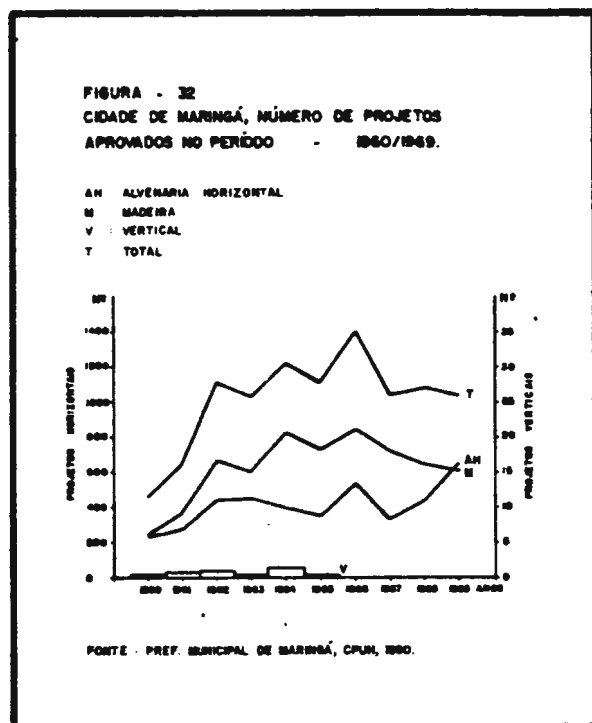


TABELA 18

BRASIL

Evolução da Taxa de Inflação no Período de 1960 a 1969.

ANO	TAXA DE INFLAÇÃO
1960	32,2
1961	43,5
1962	61,7
1963	80,5
1964	85,6
1965	41,2
1966	46,3
1967	25,3
1968	25,2
1969	22,6

FONTE: FERREIRA, 1987, p.96.

Quanto aos projetos de alvenaria vertical (edifícios), o mercado da construção civil dava início, com sua participação. No transcorrer do primeiro período do processo em discussão, este apresentou duas fases distintas nos anos sessenta. Segundo alguns cidadãos do mercado imobiliário local, o desenvolvimento do aludido processo ocorreu devido ao acúmulo de capital por parte de alguns fazendeiros e comerciantes. Assim, dentre outros investimentos (papéis do sistema financeiro, fazendas, apartamentos, dentre outros) investiu-se em apartamentos e escritórios dos edifícios destinados à prestação de serviços e para habitação da burguesia emergente. Estes acabaram se localizando na Zona 1 (Centro/ZC-1).

A primeira fase se caracterizou por apresentar dez (10) projetos para a construção de edifícios, no período de 1960-65. Nesta fase constata-se que, o ano de 1964 transformou-se no de maior investimento neste tipo de construção. Na continuidade do processo, ocorrem mudanças econômicas que vão refletir no incipiente mercado imobiliário vertical de Maringá. Ao nível nacional, o momento econômico era o seguinte:

"O ciclo expansivo da economia de 1955 apresentou, a partir de 1962, um declínio considerável de seu ritmo. Entre 1962 e 1967, a economia brasileira atravessou sua pior fase do pós-guerra no que se refere ao crescimento, enquanto se promoviam modificações profundas tanto no arcabouço da política econômica (financiamento público, privado e externo, comércio exterior e capital estrangeiro) como nos padrões de distribuição funcional e pessoal da renda" (SERRA, 1982:28).

A recessão econômica de 1962-1967, apresentou alta correlação com a estagnação do crescimento do número de edifícios aprovados e construídos no período de 1965 a 1969, no

caso de Maringá. Fato esse que atingiu também a aprovação e construção de projetos voltados à alvenaria horizontal e madeira, apresentando uma curva oscilante de crescimento (Figuras 32 e 33).

Entre os anos de 1958 e 1967 a produção de cimento nacional aumentou, bem como o seu consumo, e diminuíram as importações que, como vimos, eram selecionadas pelo Governo Federal. As importações retomaram o seu crescimento a partir de 1967 como pode-se ver na Tabela 19, na seqüência.

TABELA 19

Evolução do Consumo de Cimento no Período de 1958 a 1967.

ANO	CIMENTO IMPORTADO (t)	CIMENTO PRODUZIDO (t)	CONSUMO APARENTE (t)
1958	719	3.769.158	3.789.519
1959	40.193	3.822.069	3.852.521
1960	1.370	4.442.903	4.448.688
1961	462	4.708.911	4.702.101
1962	1.736	5.071.740	5.034.556
1963	8.252	5.188.198	5.210.065
1964	28.732	5.583.008	5.586.096
1965	43.528	5.623.773	5.673.455
1966	93.502	6.045.589	6.125.232
1967	124.877	6.405.001	6.491.949
1968	584.561	7.280.654	7.834.013
1969	609.360	7.823.487	8.431.494

FONTE: Sindicato Nacional da Indústria de Cimento, 1985.

As evidências apontam que, ao contrário da

economia que entrava em crise a partir de 1962 até 1967, o setor imobiliário, particularmente o ligado ao mercado formal de edifícios de apartamentos ou escritórios, emergia em franca ascensão até 1964, para iniciar período recessivo entre os anos de 1965 até 1969, como se observa na curva de evolução da construção vertical aprovada para esse período (*Figura 33*).

Do total de 10.255 projetos aprovados pela prefeitura no desenrolar dos anos sessenta (*Tabelas 15 e 16*), cerca de 6.311 (61,54%) corresponderam aos projetos destinados à construção de madeira, o que gerou uma área construída de 350.225,99m² '.

Quanto aos projetos de alvenaria horizontal, estes representaram cerca de 38,36% do total de projetos (3.934), correspondendo a um total de 734.422,15m² '.

Os edifícios levados a efeito no primeiro período do processo de verticalização, localizando-se na Zona 1 (Zona Comercial/ZC-1), em função da área apresentar infraestrutura necessária e dispositivos da legislação urbana que viabilizassem a construção dos mesmos (*Tabela 20*) (*Figura 34*).

Este período de verticalização de Maringá, segundo algumas pessoas entrevistadas junto ao mercado imobiliário, só não foi mais expressiva pela conjuntura econômica passada pelo país naquela oportunidade, caracterizada por altas taxas de inflação.

Outro aspecto de realce no contexto do período, foi o que demonstrava que a Zona 1 (ZC-1) apesar da infraestrutura nela instalada, essa não suportaria um maior adensamento populacional, já que não existia em toda extensão galerias pluviais e rede de esgoto, fundamentais para a edificação''.

O processo de construção de edifícios de Maringá

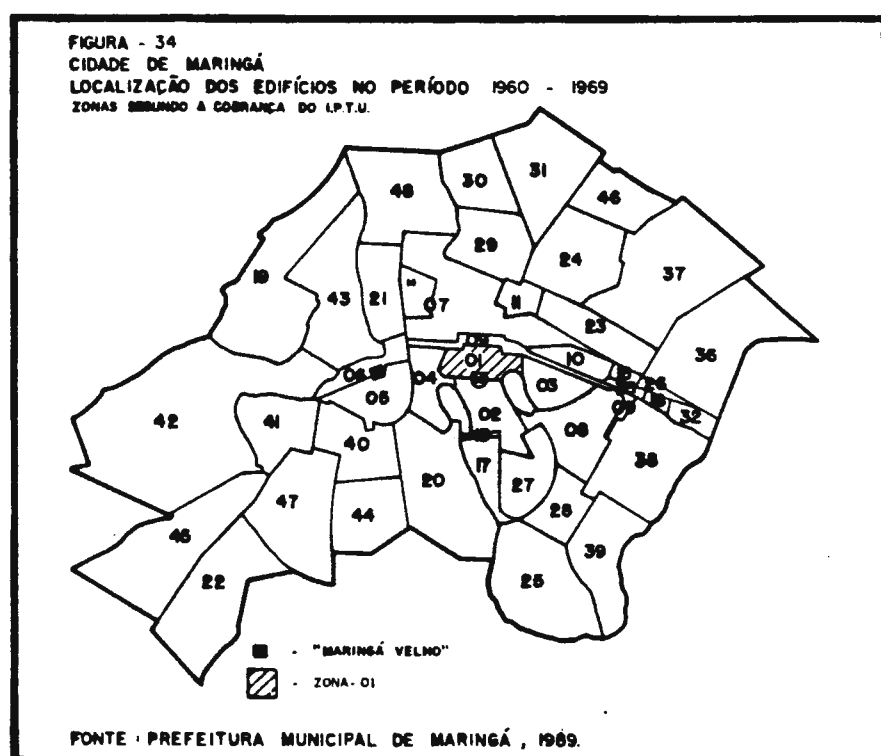
TABELA 20
CIDADE DE MARINGÁ

Alguns Edifícios Construídos no Período 1960-1969.

EDIF.	END.	Z.	PAV.	ALV.	HAB.
Atalaia	R. Joubert Carvalho, 623	1*	11	1965	?
Cine Plaza	Pça Rapozo Tavares, 138	1	6	1962	(133-1972)
Herman Lundgr	Av. Guilherme de Almeida, 36	1	16	1964	(25-1969)
Indaiá Hotel	R. Basílio Saltchuck, 585	1	6	1960/63	1976/1851-1978
Maria Tereza	Av. Getulio Vargas	1	15	1961	(138-1969)
Maringá	Av. Brasil, 3.832	1	13	1964	?
Novo Mundo	Av. Tiradentes, 740	1	4	1961	(1232-1976)
Rosa	Av. Brasil	1	8	1964	(1280-1986)
Três Marias	Av. Getúlio Vargas, 266	1	12	1962	(3096-1985)

FONTE: Prefeitura Municipal, CPUH, 1980.

* Zona 1 (Centro/Zona de Comércio - ZC-1)



pode ser apreendido na seqüência, onde vê-se a zona de maior concentração, bem como toda a evolução do processo no período

1960-89 (Tabelas 21 e 22) (Figuras 35 e 36).

Outro aspecto importante que deve ser analisado é aquele que num período relativamente curto, cerca de vinte e dois anos, desde a fundação de Maringá (1947) até o final do primeiro período de verticalização em questão (1969), aquela se transformou em fins dos anos sessenta em um fenômeno urbano. É evidente perante o momento histórico e econômico vivenciado. Esta caracterização foi decorrência do processo desencadeado no Norte do Paraná, por intermédio das iniciativas públicas e principalmente privada de povoamento, colonização (sistema agrário de pequenas propriedades, atreladas a uma rede urbana hierárquica) bem como das atividades produtivas levadas a termo na região, sobretudo com a cafeicultura num primeiro momento.

No entanto, conjunturalmente tal processo ocorreu em função de outros fatores específicos como: a sua localização, o relativo planejamento levado a efeito, a infraestrutura urbana dotada, transformaram-se na mais completa de que se dispunha, apresentando um desenvolvimento diferente de quase todas as cidades da região e do país, com exceção talvez de Londrina ao nível do Norte do Paraná.

Enquanto alguns núcleos urbanos surgidos quase nas mesmas condições geográficas e econômicas, depois de cumprirem o seu papel como bases de apoio ao desbravamento, mantiveram um ritmo normal de expansão urbana, e outros praticamente estagnaram com o tempo. Maringá continuou crescendo e se equipando como centro regional, apesar de também ter enfrentado as crises cíclicas que passou a cafeicultura regional, bem como as demais atividades produtivas urbanas e rurais.

TABELA 21
CIDADE DE MARINGÁ

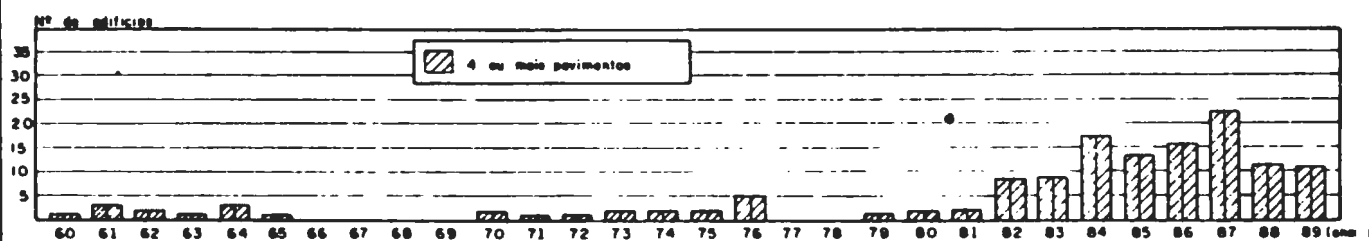
Número de Edifícios por Ano, no Período 1960-1989 - Zona 1*.

ANO	TOTAL
1960	01
1961	02
1962	02
1963	01
1964	03
1965	01
1966	00
1967	00
1968	00
1969	00
1970	02
1971	01
1972	01
1973	02
1974	02
1975	02
1976	05
1977	00
1978	00
1979	01
1980	02
1981	02
1982	09
1983	09
1984	18
1985	14
1986	16
1987	23
1988	11
1989	11
TOTAL	141

FONTE: Prefeitura Municipal, CPUH, jan./90.
* Construídos e em construção.

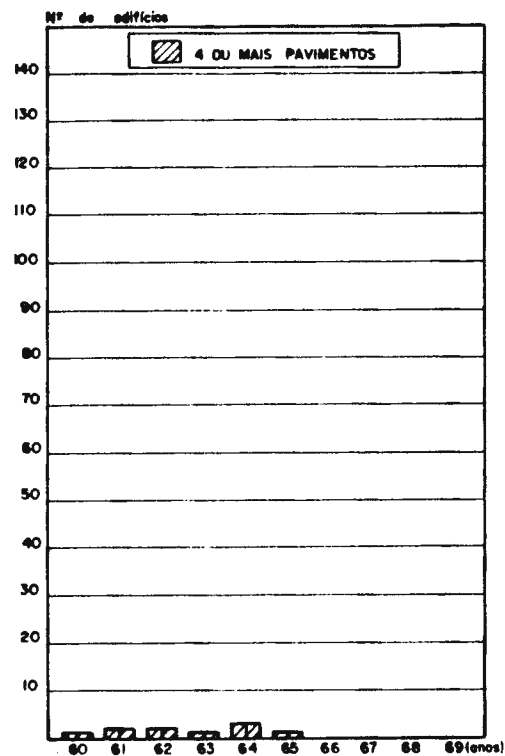
Figura - 35

CIDADE DE MARINGÁ
Nº de edifícios / ano - ZONA 01
(1960 - 1989)



FONTE: Prefeitura Municipal de Maringá, CPUH, jan/90.

FIGURA - 36
CIDADE DE MARINGÁ
 Nº DE EDIFÍCIOS - HABITADOS E EM CONSTRUÇÃO
 (1960 - 1969)



FONTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE MARINGÁ, CPUH, 01/1990

TABELA 22

CIDADE DE MARINGÁ

Número Total de Edifícios por Zona, no Período de 1960-1989*.

ANO	NÚMERO DE EDIFÍCIOS
1960	01
1961	02
1962	02
1963	01
1964	03
1965	01
1966	00
1967	00
1968	00
1969	00
1970	02
1971	01
1972	01
1973	02
1974	04
1975	19
1976	06
1977	02
1978	01
1979	01
1980	03
1981	04
1982	28
1983	42
1984	102
1985	113
1986	139
1987	130
1988	77
1989	73
TOTAL 30	760

FONTE: Prefeitura Municipal, CPUH, jan./90.
 * Construídos e em construção.

"Assim, já em meados da década de 1960, Maringá se firmava como núcleo urbano e como centro regional de maneira irreversível. As funções iniciais de centro comercial, de prestação de serviços e de transformação de produtos agrícolas se produziam. A elas se acresceram outras, como a político-administrativa, a educacional, a religiosa e a financeira nos anos setenta e oitenta" (LUZ, 1988)¹¹.

Voltando aos dados contidos na *Tabela 23*, verifica-se que mesmo apresentando poucos edifícios, aqueles tiveram importância no transcorrer do rápido e dinâmico processo de urbanização que a cidade se defrontou na sua evolução. Paralelamente, quanto ao processo de horizontalização, este se encontrava em fase de franca expansão territorial, produzindo e se apropriando do solo urbano, numa dura luta de classes, devido basicamente ao alto custo do solo nas zonas do projeto definitivo da cidade.

Com o auxílio das *Figuras 32, 35 e 36*, e das *Tabelas 20, 21 e 22*, estas fornecem-nos alguns elementos a mais que nos levam a distinguir as duas fases do primeiro período do processo de verticalização de Maringá.

Dos dez edifícios levados a termo pelo mercado imobiliário, na primeira fase do primeiro período do processo de construção de edifícios, de 1960 a 1965, quatro deles tiveram como destino, o atendimento às necessidades emergentes de serviços. Outros cinco, atenderam à emergência da classe burguesa, para suprir as suas necessidades de habitação. Os apartamentos apresentaram dois a três quartos, bem como as demais dependências básicas.

No que se refere aos edifícios que se destinaram aos serviços, lembra-se dos seguintes: Edifícios Atalaia, na Rua Joubert Carvalho, 623 (*Foto 9*); Edifício Cine Plaza, na

Praça Raposo Tavares, 138; Edifício Herman Lundgr (o mais antigo da cidade) na Travessa Guilherme de Almeida, 36 (*Foto 10*); Edifício do Indaiá Hotel, na Rua Basílio Sautchuck, 585 e o Edifício Três Marias, na Avenida Getúlio Vargas, 266 (*Foto 11*).



Foto: Cesar Miranda Mendes.

Foto 9: Edifício Atalaia, na Rua Joubert Carvalho, Nº 623 - ZC-1.

Estes edifícios tiveram diferentes fins, como: hotel, cinema, escritórios comerciais e consultórios para os profissionais liberais.

No que concerne à estrutura e forma dos mesmos, verifica-se que são de padrão arquitetônico simples, de linhas retas, onde se procurou aproveitar o máximo possível da(s) área(s) dos apartamento(s) e edifício(s).

O edifício Maria Tereza (*Foto 12*), destinado a habitação, é considerado até hoje por uma parcela dos

maringaenses como o primeiro edifício da cidade, denominado como "marco zero", que acabou se transformando em símbolo de referência para se localizar espacialmente a cidade, sobretudo quando se refere ao centro.



Foto: Cesar Miranda Mendes.

Foto 10: Edifício Herman Lundgr, na Travessa Guilherme de Almeida, Nº 36. (ZC-1). Primeiro edifício de Maringá.

Entretanto, constata-se junto à Coordenação de Planejamento, Urbanismo e Habitação, da prefeitura que o primeiro projeto aprovado de edifício foi o do Indaiá Hotel em 1960.

Mas por aspectos conjunturais, o mesmo não foi construído nos primeiros anos da década de sessenta, mas sim por volta de 1963/64.

Na realidade, o primeiro e mais antigo edifício de Maringá é o Edifício Herman Lundgr, na Travessa Guilherme de Almeida, 36 nas proximidades da Rodovia Municipal (*Foto 10*).



Foto: Cesar Miranda Mendes.

Foto 11: Edifício Três Marias (10 plano), na Avenida Getúlio Vargas, 1266.

No entanto, o Edifício Maria Tereza foi o primeiro edifício destinado a habitação no solo urbano de Maringá.

Os edifícios construídos para habitação foram: o já citado Maria Tereza, Maringá (*Foto 13*), na Avenida Brasil, 3832 (*Foto 12*), Novo Mundo na Avenida Tiradentes, 740 e Rosa, na Avenida Brasil.

A segunda fase do primeiro período de verticalização maringaense, caracterizou-se pela inexistência total de projetos aprovados para construção de edifícios. Como já foi abordado anteriormente, essa paralisação foi fruto da crise estrutural de economia brasileira, o que levou os investidores a aplicarem em fontes alternativas mais lucrativas, como os papéis financeiros.



Foto: Cesar Miranda Mendes.

Foto 12: Edifício Maria Tereza, na Avenida Getúlio Vargas, Nº 35 (considerado "marco zero" 1º edifício habitacional).

"O processo de construção de edifícios, bem como a construção civil, em geral, são muito sensíveis às determinações da crise e das medidas econômicas" (SOUZA, 1989: 97)".

O processo de construção de edifícios, na sua evolução mostrou que a medida em que o tempo passa, vão ocorrendo modificações na planta dos apartamentos e as mais flagrantes, dizem respeito aos números de banheiros e elevadores, por razões mercadológicas e culturais. Tais observações, serão mais perceptíveis nos anos setenta e sobretudo no de oitenta, quando o processo de verticalização passará a apresentar uma significativa proporção, variedade e complexidade.



Foto: Cesar Miranda Mendes.

Foto 13: Edifício Maringá, na Avenida Brasil, Nº 3832.

Antes de nos reportar ao Segundo Período do processo em análise, é oportuno resgatar algumas questões pertinentes à legislação urbana, no sentido de melhor apreender a produção do solo urbano.

A Lei Nº 624/68, que dispõe sobre o zoneamento de Maringá, levada a efeito, devido a nova realidade vivenciada pela comunidade local, assim,

"(...) para fins de lei, consiste na repartição do solo do Município em zonas de usos distintos, objetivando o uso da terra, as densidades de população, a localização, a dimensão, o volume dos edifícios e seus usos específicos, a fim de se conseguir o desenvolvimento adequado da comunidade e o bem estar social de seus habitantes" (PREFEITURA MUNICIPAL DE MARINGÁ, LEI Nº 634/68 p.1)'. "

As áreas urbanas no município de Maringá ficaram divididas, conforme a seguinte disposição: I - Residencial; II - Comercial; III - Industrial; IV - Especial.

A Zona Residencial subdividia-se em: I - ZC-1; II - ZR-2; III - ZR-3 e IV - ZR4.

A ZR-1, deveria apresentar quanto aos edifícios, um gabarito máximo de 2 (dois) pavimentos por lote. Na ZR-2, os edifícios de habitação coletiva com mais de 4 (quatro) pavimentos, deveriam respeitar o índice de ocupação de 4/5, além de serem equipados os edifícios com elevador. Já no que se refere a ZR-3, as edificações deveriam ter no máximo 2 (dois) pavimentos. Quanto à ZR-4, diferenciava da anterior quanto ao número de pavimentos, sendo permitido edifícios com até 4 (quatro) pavimentos, inclusive o térreo.

Em relação à Zona Comercial (ZC), subdividiu-se em: I - ZC-1, Zona Comercial Principal; II - ZC-2, Zona de Tendência Comercial; III - ZC-3, Zona Preferencial Comercial.

Na ZC-1, foram permitidos os usos para edifícios públicos, estabelecimentos de comércio a varejo, empresários de abastecimento, escritórios e consultórios, bancos, instalações de rádio e televisão, bibliotecas e museus, cafés e bares, padarias e confeitarias, hotéis, restaurantes e demais usos comerciais, compatíveis com sua função.

Por sua vez, as construções na ZC-1, deveriam seguir algumas normas: I - os prédios com mais de 4 (quatro) pavimentos, só podiam ser construídos em lotes com áreas igual ou superior a 300m²; e a projeção de edificação não podia ultrapassar de 2/3 da profundidade média do lote.

Já quanto à ZC-2, as construções deveriam seguir o seguinte: os prédios com mais de 4 (quatro) pavimentos só poderiam ser construídos com área igual ou inferior a 450m² e

apresentando uma área total edificada até 8 (oito) vezes a do lote.

Quanto à ZC-3, os edifícios deveriam seguir as seguintes observações: os prédios com mais de 4 (quatro pavimentos) só poderiam ser construído em lotes com área igual ou superior a 450m², sendo que a área total edificada poderia atingir até 6 (seis) vezes a do lote.

Complementando as considerações sobre o zoneamento da cidade, a lei estabeleceu as Zonas Industrial e Especial. Em relação à Zona Industrial, esta foi subdividida em: I - Zona Preferencialmente Industrial (ZI-1); II - Zona Exclusivamente Industrial (ZI-2). Finalmente, quando a Zona Especial, classificou-se da seguinte maneira: I - Serviços Públicos; II - Setor Universitário; III - Setor do Aeroporto e outros setores desta zona.

Constata-se que frente às disposições sobre a verticalização, a legislação deixava em aberto alguns aspectos. como por exemplo: o máximo coeficiente de aproveitamento da ZC-1 que não ficou claro na lei. Verificou-se que em 1965, já existiam edifícios com mais de 10 (dez) pavimentos na Zona 1.

O poder público por intermédio da Lei Nº 633/68, passou a disciplinar a construção de edifícios na zona denominada (ZC-1) pelo Código de Posturas e Obras.

Assim sendo, verifica-se o seguinte:

"Artigo 1º - No que se refere a ZC-1 do inciso 2º do parágrafo 7º, do artigo 2º da Lei 34, de 32 de outubro de 1959 (Código de Posturas e Obras), delimitada pelas Avenidas Duque de Caxias, Getúlio Vargas, Herval e Brasil, os prédios comerciais de alvenaria, poderão ser construídos somente quando obedecidos as exigências desta lei.

a) À Avenida Getúlio Vargas, em toda a sua extensão, é vetado construção de prédio

com menos de 8 (oito) pavimentos.

b) À Avenida Brasil, no trecho compreendido entre as Avenidas São Paulo e Paraná, somente é permitida construção de prédios com o mínimo de 4 (quatro) pavimentos; nos trechos compreendidos entre a Avenida Paraná e a Praça José Bonifácio, Avenida São Paulo e a Praça Rocha Pombo de 2 (dois) pavimentos.

c) Nas Avenidas Duque de Caxias e Herval, nos trechos compreendidos entre as Avenidas Tamandaré e XV de Novembro, 2 (dois) pavimentos, nas ruas - Santos Dumont e Néo Alves Martins, nos trechos compreendidos entre as Avenidas Duque de Caxias e Herval, 3 (três) pavimentos (...) e

No Artigo 2º - Os prédios construídos com mais de 10 (dez) pavimentos, deverão ser dotados de garagem interna, destinada ao abrigo de carros" (PREFEITURA MUNICIPAL DE MARINGÁ, Lei 633/68)".

O que podemos concluir é que o poder público começava a se preocupar com o processo de verticalização, tendo em vista as proporções e implicações que o mesmo começava a apresentar no período de 1965-1969.

Na seqüência, resgata-se o Segundo Período de verticalização de Maringá.

SEGUNDO PERÍODO DO PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO DE MARINGÁ 1970-1979

Este período caracterizou-se como aquele de expansão vertical para atender a classe média e a alta, cada vez maiores quantitativamente no solo urbano maringaense.

Os edifícios construídos no período, foram geralmente dotados de três e quatro quartos. No período em questão, pode-se afirmar que iniciou-se um mercado imobiliário

voltado para o crescimento habitacional vertical, setor esse bastante especulativo mais rentável do que o setor deficitário dos edifícios destinados ao setor terciário.

Foram trinta e nove o número de projetos aprovados de edifícios, no período (*Tabelas 23 e 24*) (*Figuras 37 e 38*).

Ao nível da realidade maringaense,

"Iniciou-se no final de 60, a segunda fase de ocupação, no qual ocorreram transformações no sistema produtivo, estas alteraram a forma de utilização da terra, provocando o esvaziamento populacional do campo, e crescimento da população residente na zona urbana e o aumento da população economicamente ativa ocupada nos setores secundários e terciários. A primeira fase caracterizou-se por crescimento demográfico acentuado. Na segunda, houve tendência para uma maior estabilidade da população em geral, a par de uma maior intensificação no processo de urbanização; a economia da região se diversificou e no papel da cidade de Maringá como polo de importância se consolidou" (LUZ, 1988:355-356)¹⁴.

As transformações estruturais supra citadas no Paraná nos anos setenta, sobretudo no meio rural ocorridas em função da modernização da agricultura. Em função dessas, alterou-se o ritmo de crescimento da população que provocavam uma concentração populacional em Maringá bem como em outros polos regionais. Tais mudanças, acabaram gerando um aumento considerável no número de projetos aprovados para construção, sobretudo a partir de 1973 (*Tabela 23 e 24*) (*Figuras 37 e 38*).

No que se refere à legislação urbana, por intermédio da Lei Nº 779/70, o poder público alterava a redação do parágrafo único do artigo primeiro da Lei 633/68, passando a configurar com o seguinte texto:

TABELA 23
CIDADE DE MARINGÁ

Número de Projetos Aprovados, no Período de 1970-1979.

ANOS	PROJETOS APROVADOS HORIZONTAL	EDIFÍCIOS COM 4 OU MAIS DE 4 PVTOS.	MADEIRA	MISTO	TOTAL
1970	477 (3,32)	02 (5,13)	671 (7,33)	-	1.150
1971	445 (3,10)	01 (2,56)	545 (5,96)	-	991
1972	651 (4,54)	01 (2,56)	839 (9,17)	-	1.491
1973	1.126 (7,85)	02 (5,13)	1.434 (15,67)	-	2.562
1974	1.227 (8,55)	04 (10,26)	1.196 (13,07)	-	2.427
1975	1.201 (8,37)	09 (48,73)	1.151 (12,58)	-	2.371
1976	3.171 (22,11)	06 (15,38)	1.351 (14,77)	-	4.528
1977	1.661 (11,58)	02 (5,13)	811 (8,86)	-	2.474
1978	3.160 (22,03)	01 (2,56)	742 (8,11)	-	3.903
1979	1.227 (8,55)	01 (2,56)	410 (4,48)	-	1.638
TOTAL	14.346 (100)	39 (100)	9.150 (100)		23.535

FONTE: Prefeitura Municipal, CPUH, 1990.
* Dados não disponíveis.

TABELA 24
CIDADE DE MARINGÁ

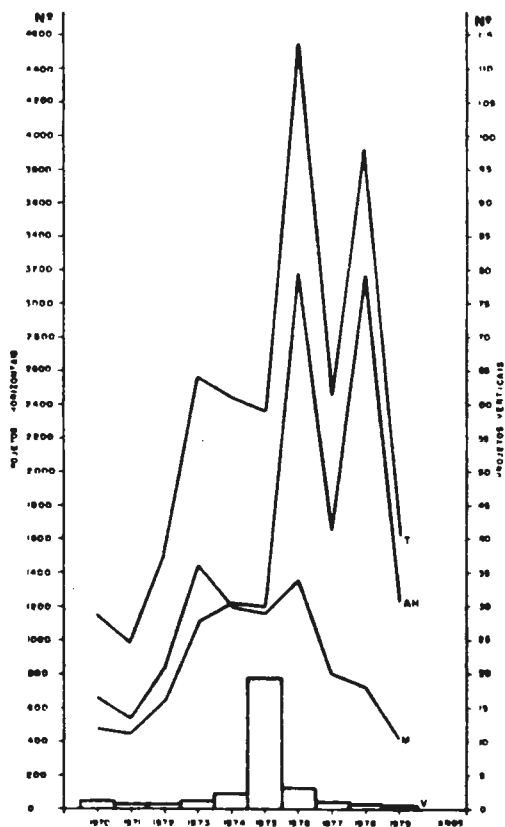
Área dos Projetos Aprovados (m²) no Período 1970-1979.

ANOS	ALVENARIA HORIZONTAL (1)	MADEIRA (2)	MISTO (3)*	TOTAL HORIZONTAL (1+2+3)	ALV. VERTICAL C/EDIF. DE 4 OU + 4 PAV.	TOTAL GERAL HORIZONTAL + VERTICAL
1970	82.125,28	39.439,60	-	122.564,88	9.568,69	131.133,57
1971	82.534,12	31.594,22	-	114.128,34	5.397,09	119.525,43
1972	115.982,41	48.955,44	-	164.937,85	4.397,40	169.335,25
1973	193.349,60	82.485,96	-	275.835,56	6.473,30	282.308,86
1974	256.386,02	71.096,14	-	327.482,16	9.708,34	337.190,50
1975	213.696,33	64.453,13	-	278.149,46	36.000,66	314.150,12
1976	389.650,28	79.940,48	-	469.590,76	35.585,47	505.176,23
1977	255.458,34	49.737,03	-	305.195,37	17.161,72	322.357,09
1978	271.364,08	43.447,75	-	314.811,83	1.112,04	315.923,87
1979	225.385,01	26.016,19	-	251.401,20	10.327,15	261.728,35
TOTAL	2.085.931,47	537.165,94	-	2.623.097,41	135.730,86	2.758.828,27

FONTE: Prefeitura Municipal, CPUH, 1990.
* Dados não disponíveis.

FIGURA - 37
CIDADE DE MARINGÁ, NÚMERO DE PROJETOS APROVADOS NO PERÍODO 1970/1979.

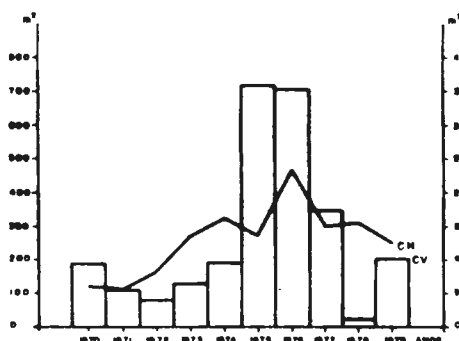
AM ALVENARIA HORIZONTAL
M MADEIRA
V VERTICAL
T TOTAL



FONTE: PREF. MUNICIPAL DE MARINGÁ, CPUM, 1980

FIGURA - 38
CIDADE DE MARINGÁ, ÁREA (m²) DE CONSTRUÇÕES APROVADAS NO PERÍODO 1970/1979.

CH CONSTRUÇÃO HORIZONTAL
CV CONSTRUÇÃO VERTICAL



FONTE: PREF. MUNICIPAL DE MARINGÁ, CPUM, 1980

"O pavimento térreo dos prédios comerciais, edificados nas avenidas constantes das letras a, b e c, não poderão exceder em hipótese alguma ao dobro da área do pavimento, exceto aos já existentes a critério da Secretaria de Obras e Viação poderão ser reformados para utilização comercial, inclusive áreas de espaço, desde que não haja demolição do prédio, hipótese em que se aplicará o disposto das letras "A", "B" e "C", do artigo 1º da Lei 633/68". (PREFEITURA MUNICIPAL DE MARINGÁ, LEI Nº 779/70)".

Complementando a lei citada, em 02/07/71, nova lei foi levada a termo, com o objetivo de disciplinar o uso do solo, Lei Nº 853/71, que alterou a redação da letra "a" do

artigo 1º da Lei Nº 633/68.

A aludida lei passou a configurar com a seguinte redação:

"a) à Avenida Getúlio Vargas, em toda a sua extensão, é vedada a construção do prédio com menos de 3 (três) pavimentos e 1.300m²" (PREFEITURA MUNICIPAL DE MARINGÁ, Lei Nº 853/71)".

Com as novas legislações, a cidade passou a enfrentar uma nova conjuntura que acabou pressionando o poder público no sentido de lutar por recursos para desenvolver os projetos necessários, além de suprir às novas necessidades de bens de consumo coletivo, no bojo desse contexto, observa-se que a taxa inflacionária (*Tabela 25*), apresentava índices relativamente baixos até 1973, para a realidade brasileira, na fase final do período denominado de "milagre brasileiro".

TABELA 25

BRASIL

Evolução da Taxa de Inflação no Período de 1970-1978.

ANO	TAXA DE INFLAÇÃO
1970	17,4
1971	20,6
1972	17,0
1973	13,7
1974	33,1
1975	28,8
1976	38,1
1977	41,1
1978	40,0

A evolução numérica da verticalização nesse período apresentou características mais significativas que o período anterior, como veremos no transcorrer desta análise.

O início do anos setenta, correspondeu à fase final do chamado "milagre econômico":

"A recuperação que correspondeu à primeira fase do vigoroso ciclo expansivo terminado em 1973 começou em meados de 1967, sob a influência da política fiscal e monetária mais folgada do segundo governo militar, instaurado em abril desse ano" (SERRA, 1982:35)''.

OLIVEIRA, (1975:55)'' , refere-se também ao aumento de concentração de renda no período:

"Em 1970 o crescimento real da renda em relação a 1960, aproximadamente 70%, foi apropriado por apenas 5% da população, constituindo a base do mercado de bens de consumo duráveis, automóveis e eletrodomésticos".

Constata-se que no período em análise, gerou-se uma oferta crescente de moradias, principalmente para as classes de menor poder aquisitivo. Paralelamente, ocorreu transações entre os agentes privados e públicos, com o objetivo de garantir as reivindicações das classes mais afastadas.

As migrações ocorridas no final dos anos sessenta na direção de Maringá, foi diferenciada das anteriores, pois decorreram do processo de urbanização e das novas oportunidades econômicas nos vários setores produtivos, além do processo já abordado, no caso, das transformações ocorridas no meio rural devido à modernização da agricultura paranaense. Outro fator também importante foi a criação de

novas oportunidades no setor da educação, com a criação da Fundação Universidade Estadual de Maringá, por volta de 1970, fato esse que acabou atraindo muitos universitários e familiares.

Voltando aos dados contidos nas *Tabelas 23 e 24* e as curvas das *Figuras 37 e 38*, constata-se que, de um total de 23.535 projetos aprovados para construção pela Prefeitura, no período de 1970/79: 9.150 deles (38,88%) tiveram como fim: construções de madeira, gerando uma área construída de 537.165,94m². Por sua vez, quanto aos projetos de alvenaria horizontal, correspondeu a 14.346 projetos (60,96%), gerando uma área construída de 2.085.931,47m². E os destinados a alvenaria vertical (prédios), 39 projetos foram levados a termo (0,16%), propiciando uma área construída de 135.730,86m².

Quando compara-se as décadas de sessenta e setenta, verifica-se um crescimento muito significativo no número de projetos aprovados no período 1970-79.

Destaca-se num primeiro momento, aqueles projetos destinados a alvenaria vertical em termos proporcionais, fato esse que comprova a emergência do processo, de forma mais intensa e representativa. Com um crescimento de 29 projetos (290%) em relação ao período 1960-69.

Num segundo plano, vieram os projetos destinados às construções de madeira. Estes apresentaram um crescimento de 72,16% em relação aos anos sessenta (2.839 projetos). No entanto, esse crescimento já demonstrava a nova tendência das construções, ou seja, a maioria passou a ser de alvenaria, pois a matéria-prima (madeira) começava a ficar escassa, conseqüentemente mais cara.

Especialmente observou-se que, a produção do espaço urbano de Maringá apresentava um acentuado crescimento

em termos da área construída (*Tabelas 16 e 24*). No período 1960-69, foram 1.140.322,92m² ²¹ e no período 1970-79 foram 2.758.829,17m².

Segundo observações do mercado imobiliário, no segundo período do processo de construção de edifícios em Maringá (1970-79), ocorreu o início de um processo de substituição das construções de madeira, pelas de alvenaria, resultante da segunda fase de ocupação mais intensa associada a crescente acumulação de capitais pela classe alta. A classe média também conseguiu melhorar seu padrão de vida, enquanto a população mais pobre era atraída e expulsa para a periferia, devido às ofertas imobiliárias. Todo esse contexto vai se ampliando sobretudo nos anos oitenta, em decorrência dos incentivos fiscais federais e estaduais destinados à agricultura nas mãos das classes dominantes. Estas desviam o capital destinados à agricultura, na aquisição de terrenos, construção de residências, apartamentos na cidade e em balneários de verão como Camburiú (SC) e Guarujá (SP), além de outros investimentos.

É nesse período que ocorreu a associação de algumas construtoras locais de porte médio, com o objetivo de impedir a penetração de grandes construtoras de Curitiba por um lado, e de outro, fazer concorrência frente às exigências mercadológicas no caso, para a construção de edifícios de grande porte. A associação das construtoras maringaense foi viabilizada num curto período, tendo um relativo sucesso. Pois, as construtoras da capital levaram a termo alguns projetos de edifícios de porte, como é o caso por exemplo da construtora Habitação S/A, presente até hoje na construção civil vertical de Maringá.

Verifica-se que os dados contidos na *Tabela 26*,

nos ajudam a resgatar as edificações do Segundo Período em questão. Alguns deles tiveram como fim o setor terciário, por exemplo: o Centro Comercial, na Avenida Brasil Nº 3756; o HotelDeville na Avenida Herval Nº 26; e o Edifício da Agência Regional do Banco do Brasil, na Avenida Duque de Caxias Nº 442.

Os demais edifícios resgatados na *Tabela 23*, destinaram-se ao setor habitacional das classes média e alta da comunidade local. Desses, quatro com 17 a 21 pavimentos; quatro de porte médio entre 12 e 13 pavimentos e dez de pequeno porte, em 4 e 8 pavimentos.

Observa-se, que a maioria dos construídos no período 1970-79, treze foram localizados na Zona 1 (Centro), três edifícios na Zona 4. E os demais, um nas Zonas 3, 7, 8 e 17 (*Tabela 26*) (*Figura 39*).

Com as considerações supra citadas, verifica-se que no segundo período de processo de construção de edifícios, 1970-79, iniciava-se a descentralização do processo tendo em vista a localização de edifícios nas Zonas 3, 4, 7, 8 e 17.

A seguir, observa-se a evolução do processo (*Figura 40*), destacando-se os anos setenta.

Constatou-se que também no segundo período do processo em análise, este também apresentou duas fases distintas.

A primeira fase correspondeu naquela em que se caracterizou por apresentar uma fase de lenta recuperação no processo de construção de edifícios: durante os anos de 1970 a 1973. Já em 1971, apresentou pequeno crescimento, com quatro projetos aprovados.

A segunda fase, na continuidade do processo, verificou-se que houve um crescimento acentuado em termos

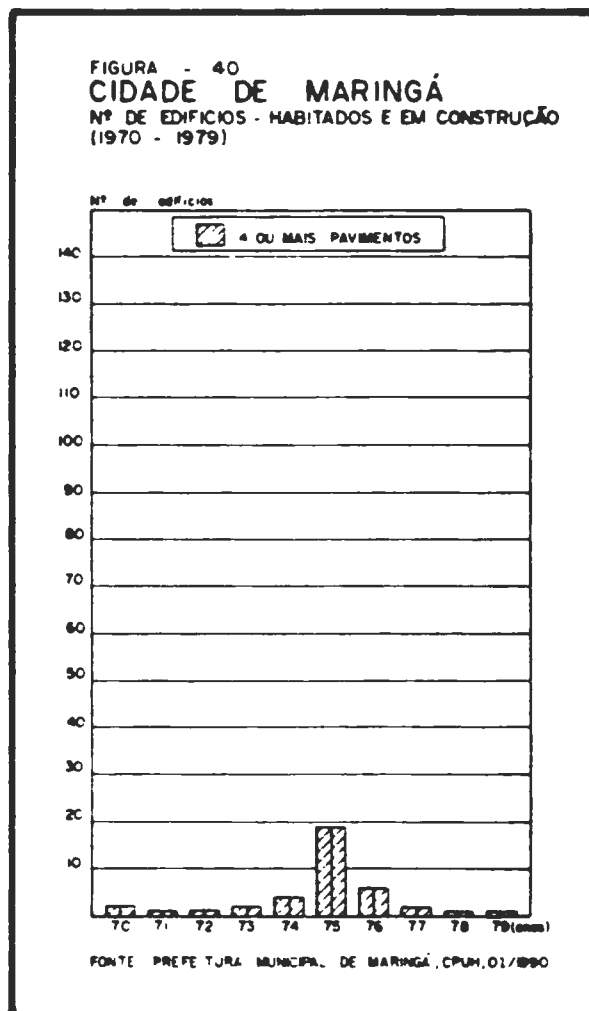
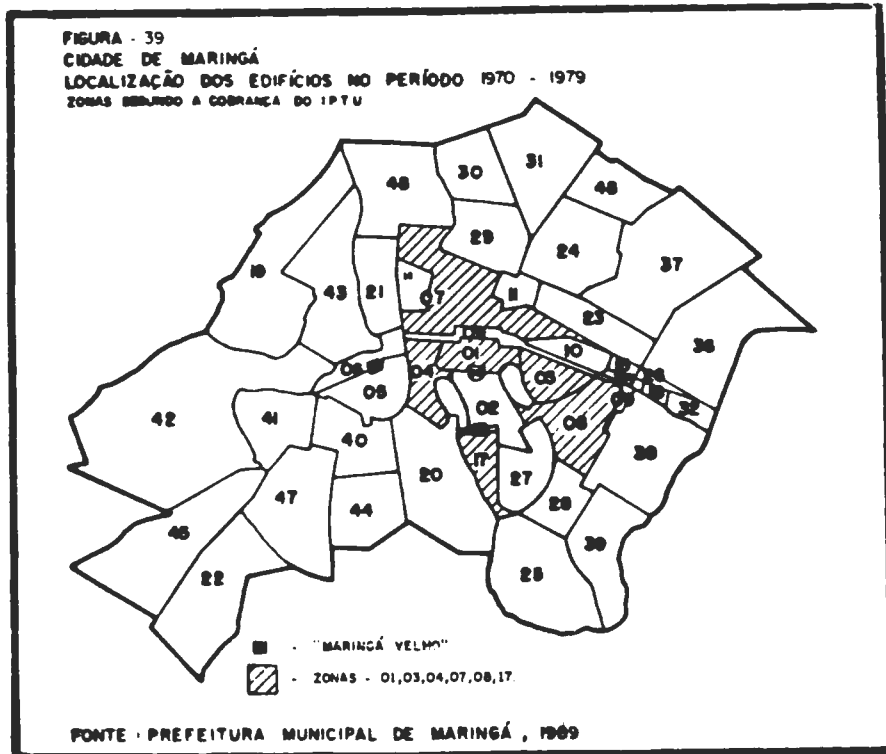
quantitativos, pois foram aprovados dezenove projetos de edifícios em 1975.

TABELA 26
CIDADE DE MARINGÁ

Alguns Edifícios Construídos no Período 1970-1979.

EDIF.	END.	Z.	PAV.	ALV.	HAB.
Irapuã	Av. Brasil, 3279	1	5	1970	1971
Centro Comercial	Av. Brasil, 3756	1	4	1971	1973
Anabela	R. Santos Dumont, 2544	1	19	1970	1975
Famboyant	Av. XV de Novembro, 969	1	13	1973	1975
Barão	Av. Duque de Caxias, 4870	1	4	1974	1975
Bouganvillea	Av. XV de Novembro, 880	1	13	1974	1976
Azaléia	Av. Brasil	3	4	1974	1981
Cristóvão Colombo	Av. Mário Urbinatti	7	4	1975	1977
Araluz	R. José do Patrocínio, 307	4	5	1975	?
Isola Gomes	Av. Brasil, 939	8	4	1975	1977
Michelangelo	Av. Getúlio Vargas, 72	1	17	1975	1977
Deville	Av. Herval, 26	1	8	1975	1979/8
Banco do Brasil	Av. Duque de Caxias, 442	1	13	1976	1978
Andréa	Av. Rio Branco, 246	4	4	1976	?
Marisa	R. Néo Alves Martins, 3058	1	5	1976	1978
Cândido Portinari	R. Arthur Thomas, 157	1	16	1976	1980
Leonardo da Vinci	Av. XV de Novembro, 571	1	21	1976	1980
Samambaia	Av. XV de Novembro	1	12	1976	1978
Martim Afonso	R. Martin Afonso, 1353	17	5	1977	?
Paolo Cocco	Av. Lagunas, 697	4	4	1978	1978

FONTE: Prefeitura Municipal, CPUH, 1990.



Conjuntamente, os primeiros anos da década de setenta, foi apontada por vários estudiosos como o período

final do "milagre brasileiro", que refletiu na realidade maringaense discretamente, década de grande expansão da mancha urbana.

Gradativamente, resgatou-se que houve uma redução significativa do número de projetos aprovados de edifícios. Em 1976 - 6; 1977, 1978 e 1979 - 1 em cada ano. Esse desaquecimento na área da construção civil vertical, segundo o mercado imobiliário local, deu-se em função da emergência das taxas inflacionárias em índices altos bem como devido à crise do petróleo (*Tabela 27*). Esse contexto acabou levando os investimentos para a ciranda financeira, onde geralmente as taxas de juros e correções monetárias eram bem mais atrativas, do que se aplicar capitais em imóveis.

A queda do crescimento vertical de 1976 a 1979 acompanhou a desaceleração da economia. Em 1976, a indústria da construção civil foi considerada inflacionária pelo Governo Federal que reinstituiu o imposto sobre o lucro imobiliário e impediu o acesso dos incorporadores ao capital de giro. A partir daí os construtores deveriam possuir recursos próprios para a aquisição dos terrenos, pois os bancos foram proibidos, através de Resolução Federal, de conceder financiamento a ele. Além disso, para evitar que tomassem empréstimos como pessoas físicas, os incorporadores passam a ser, para efeito legal, pessoas jurídicas.

Segundo (KON In: FERREIRA, 1987:146)¹², isso de certa forma,

"selecionou o ramo das construções, estimulando as grandes empresas que tinham capital para a aquisição de terra, eliminando as pessoas físicas da incorporação. Estas duas últimas não podiam mais se expandir comprando terrenos. O movimento resultante disso consistia numa concentração de capital".

TABELA 27

BRASIL

Evolução de Preço do Óleo Combustível no Período de 1970-79.

ANO *	PREÇOS DO ÓLEO COMBUSTÍVEL (PREÇO DEFLACIONADO EM Cr\$/t)	ÍNDICE
1969	70,70	100
1970	65,80	93,1
1971	63,70	90,1
1972	77,70	109,9
1973	79,50	112,4
1974	76,80	108,6
1975	88,00	124,5
1976	107,40	151,9
1977	102,30	144,7
1978	99,10	140,2
1979	100,70	142,4

FONTE: FERREIRA, 1987, p.145.

* Dados referentes ao mês de janeiro de cada ano.

Apesar desse declínio (1976-1979), houve significativa elevação da taxa de investimentos da economia. Por outro lado, não houve restrições às importações, que aumentaram. Segundo SERRA (1982:112)²³, a desaceleração *"parece ter sido determinada fundamentalmente pela aceleração da inflação e seus efeitos sobre os salários e a política de crédito"*.

Assim sendo, a demanda de bens de consumo não duráveis e duráveis diminuiu em função da contenção dos salários e do encarecimento do crédito: além disso, o estoque

do alto consumo do período anterior diminui a ocorrência de novas compras (SERRA, 1982)²⁴.

Na seqüência, observa-se o Edifício Cândido Portinari, na Rua Arthur Thomas Nº 157 (*Foto 14*), que representa o segundo período do processo de construção de edifícios de Maringá.

Na seqüência, pode-se ver com o auxílio das *Fotos 15 e 16*, vistas parciais do centro, onde constatou-se concentração de edifícios na Zona 1 (Centro).



Foto: Cesar Miranda Mendes.

Foto 14: Edifício Cândido Portinari, Rua Arthur Thomas, Nº 157.



Foto 15: Vista aérea parcial do centro, no sentido norte-sul.



Foto 16: Vista parcial da área do centro.

TERCEIRO PERÍODO DO PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO
DE MARINGÁ 1980-1989

Este período se configurou no mais importante ao longo do processo em questão, em decorrência de alguns aspectos como: amplitude, complexidade, dinâmica, formas arquitetônicas variadas e da maturidade do mercado imobiliário, agora estruturado para atender uma sociedade de consumo cada vez mais exigente conforme os ditames da ideologia da classe burguesa.

Verifica-se que neste período ocorreu a consolidação do processo por fatores conjunturais, além das reivindicações mercadológicas, culturais e do desenvolvimento das atividades econômicas.

Houve um aumento significativo do número de construtores, imobiliários, e dos depósitos de materiais de construção, fruto da acumulação de riquezas (café, soja, trigo, entre outras atividades). Paralelamente, constatou-se um crescente aumento no número de profissionais liberais atuantes na área. Esses, arquitetos e engenheiros, tiveram no mercado imobiliário / construção civil, uma ampliação do mercado de trabalho.

O aludido período apresentou edificações bastante diferenciadas em relação aos dois períodos anteriores. Desde a altura dos edifícios (chegando aos 42 pavimentos), até o acabamento interno e externo dos edifícios. Entretanto, observa-se uma construção marcante em termos quantitativos dos edifícios com 4 e 5 pavimentos, com exceção da Zona 1. Já os edifícios com 7 e 8 pavimentos refletiram uma tendência geral. No que se refere a altura das edificações, segundo a opinião de empresários do setor imobiliário foi uma tendência em função dos custos dos elevadores, retorno dos capitais aplicados. No

caso dos prédios com 4 pavimentos (apenas 9% dos mesmos apresentavam elevadores), e finalmente é claro no que a classe média estava disposta e dispunha para pagar o uso do solo.

Analisando-se os dados das *Tabelas 28 e 29*, e as *Figuras 41 e 42*, verifica-se que nos anos oitenta ocorreu uma expansão quantitativa considerável no número de projetos aprovados para construções, destinados à alvenaria horizontal. No entanto, expressivo mesmo, foi o aumento no número de projetos aprovados destinados à alvenaria vertical. Os projetos para construções de madeira, apresentaram uma redução gradativa, para índices quase inexpressivos no final dos anos oitenta. A partir de 1981, a Prefeitura passou a fornecer informações sobre o número de projetos destinados ao padrão misto. Estes, quantitativamente são pouco representativos.

Com um total de 22.267 projetos levados a termo no período 1980-1989, 19.721 deles destinaram-se aos projetos de alvenaria horizontal (88,56%), o que gerou uma área construída de 3.306.285,80m². Os projetos de alvenaria vertical, num total de 711 (3,19% sobre o total) significaram a reprodução de uma área construída e em construção de 2.271.436,55m². Por sua vez, quanto aos projetos de construções de madeira, no período foram construídos cerca de 1.417 projetos (6,36%), gerando uma área construída de 75.693,16m². Finalmente, constata-se que os projetos destinados ao padrão misto, 418 deles foram edificadas (1,88%), gerando uma área construída de 28.843,98m².

Resgatando-se a *Figura 41*, nota-se que ao longo do período em análise, este apresentou uma curva cíclica (altos e baixos), no que se refere ao número total de projetos aprovados. Decorreu da década dos planos econômicos. Estes foram levados a efeito na tentativa de conter os altos índices

TABELA 28
CIDADE DE MARINGÁ

Número de Projetos Aprovados, no Período de 1980-1989.

ANOS	PROJETOS APROVADOS EDIFÍCIOS COM 4 OU MAIS DE 4 PVTOS.		MADEIRA		MISTO		TOTAL		
	HORIZONTAL								
		%		%		%			
1980	1.751	(8,88)	03	(0,44)	584	(41,21)	- *	2.338	
1981	1.314	(6,66)	04	(0,56)	545	(10,16)	54	(12,92)	1.516
1982	2.011	(10,20)	28	(3,94)	839	(13,97)	47	(11,24)	2.284
1983	1.595	(8,09)	42	(5,91)	1.434	(8,40)	39	(9,33)	1.795
1984	1.442	(7,31)	102	(14,35)	1.186	(5,44)	40	(9,57)	1.661
1985	1.672	(8,48)	113	(15,89)	1.151	(5,08)	57	(13,64)	1.914
1986	2.689	(13,63)	139	(19,55)	1.351	(7,72)	58	(13,87)	2.996
1987	2.276	(11,55)	130	(18,28)	811	(4,87)	31	(7,42)	2.506
1988	2.312	(11,72)	77	(10,83)	742	(2,12)	42	(10,05)	2.461
1989	2.659	(13,48)	73	(10,25)	410	(0,99)	50	(11,96)	2.796
TOTAL	19.721	(100)	711	(100)	9.063	(100)	418	(100)	22.267

FONTE: Prefeitura Municipal, CPUH, 1990.

* Dados não disponíveis.

TABELA 29
CIDADE DE MARINGÁ

Área dos Projetos Aprovados no Período 1980-1989 (m²).

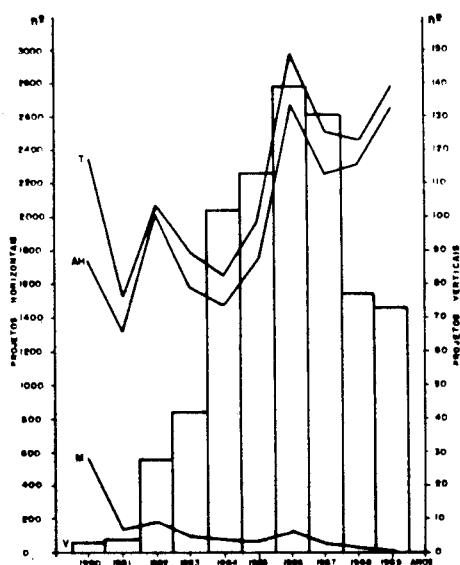
	ALVENARIA	MADEIRA	MISTO	TOTAL	ALV. VERT. C/	TOTAL
	HORIZONTAL			HORIZONTAL	4 OU + DE 4	H + V
	1	2	3	(1+2+3)	PAVIMENTOS	
1980	291.279,59	29.744,02	- (*)	321.023,61	8.290,24	329.313,85
1981	230.456,58	8.400,37	3.203,33	242.060,26	19.386,44	261.446,70
1982	308.585,59	10.961,38	6.131,38	325.678,35	85.821,55	411.499,90
1983	329.353,38	6.811,58	2.815,52	338.980,46	157.386,25	496.366,71
1984	232.449,36	4.024,97	3.957,60	240.431,93	274.440,18	514.872,11
1985	379.491,05	3.983,42	3.420,40	386.894,87	291.033,49	677.728,36
1986	498.392,14	5.734,50	3.017,26	507.143,90	438.148,20	945.292,10
1987	354.214,67	3.567,26	1.620,11	359.402,04	438.031,03	797.433,07
1988	203.877,34	1.632,86	2.400,31	207.910,51	327.226,41	525.136,92
1989	478.186,14	833,80	2.278,07	481.298,01	241.672,76	722.970,77
	3.306.285,80	75.694,16	28.843,98	3.410.823,52	2.271.436,55	5.682.260,49

FONTE: Prefeitura Municipal, CPUH, JAN./1990.

* Dados não disponíveis.

FIGURA - 41
CIDADE DE MARINGÁ, NÚMERO DE PROJETOS
APROVADOS NO PERÍODO - 1980/1989.

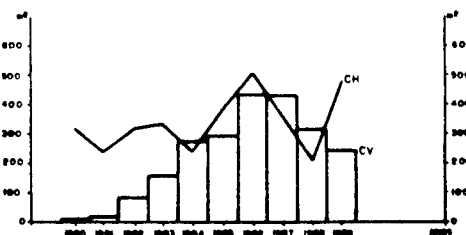
AH - ALVENARIA HORIZONTAL
M - MADEIRA
V - VERTICAL
T - TOTAL



FONTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE MARINGÁ, C.P.M., 1990.

FIGURA - 42
CIDADE DE MARINGÁ
ÁREA (m²) DE CONSTRUÇÕES APROVADAS
NO PERÍODO - 1980/1989.

CH - CONSTRUÇÃO HORIZONTAL
CV - CONSTRUÇÃO VERTICAL



FONTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE MARINGÁ, C.P.M., 1990.
N - A PARTIR DE 1981, NA CONST. HORIZONTAL ENTRAM ÀS DE CONST. MISTA

de inflação, de uma economia bastante instável como observa-se na continuidade desta análise.

Antes de se comentar as especificidades do processo de verticalização do período em questão, se faz necessário apreender os aspectos pertinentes à legislação urbana bem como da conjuntura econômica brasileira.

Ao nível da realidade maringaense, frente a nova dinâmica que se delineava nos anos oitenta, o processo de verticalização de Maringá deu início a uma nova fase. Fase esta com proporções muito representativas, a partir do ano de 1982. Naquela oportunidade, o poder público se viu obrigado a tomar decisões quanto ao zoneamento, uso e ocupação do solo²⁴.

Por intermédio da Lei Nº 1.736/83, o prefeito Said Felício Ferreira, regulamentava o zoneamento e o uso do solo urbano da cidade, conforme o Artigo 15, Inciso II, da

Emenda Constitucional Nº 1, de 17 de outubro de 1969.

O Artigo 2º da aludida lei, considerava os seguintes aspectos nos itens I, V e VII:

- I** - *coeficiente de aproveitamento sendo a relação expressa por número adimensional, entre a área de construção e a área do lote (...).*
- V** - *ocupação do solo, a área do terreno abrangida pelas construções, utilizando-se neste caso, a projeção vertical das edificações, sobre o plano horizontal do terreno; (...).*
- VII** - *taxas de ocupação, a relação, expressa em porcentagem, entre a ocupação do solo e a área total do lote* (PREFEITURA MUNICIPAL DE MARINGÁ, Lei Nº 1.736/1983:1)¹.

Foram consideradas pela lei supra citada, as seguintes taxas de ocupação e de máximo coeficiente de aproveitamento, após delimitar-se as várias zonas segundo uso, ocupação e finalidade (Tabela 30) (Foto 17) (Figura 43).

Ainda no contexto da Lei Nº 1.736/86, resgata-se exemplos de como se fazia o cálculo das taxas de ocupação e máximo coeficiente de aproveitamento, fundamentais para a apreensão do período mais significativo de verticalização de Maringá.

1 - Taxa de ocupação:

A = área total do lote: 1.640,00m²

AI = área ocupada pela edificação: 1.200,99m²

$$\text{Taxa de Ocupação} = \frac{AI}{A} \cdot 100(\%)$$

$$\text{Taxa de Ocupação} = \frac{1.200,99}{1.640,00} \cdot 100$$

$$\text{Taxa de Ocupação} = 73,33\%$$

2 - Taxa do Máximo Coeficiente de Aproveitamento.

$$\text{Coeficiente de Aproveitamento} = \frac{\text{Área de Construção}}{\text{Área do Lote}}$$

$$\text{Área de Construção: } 12.024,29\text{m}^2$$

$$\text{Área do Lote: } 1.640,00\text{m}^2$$

$$\text{Coeficiente de Aproveitamento} = \frac{12.024,29}{1.640,00}$$

$$\text{Coeficiente de Aproveitamento} = 7,33\%$$

Depois que o poder público levou a efeito várias discussões sobre a segurança, a infra-estrutura, o mercado imobiliário, o plano urbano, dentre outros aspectos, aprovou a lei que viria a tornar-se num dos grandes fatos motivadores para dar condições a uma reprodução acelerada da verticalização. Por outro lado, o mercado imobiliário se encarregou de criar condições para atrair a atenção da comunidade local e regional, dos potenciais emergentes da cidade e os capitais junto ao sistema financeiro. A missão não foi muito difícil, tendo em vista, que os imóveis em determinados momentos da economia nacional, se valorizam rapidamente frente aos demais investimentos na década dos planos econômicos e da "ciranda financeira".

Foi a partir da aprovação da Lei Nº 1.736/83, que o poder público perdeu o controle do processo de verticalização. Á uma ação contraditória, no entanto, no modo de produção capitalista, é que são levadas a termo intervenções

TABELA 30
CIDADE DE MARINGÁ

Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo (Lei Nº 1.736/83).

ZONA	TAXA DE OCUPAÇÃO	MÁXIMO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO
Zona Comercial Central (ZC-1)	100%	10,0
Zona Comercial Regional (ZC-2)	100%	5,0
Zona de Lotes Lindeiros às Avenidas Especiais de Uso Misto	70%	3,0
Zona dos Lotes Lindeiros às Avenidas Especiais Residenciais	70%	2,8
Zona Residencial Unifamiliar de Baixa Densidade (ZC-1)	70%	1,4
Zona Residencial Unifamiliar de Média Densidade (ZC-2)	70%	1,4
Zona Residencial Unifamiliar de Alta Densidade (ZC-3)	70%	1,4
Zona Residencial Coletiva de Média Densidade (ZC-4)	70%	3,5
Zona Residencial Popular (ZR-5)	70%	1,4
Zona Industrial Preferencial (ZI-1, ZC-2, e ZI-3)	80%	1,6
Zona Industrial Exclusiva	80%	1,6

FONTE: Prefeitura Municipal, Lei Nº 1.736, 1983, p.3-5.

"aparentes" com o objetivo de ordenar mais adequadamente o uso do solo urbano.

Assim sendo, os empreendedores imobiliários tiveram a grande oportunidade de realizar seus sonhos, ambições e projetos de grandes edificações. Pois se em 1982 foram aprovados 28 projetos de edificios, no transcorrer dos anos oitenta observa-se a seguinte evolução: 1983 (42), 1984 (102), 1985 (113), 1986 (139), 1987 (130), 1988 (77) e 1989 (73).

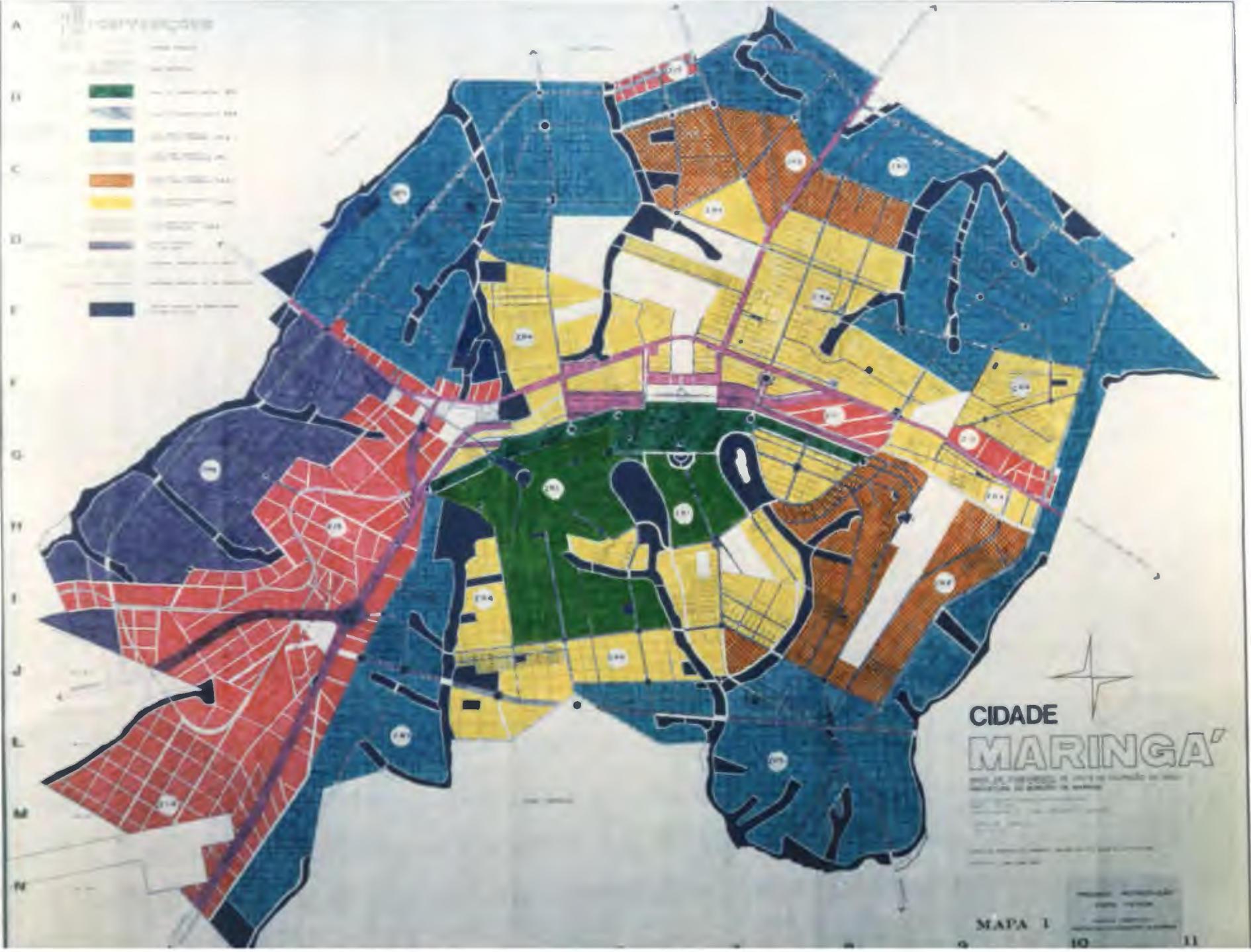


FIGURA - 43
CIDADE DE MARINGÁ
ZONEAMENTO SEGUNDO A COBRANÇA DO I.P.T.U.



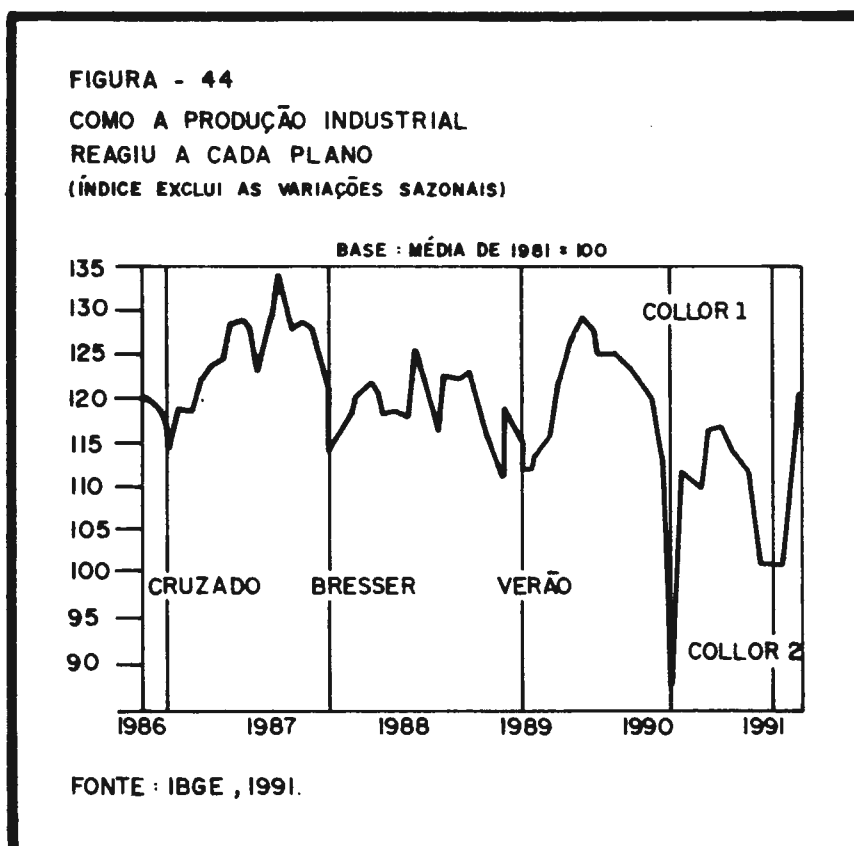
Em função dos crescentes índices ou taxas de inflação, o Governo Federal interviu com alguns pacotes/planos econômicos, no sentido de frear as taxas de inflação e a "ciranda financeira" (aplicações no sistema financeiro) que geraram desemprego, desabastecimento e a não aplicação de capitais no sistema produtivo. Nesse contexto, os imóveis em momentos diferenciados dos anos oitenta, tornaram-se as aplicações mais atraentes, principalmente no que diz respeito a verticalização de Maringá, pois no período de 1984 a 1987, foram 484 o número de edifícios aprovados para a construção.

A reprodução acelerada do processo de

verticalização que ocorreu no solo urbano de Maringá, no período em questão, foi segundo a opinião de alguns pesquisadores e cidadãos locais, apesar do contexto dos planos econômicos, aspectos conjunturais levaram a comunidade local e regional a investir na construção civil. Assim, no bojo do processo,

"permitiu a cidade exibir um perfil de metrópole, é o resultado mais visível de um processo acionado no início dos anos oitenta com os incentivos à agroindústria. A implantação de grandes indústrias, dedicadas ao aproveitamento de significantes recursos agrícolas da região, impulsionaram o desenvolvimento urbano que transformou a cidade num centro econômico regional com características que extrapolam as fronteiras estaduais" (MAGRO, 1988)".

A década dos planos, iniciou com o Cruzado, em 1986, que estabeleceu um ciclo vicioso que tem como regra o lançamento de um novo plano para corrigir os erros do anterior (Figura 44).



Segundo BACHA (1991:13)¹⁰, existe

"uma relação perversa entre o setor público e o setor privado, que provoca a aceleração da inflação e incentiva a implantação de planos heterodoxos de estabilização".

O congelamento de preços e salários tem efeito temporário face à expectativa do setor privado de que novo plano vai ser implantado. O grande desafio do governo é sair desta armadilha porque, antecipando o que pode ocorrer, os empresários aumentaram os preços. A inflação vai lá em cima e a expectativa de um novo plano acaba por se confirmar.

Conforme se observa na *Figura 44*, esta nos mostra a evolução do desempenho da produção industrial, que diretamente envolve o setor da construção civil e do setor imobiliário em geral.

Os planos econômicos Cruzado, Bresser e Verão, foram os vilões dos anos oitenta, durante a gestão do ex-presidente José Sarney. Observa-se que as medidas tomadas para cada plano ora interferia no imobiliário/construção civil como o corte de financiamento, o que gerava desemprego e quase paralisação do setor: ora as medidas agilizaram o mercado, movimentando as vendas de apartamentos, bem como de imóveis disponíveis para alugar, redução dos aluguéis.

Na realidade, todos os planos levados a efeito tentaram impedir o descontrole da inflação, mas na prática só trouxeram problemas maiores de uma economia desarticulada como é o caso da brasileira, decorrente sobretudo por questões políticas.

A cada novo plano, o País passava a deparar-se com uma fase de quedas das taxas de inflação, decorrido

relativo tempo verifica-se uma retomada da inflação no decurso de seu processo cíclico.

Todos os planos acabaram interferindo de forma marcante no mercado imobiliário de Maringá, sobretudo o destinado a verticalização, tendo em vista, cortes de financiamentos bancários e do alto custo do solo urbano local.

A seguir, resgata-se as especificidades do processo de construção de edifícios em Maringá dos anos oitenta.

A DISTRIBUIÇÃO ESPACIAL DA VERTICALIZAÇÃO DOS ANOS OITENTA (1980-1989)

Voltando aos dados contidos nas *Tabelas 28 e 29, Figuras 41 e 42*, e retomando os dados obtidos junto ao levantamento realizado na Coordenadoria de Planejamento, Urbanismo e Habitação da Prefeitura, nota-se uma distribuição ampliada da área dos edifícios, se compararmos com os períodos anteriores (1960-69, 1970-79).

As Zonas 1 e 7 pelas disposições contidas na legislação urbana, localização, infra-estrutura, dentre outros aspectos foram aquelas que mais reproduziram e reproduzem a verticalização.

Vieram também a fazer parte do processo, as Zonas 3, 4, 5, 6, 10, 11, 13, 15, 17, 18, 21, 23, 24, 27, 29, 35 e 37 (*Figuras 45 e 46*) (*Tabela 31*)¹¹.

Dar-se-á ênfase às mais representativas.

A VERTICALIZAÇÃO DAS PRINCIPAIS ZONAS (1 e 7)

A Zona 1 é limitada pelas Zonas: ao norte, Zona

9; ao sul, Zona 2 e 20; ao leste Zona 3, e a oeste, Zona 4.

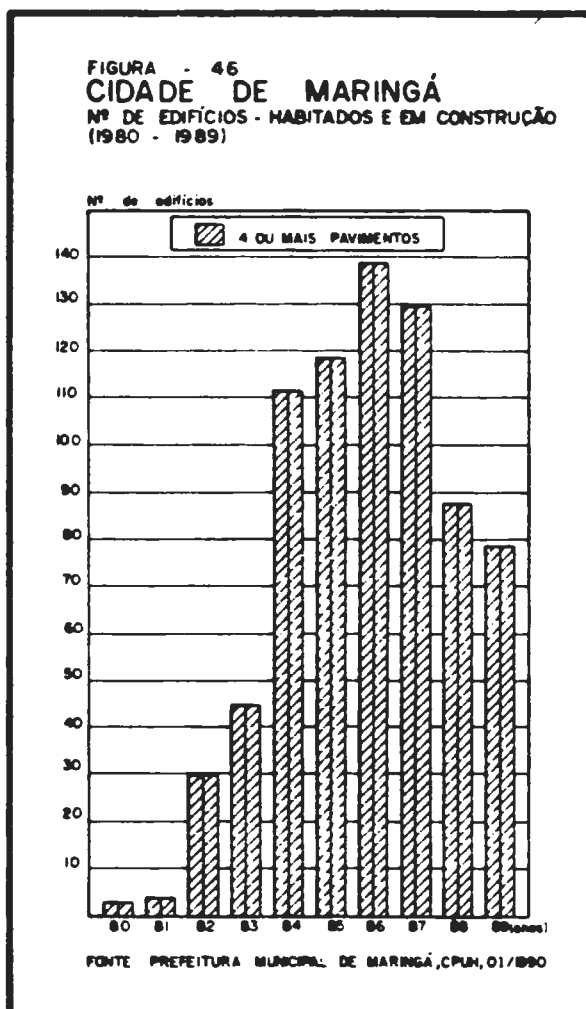
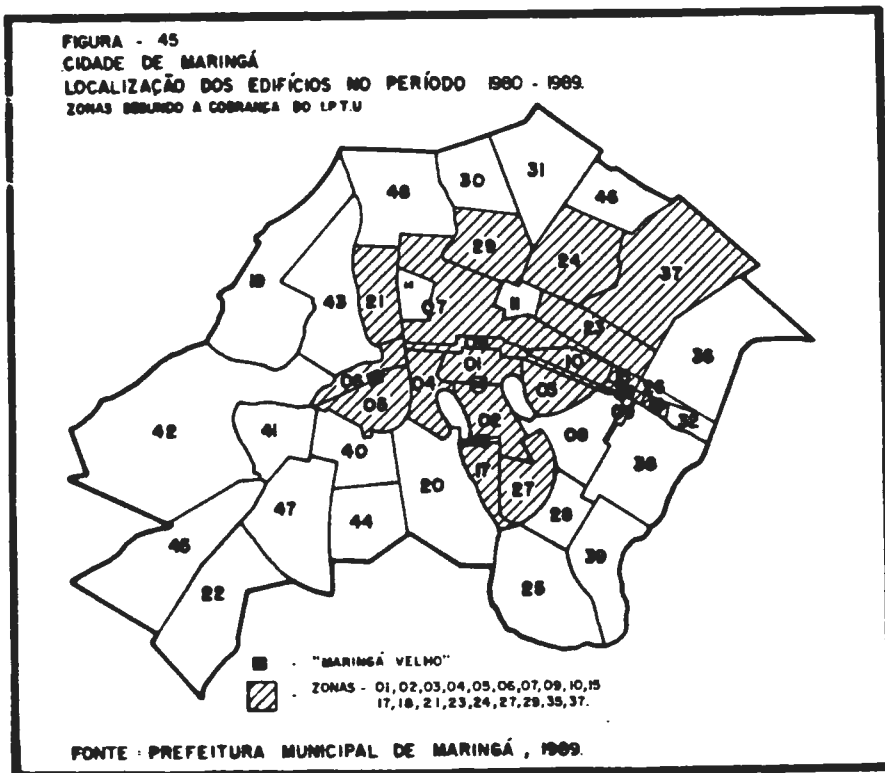


TABELA 31

CIDADE DE MARINGÁ

Número de Edifícios Aprovados para Construção com Quatro e mais Pavimentos no Período de 1960-1989.

Z O N A S																				TOT/ AND					
AND	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	13	15	17	18	20	21	23	24	27	29	35	37		
1960	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	01
1961	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	02
1962	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	02
1963	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	01
1964	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	03
1965	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	01
1966	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	00
1967	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	00
1968	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	00
1969	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	00
T.P.	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10
1970	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	02
1971	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	01
1972	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	01
1973	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	02
1974	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	04
1975	2	0	0	0	1	0	15	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
1976	5	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	06
1977	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	02
1978	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	01
1979	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	01
T.P.	16	0	0	0	5	0	15	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	39
1980	2	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	03
1981	2	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	04
1982	9	0	2	2	0	0	12	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0	0	0	0	28
1983	9	0	2	5	0	0	17	0	1	0	0	0	4	0	0	0	1	0	0	1	2	0	0	0	42
1984	18	9	3	9	2	0	42	0	7	0	0	0	1	0	0	3	0	0	3	0	0	0	0	0	102
1985	14	7	6	4	3	0	38	0	0	0	1	0	0	21	5	0	0	0	0	2	9	10	0	0	113
1986	16	14	6	8	1	0	63	0	0	0	2	0	0	14	8	0	0	1	13	0	0	0	1	0	139
1987	23	2	9	7	6	1	45	0	0	0	2	0	0	5	0	0	6	1	1	12	10	0	0	0	130
1988	11	1	0	1	2	0	21	0	1	0	0	0	5	10	0	0	5	0	0	4	2	0	4	0	77
1989	11	1	7	3	0	0	21	0	0	9	1	2	0	0	0	3	3	0	0	2	0	0	0	0	73
T.P.	115	34	35	39	4	2	261	0	0	9	6	2	9	51	13	3	19	1	2	48	23	10	5	0	711
T.G.	141	34	36	44	14	2	276	1	10	9	6	2	9	52	13	3	19	1	2	48	23	10	5	0	760

FORTE: Prefeitura Municipal, CPUH, 1990.

Na evolução do processo de verticalização foi aquela que mais edifícios de porte foram construídos. Os motivos de tal reprodução ocorreram devido: aos investimentos dos empreendedores imobiliários, pela dotação de infraestrutura a partir de 1983, a qual viabilizou o aludido processo via o máximo coeficiente de aproveitamento, que naquele momento era de 10 (dez) na Zona Comercial-1, conforme a Lei Nº 1.736. Com o passar dos anos, foram necessárias outras leis que viessem de encontro com a realidade vivenciada, assim o coeficiente de aproveitamento sofreu redução nos seus índices, a partir da Lei Nº 2.631/89. Esta estipulou para a Zona Comercial-1 (centro), nas ruas comerciais, o coeficiente de 5 (cinco). Nas avenidas comerciais, aquele deveria ser 6 (seis). Nas ruas de uso residencial, o índice passou a ser 5 (cinco). E, nas avenidas residenciais, o coeficiente passava para 6 (seis).

Oportunamente, neste momento apreende-se considerações do Arquiteto e Secretário de Planejamento Agostinho Veche do ex-prefeito Said Felício Ferreira, onde de certa forma se "arrepende" dos dispositivos da Lei Nº 1.736/83, onde se aprovava o índice de aproveitamento de 10 (dez) para a Zona Comercial-1. Tal índice permitiu a construção de grandes edifícios bem como a reprodução de muitos. O arquiteto comentou que deveria-se ter dedicado ao desenho urbano, que Maringá tinha ganho muito mais, mas prevaleceu os interesses da classe política e do setor imobiliário.

Somente nos anos noventa, mais precisamente 1990, é que o poder público assumiu uma postura mais coerente quanto a verticalização da zona em questão, mesmo que, coagido pelo Governo Federal, tendo em vista que o Ministério da Aeronáutica em vistorias a Maringá, proibiu a construção de

edifícios com mais de 18 pavimentos. Assim, o atual prefeito Ricardo Magalhães Barros aprovou nova legislação urbana, na qual se reduziu os coeficientes de aproveitamento. A justificativa para tal intervenção do poder público foi a alegação de problemas como: saturação da infra-estrutura, problemas estéticos, um adensamento excessivo, dentre outras questões. Os novos índices de aproveitamento são os seguintes: nas ruas comerciais, 4 (quatro), e nas ruas comerciais também 4 (quatro), já quanto às avenidas comerciais, passava o índice para 4,5 e nas avenidas residenciais 4,5 também.

Na seqüência, com os dados da *Tabela 32*, e as *Figuras 47 e 48* pode-se verificar a resolução do processo de construção de edifícios da Zona 1 (Zona Comercial-1).

Do total de 141 edifícios construídos e em construção na Zona 1, no transcurso de trinta anos, destacaram-se os seguintes anos: 1987 (23 projetos - 16,31% sobre o total), 1984 (18 projetos - 12,76%) e 1986 (16 projetos - 11,35%), este último, ano do plano econômico denominado de Plano Cruzado.

No que diz respeito entre a relação número de pavimentos por edifícios, constata-se que as maiores porcentagens foram: 10,30% (5 pavimentos), 8,27% (7, 19 e 20 pavimentos) e 5,52% (8, 16 e 21 pavimentos). Em contra partida, os edifícios de porte, acima de 24 pavimentos, representaram apenas 0,69% sobre o total (25, 26, 27, 34, 42 pavimentos) (*Figura 48*).

A evolução do processo em questão pode ser visualizado na *Figura 47*, onde se observa semelhanças com o comportamento da *Figura 46*. Após o Plano Cruzado, os Planos Bresser e Verão também o seu papel no crescimento vertical maringense, pois verifica-se ligeira queda no número de

projetos aprovados.

TABELA 32

CIDADE DE MARINGÁ

Número de Edifícios Construídos e em Construção e Número de Pavimentos dos Edifícios da Zona 1, no Período de 1960-1989.

ANO	Nº DE EDIFÍCIOS	%	Nº DE PAVIMENTOS	Nº DE EDIFÍCIOS	%
1960	01	1,71	02	03	2,07
1961	02	1,42	03	01	0,69
1962	02	1,42	04	08	5,52
1963	01	0,71	05	15	10,33
1964	03	2,23	06	06	4,14
1965	01	0,71	07	12	8,27
1966	00	0,00	08	08	5,52
1967	00	0,00	09	01	0,69
1968	00	0,00	10	01	0,69
1969	00	0,00	11	03	2,07
1970	02	1,42	12	03	2,07
1971	01	0,71	13	07	4,83
1972	01	0,71	14	07	4,83
1973	02	1,42	15	03	2,07
1974	02	1,42	16	08	5,52
1975	02	1,42	17	04	2,76
1976	05	3,54	18	04	2,76
1977	00	0,00	19	12	8,27
1978	00	0,00	20	12	8,27
1979	01	0,71	21	08	5,52
1980	02	1,42	22	04	2,76
1981	02	1,42	23	07	4,83
1982	09	6,38	24	02	1,38
1983	09	6,38	25	01	0,69
1984	18	12,76	26	01	0,69
1985	14	9,93	27	01	0,69
1986	16	11,35	34	01	0,69
1987	23	16,31	37	01	0,69
1988	11	7,80	42	01	0,69
1989	11	7,80			
TOTAL	141	100		145	100

FONTE: Prefeitura Municipal, CPUH, 1990.

* Os edifícios com 2 e 3 pavimentos são considerados como tal na relação fornecida pela prefeitura. Esta pesquisa considera edifício aqueles com 4 ou mais pavimentos.

Na continuidade, vê-se algumas fotos parciais da Zona 1, ora contrastando com as áreas verdes, ora em função da concentração exagerada, questão essa que nos dias atuais trazem sérios problemas ambientais. Tal fato comprova a falta de

Figura - 47

CIDADE DE MARINGÁ
Nº de edifícios / ano - ZONA 01
(1960 - 1989)

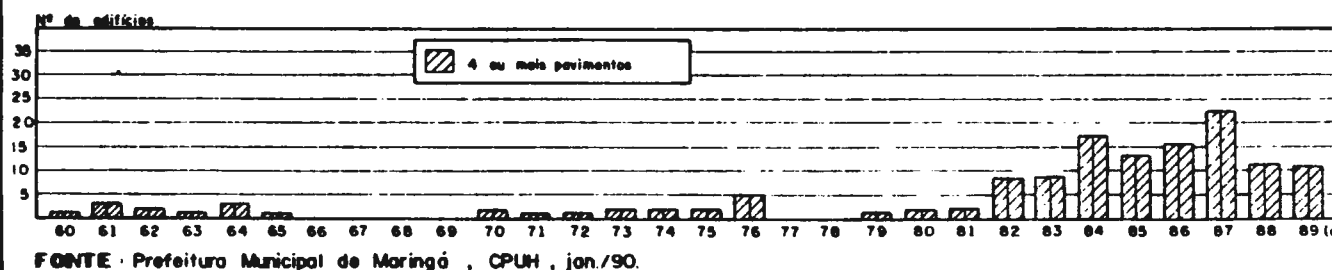
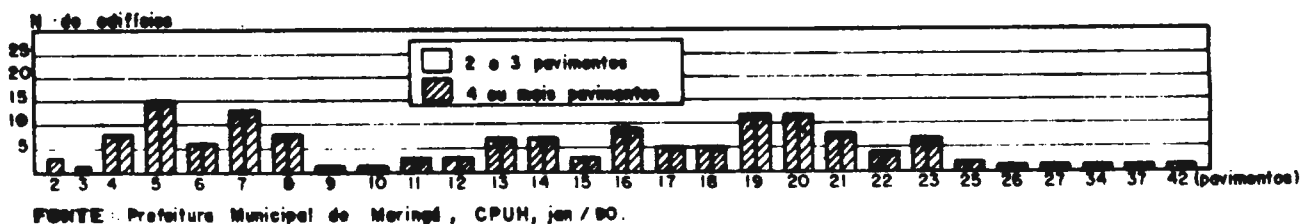


Figura - 48

CIDADE DE MARINGÁ
Nº de edifícios / pavimentos — ZONA 01
(1960 - 1989)



preparo técnico e de conhecimento do sítio urbano por parte de arquitetos e engenheiros, na elaboração e aprovação dos projetos de edifícios, geralmente com o aval discutível e interesseiro do poder público (*Fotos 18, 19, 20, 21, 22 e 23*).

A *Foto 22* nos fornece uma visão parcial da Zona 1, no sentido norte-sul, já na *Foto 23*, verifica-se edificações da Zona Central (Zona 1/Zona Comercial-1) no sentido oeste-leste.

No sentido de fornecer maiores subsídios à apreensão do processo de verticalização levado a termo na Zona 1, esta vem apresentando problemas antes nunca enfrentados, que são: a concentração dos prédios, pouca luz e liberdade.

A Zona 7, inicialmente foi delimitada no projeto inicial pela Companhia Colonizadora como zona de médio padrão e foi ocupada pelos novos habitantes de menor poder aquisitivo. Pois, a Companhia tinha o monopólio das vendas de lotes, e



Foto 18: Vista parcial do centro, sentido oeste-leste.



Foto 19: Vista parcial do centro, sentido leste-oeste.



Foto 20: Vista aérea do centro, sentido leste-oeste.



Foto 21: Vista aérea do centro, sentido oeste-leste.



Foto 22: Vista parcial do centro, sentido norte-sul.



Foto 23: Vista parcial noturna do centro, sentido oeste-leste.

pagava-se o "ticket" conforme o poder aquisitivo.

Assim, até 1960 a Zona 7 era a que mais lotes tinha apresentando vendas, cerca de 1.948 sobre um total de 7.655. Já em fins dos anos setenta, mais especificamente, 1976, tinha-se construído em 2.655 lotes, e 414 continuavam vazios. Esses números expressavam muito a rápida aproximação e construção no solo urbano da área em questão.

Mais recentemente, os seus limites são os seguintes: ao norte, Zonas 11 e 29, ao sul, Zona 9, a leste, Zonas 10 e 23, e a oeste, Zonas 14, 21 e 48.

Apresentando função residencial, desde o seu início, no transcurso de sua ocupação e edificação, teve o seu solo utilizado para diferentes fins.

Ao longo das Avenidas Colombo, Pedro Taques, São Paulo/Morangueira e Paraná, desenvolveu-se significativamente o comércio generalizado (desde lojas de roupas, peças para carros, até supermercados e oficinas mecânicas).

A Zona 7 foi outro exemplo marcante quanto a reprodução significativa do número de edifícios. Segundo a Lei Nº 1.736/83, esta deveria se enquadrar na "máxima taxa de ocupação" com cerca de 70%, e "máximo coeficiente de aproximadamente" 3,5. Assim, com o auxílio do mapa de uso do solo, a Zona 7 foi denominada de Zona Residencial Unifamiliar da Alta Densidade (ZR-4).

A aludida zona foi uma área até pouco tempo (anos setenta), como zona periférica pela falta de infraestrutura, moradores da classe média e baixa e ao fato da ferrovia cortar seus limites no sentido leste/oeste.

Com a criação da Fundação Universidade Estadual de Maringá-FUEM, por volta de 1970, o mercado imobiliário começa a se questionar sobre o futuro da zona, e das novas

necessidades emergentes como residências e quem sabe edifícios para atender os alunos e funcionários da Instituição de Ensino Superior.

A área destinada ao campus era composta pelos loteamentos não ocupados até a data em questão, caso da Vilas Uruguai, Moema e Valência (DANTAS, 1977)³⁰.

Os loteamentos supra citados permaneciam isolados ampliando o espaço urbano teoricamente, mas sem uma ocupação efetiva. Motivo esse que levou as autoridades a implantarem o Campus Universitário na área, associados a outros interesses.

Somente em 1974 é que se aprovou o projeto de construção de edifícios na área, o mesmo denominado de Conjunto Residencial Maurício Schulman, e logo após, é a vez da aprovação do Conjunto Residencial Cristovão Colombo.

As quadras que compunham o Jardim Universitário e os Conjuntos Residenciais Cristovão Colombo e Maurício Schulman foram a princípio adquiridos pela Prefeitura, através de permuta com a Universidade, para posteriormente serem vendidos à iniciativa privada.

Quanto ao Jardim Universitário foi loteado e colocado a venda no mercado, os conjuntos residenciais citados já se encontravam planejados para absorver uma população da classe média (FERNANDES, 1991)³¹. Em curto período, o Jardim se transformou em área de grande especulação imobiliária.

Nos anos oitenta, o processo de verticalização tomou um impulso sem precedentes e se reproduziu rapidamente mais de uma centena de edifícios na Zona 7 (*Tabela 33*) (*Figuras 49 e 50*).

Os agentes privados no intuito de obter o máximo possível de lucros com as vendas dos lotes a apartamentos nas

proximidades, não tiveram os devidos cuidados no planejamento da infra-estrutura básica. Foram traçadas vias de circulação estreitas, gerando enormes transtornos aos cidadãos, tendo em vista, o grande fluxo de veículos e pessoas tendo como destino, o Campus Universitário (*Fotos 24, 25 e 26*).

TABELA 33

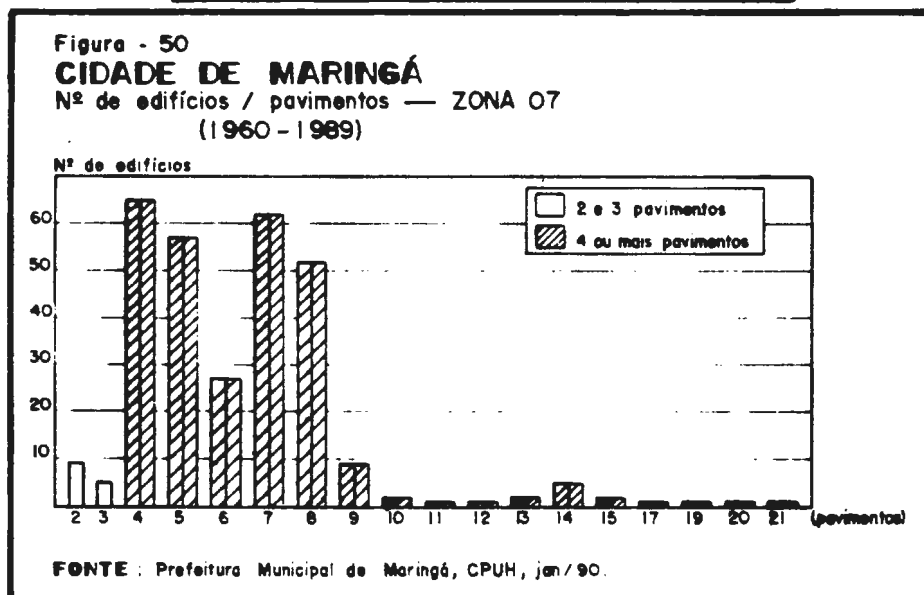
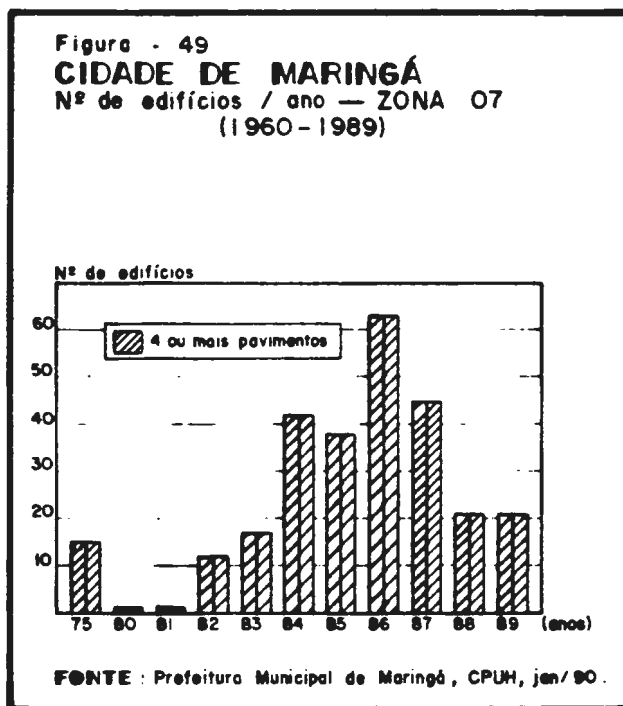
CIDADE DE MARINGÁ

Número de Edifícios Construídos e em Construção e Número de Pavimentos por Edifícios da Zona 7, no Período de 1960-1989.

ANO	Nº DE EDIFÍCIOS	%	Nº DE PAVIMENTOS	Nº DE EDIFÍCIOS	%
1960	00	00	02*	09	3,10
1961	00	00	03*	05	1,72
1962	00	00	04	60	10,69
1963	00	00	05	54	18,63
1964	00	00	06	27	9,31
1965	00	00	07	57	19,66
1966	00	00	08	52	17,94
1967	00	00	09	08	2,77
1968	00	00	10	02	0,69
1969	00	00	11	01	0,34
1970	00	00	12	01	0,34
1971	00	00	13	02	0,69
1972	00	00	14	05	1,73
1974	00	00	15	02	0,69
1975	15	5,43	16	01	0,34
1976	00	00	17	01	0,34
1977	00	00	19	01	0,34
1978	00	00	20	01	0,34
1979	00	00	21	21	0,34
1980	00	00			
1981	01	0,36			
1982	01	0,36			
1983	12	4,35			
1984	17	6,16			
1985	42	15,22			
1986	38	13,77			
1987	63	22,83			
1988	45	16,30			
1989	21	7,61			
TOTAL	276	100		290	100

FONTE: Prefeitura Municipal, CPUH, 1990.

* Os edifícios com 2 e 3 pavimentos são considerados como tal na relação fornecida pela prefeitura. Esta pesquisa considera edifício aqueles com 4 ou mais pavimentos.



Os anos oitenta foram marcantes, pois a renovação do solo urbano da Zona 7, passou por um crescimento acelerado, gerando uma grande especulação seja para compra ou aluguel do solo urbano local.

Dos 276 edifícios construídos e em construção na Zona 7, estes tiveram nos anos de 1986 e 1987, os mais representativos. Em 1986 foram aprovados 63 projetos de edifícios (22,83% sobre o total), 1987 (45 edifícios - 16,30%), 1984 (42 edifícios - 15,22%) e 1985 (38 edifícios - 13,77%).

Quanto a relação do número de pavimentos por



Foto: Cesar Miranda Mendes.

Foto 24: Vista parcial do Campus Universitário, e a concentração de edifícios do Jardim Universitário.



Foto: Cesar Miranda Mendes.

Foto 25: Vista parcial da Zona 7, no sentido norte-sul.

edifícios, predominaram os de 4 pavimentos (20,69%), seguido dos de 7 pavimentos (19,65%), 5 pavimentos (18,63%) e finalmente os de 8 pavimentos em cerca de 17,94% do total. Em relação aos edifícios com um número maior de pavimentos, estes vieram a ser produzidos nos anos oitenta, localizando-se

sobretudo à leste e a oeste do Estádio Municipal Willie Davis
(Foto 27).



Foto: Cesar Miranda Mendes.

Foto 26: Zona 7, Jardim Universitário



Foto: Cesar Miranda Mendes.

Foto 27: Vista parcial do centro, sentido sul-norte. E da Zona 7, num segundo plano.

A *Figura 49* mostra-nos a evolução da

verticalização da aludida zona. Verifica-se uma aceleração do processo a partir de 1983, e em 1986 apresentou o ano mais representativo. Por outro lado, observa-se uma concentração marcante de edifícios com 4, 5, 6, 7 e 8 pavimentos (*Figura 50*). Os edifícios de maior parte foram reproduzidos nos últimos anos da década de oitenta apesar das limitações impostas pelo índice de aproveitamento. Segundo discussões preliminares sobre o novo Plano Diretor, a tendência é que se verticalize ainda mais a Zona 7, tendo em vista a relativa saturação da Zona 1.

Frente ao processo de verticalização, a zona em questão, ocorreu um processo de grande substituição das casas de madeira por edifícios. Geralmente os antigos moradores eram atraídos com "ofertas interessantes" pelo seu terreno e assim o mercado imobiliário foi gradativamente ampliando as opções para construir os edifícios.

O que constata-se é que a população que ocupou e construiu a zona, foi levada a deslocar-se para outras zonas da cidade, geralmente ao fato do preço do solo nessas áreas periféricas serem menores.

A VERTICALIZAÇÃO PERIFÉRICA

Estas tiveram e tem importância na apreensão do processo em questão, devido as suas especificidades.

A Zona 2, originalmente foi caracterizada como área de alto padrão pela Companhia Colonizadora, destinou-se à classe que dispunha grande capital para usufruir da mesma. Apesar de todas investidas e namoros com o mercado imobiliário, a aludida zona conseguiu ficar relativamente livre da verticalização desenvolvida no centro (Zona 1).

Os limites da Zona 2 são: ao norte Zona 1; ao

sul, Zonas 13 e 27; a leste, Zona 8 e Parque do Ingá e a oeste, Zonas 4,17 e o Bosque II.

Segundo PEREIRA (1990),

"Na realidade, a proximidade da Zona Dois com o centro é tão grande que a cobiça imobiliária não deixou de fazer algumas investidas que acabaram tendo efeito contrário. Um dos grandes oponentes da idéia de se construir prédios na Zona Dois foi o ex-prefeito João Paulino Vieira Filho, uma liderança de peso suficiente para não ser contrariada. A ele se atribui uma frase antológica e não confirmada: "Não quero sombras na minha casa". Paulino morou durante décadas em uma residência na Rua Tomé de Souza, na mesma quadra que o empresário Francisco Feio Ribeiro e o empreendedor Enio Pepino" (PEREIRA, 1990:20)¹¹.

Ao longo de sua ocupação, a legislação urbana veio a permitir a construção de edifícios, localizados em algumas das suas avenidas. Estes edifícios apresentando 4 pavimentos. No entanto, no setor a sudeste desta zona, desenvolveu-se uma verticalização mais expressiva, nas proximidades do Cemitério Municipal. Tal constatação mostra-nos visualmente as contradições do espaço construído na Zona 2, onde predominam residências de alto padrão, entre suas ruas e avenidas arborizadas.

A evolução do processo de construção de edifícios na zona é apreendida (*Tabela 34*) ao longo dos anos oitenta. As *Figuras 51 e 52*, complementam a construção e apropriação levada a efeito.

Numa observação inicial, nota-se que a verticalização da área é bastante recente. Teve início no ano de 1984, com a edificação de 9 prédios em 1986, mais uma vez o de maior número de projetos de edifícios aprovados, cerca de 14.

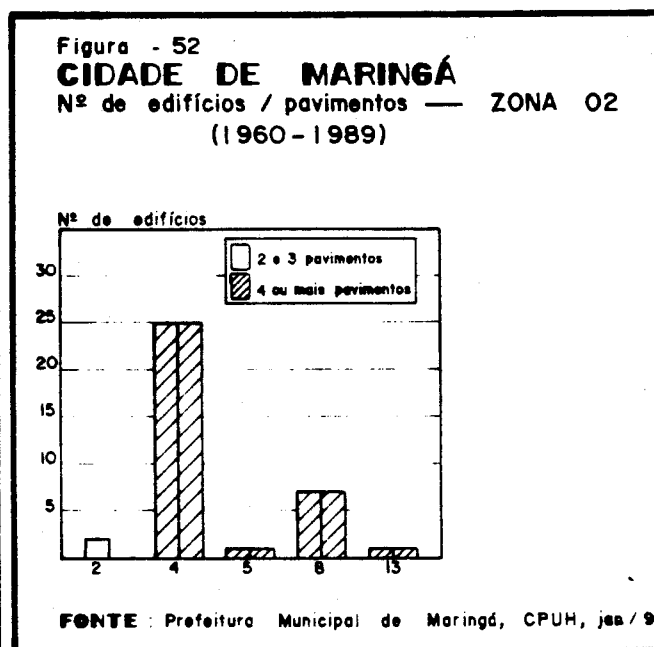
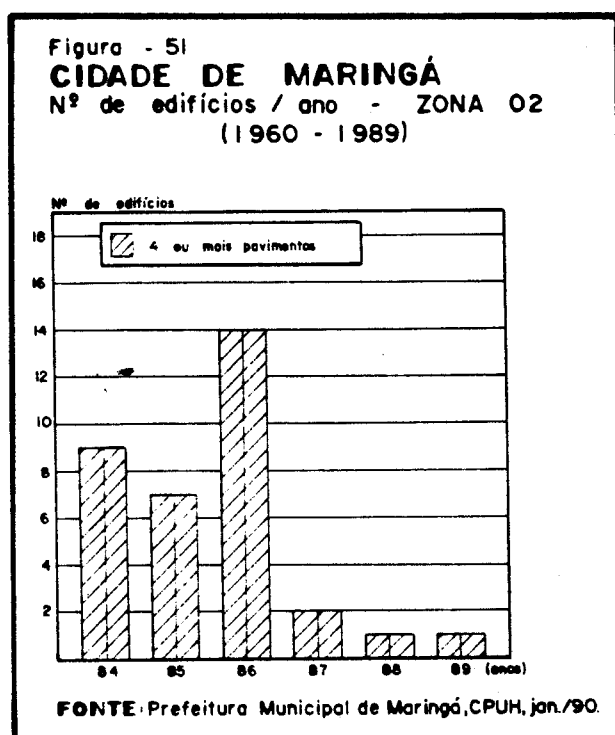
TABELA 34
CIDADE DE MARINGÁ

Número de Edifícios Construídos e Número de Pavimentos por Edifícios da Zona 2 no Período 1960-89.

ANO	Nº DE EDIFÍCIOS	%	Nº DE PAVIMENTOS	Nº DE EDIFÍCIOS	%
1984	09	26,47	2*	01	2,86
1985	07	20,59	4	25	71,42
1986	14	41,18	5	01	2,86
1987	02	5,88	8	07	20,00
1988	01	2,94	13	01	2,86
1989	01	2,94			
TOTAL	34	100		35	100

FONTE: Prefeitura Municipal, CPUH, 1990.

* Os Edifícios de 2 pavimentos são considerados como tal na relação fornecida pela Prefeitura. Esta pesquisa apenas considera edifício, aqueles que possuam 4 pavimentos ou mais.



Com o auxílio dos dados contidos na *Tabela 34*, vê-se que o ano de 1986 (ano do Plano Cruzado) teve maior

número de projetos aprovados, representando 41,18% do total (14 edifícios), seguido do ano de 1984 com 9 edifícios (26,47%), e 1985 com 7 edifícios (20,59%).

Em relação ao número de pavimentos por edifícios, constata-se o seguinte: a maioria dos prédios levados a termo foram de 4 pavimentos (71,42% - 25 unidades), e 8 pavimentos (20,00% - 8 unidades).

Na *Figura 51*, se observa a evolução da construção de edifícios, onde se destaca o ano de 1986, devido a fatores já expostos, seguido o que ocorreu ao nível geral. Apresentou uma queda brusca nos anos subseqüentes, devido à resistência dos moradores (estes com grande influência política e econômica), dos planos econômicos Bresser e Verão pós 86, além da desmotivação por parte do mercado imobiliário tendo em vista a legislação urbana que impede edifícios de médio e grande porte (*Foto 28*).



Foto: Cesar Miranda Mendes.

Foto 28: Vista Parcial da Zona 2.

A Zona 17, não fazia parte daquelas que compunham a área do "Projeto Inicial". Só veio realmente a se incorporar à malha urbana nos anos setenta, devido o desinteresse pelo poder público que não dotou-a de infraestrutura. Além do fato que algumas obras/indústrias desenvolvidas no local como dois frigoríficos e duas lagoas de tratamento de esgoto, tornaram-se aspectos negativos para a construção no local.

Assim, a Zona 17 limitada pela Zona 13 ao norte, ao sul, Zona 25 a leste, Zonas 2 e 27, e a oeste, Zona 20, ficou e continua marginalizada pela população em geral, bem como pelo próprio mercado imobiliário.

No entanto, os empreendedores imobiliários depois de desenvolver várias campanhas com o objetivo a atrair moradores para as proximidades do atual Jardim Novo Horizonte. Este se confunde de certa forma com a verticalização das Zonas 2, 17 e 27 (Foto 29).



Foto: Cesar Miranda Mendes.

Foto 29: Vista Parcial da Zona 17.

Com a melhoria da infra-estrutura nos anos oitenta, e acompanhado do desenvolvimento geral da verticalização em Maringá, a verticalização explodiu a partir de 1985 (Tabela 35) (Figuras 53 e 54).

TABELA 35

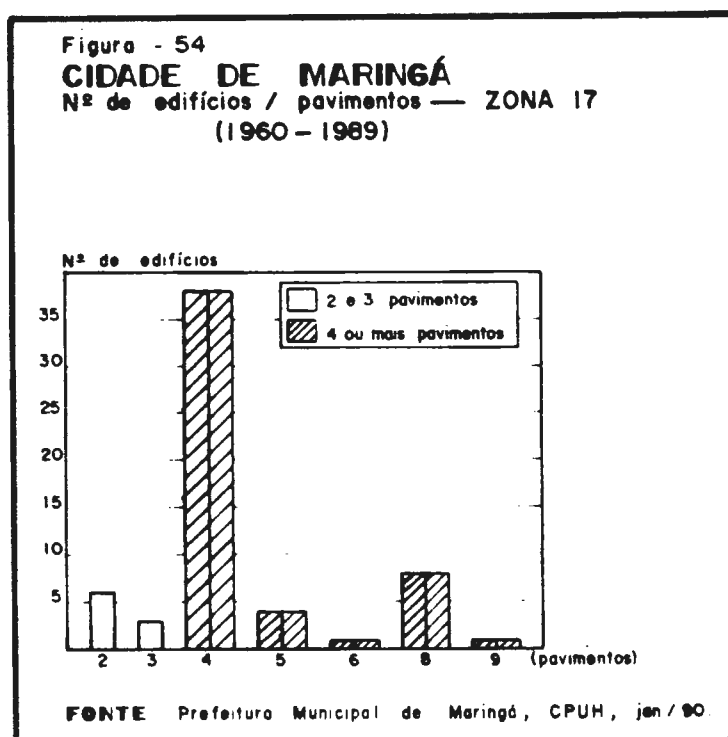
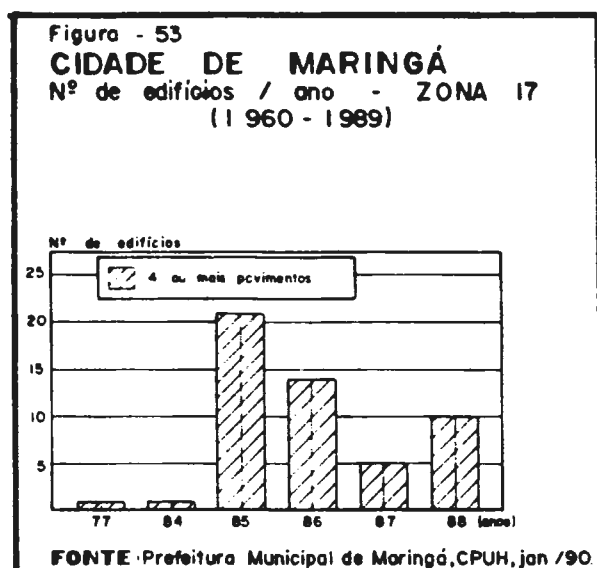
CIDADE DE MARINGÁ

Número de Edifícios Construídos e em Construção e Número de Pavimentos por Edifícios na Zona 17, no Período de 1960-1989.

ANO	Nº DE EDIFÍCIOS	%	Nº DE PAVIMENTOS	Nº DE EDIFÍCIOS	%
1977	01	1,92	2*	06	9,84
1984	01	1,92	3*	03	4,92
1985	21	40,39	4	39	63,93
1986	14	26,92	5	04	6,56
1987	05	9,62	6	01	1,64
1988	10	19,23	8	07	11,47
			9	01	1,67
TOTAL	52	100		42	100

FONTE: Prefeitura Municipal, CPUH, 1990.

* Os Edifícios com 2 e 3 pavimentos são considerados como tal na relação fornecida pela Prefeitura. Esta pesquisa apenas considera edifício, aqueles com 4 ou mais pavimentos.



Dos 52 edifícios construídos até 1988, no período de maior crescimento vertical de Maringá, 1984 a 1988, na Zona 17 foram produzidos 51. Somente um edifício fora construído em 1974.

O ano de 1985, transformou-se mais importante quantitativamente, pois foram levados a termo 21 edifícios (40,39%). Já o ano do Plano Cruzado, também foi importante, 1986 (26,92% - 14 edifícios) e 1988 (19,23% - 10 edifícios).

Observa-se que, pelo padrão dos edifícios aí construídos, destinam-se a classe média baixa em conjuntos verticais. Assim sendo, o número de pavimentos é baixo, basta apreender a *Figura 54*, onde se observa que os edifícios com 4 pavimentos predominaram massivamente, cerca de 39 unidades, 63,93%. Num segundo plano, aparecem os edifícios com 8 pavimentos, bastante longe em quantidade do anterior. Estes tiveram 7 unidades construídas (11,47% do total) (*Foto 29*).

Verifica-se que apesar das tentativas de se passar uma imagem atrativa da Zona 17, através dos meios de comunicação de massa (Televisão e Jornal), a área continua sendo marginalizada pela comunidade mais rica, pelos problemas de odor desagradável gerado pelas lagoas de tratamento da SANEPAR (Companhia Paranaense de Saneamento) e de dois frigoríficos (Central e Maringá), localizados nas áreas em questão.

A Zona 21, localizada a oeste da Zona 1, limita-se ao norte pela Zona 48, ao sul, pela Zona 6, a leste, pelas Zonas 7 e 14, e a oeste, pela Zona 43.

A Zona 21 é outra que foi incorporada ao perímetro urbano do "Projeto Inicial", em fins dos anos 60. Ficou por relativo tempo à margem no que se refere a infraestrutura, daí o deslocamento de pessoas de baixo poder

aquisitivo para aí residirem.

Em termos do processo de verticalização, este chegou no solo urbano da Zona 21, em 1982, quando já se observava relativa infra-estrutura.

Não sendo exceção, a zona em questão também vai acompanhar o processo em termos gerais, assim 1987 foi o ano de maior número de projetos verticais aprovados para construção (Tabela 36) (Figuras 55 e 56).

TABELA 36

CIDADE DE MARINGÁ

Número de Edifícios Construídos e em Construção e Número de Pavimentos por Edifícios na Zona 21, no Período de 1960-1989.

ANO	Nº DE EDIFÍCIOS	%	Nº DE PAVIMENTOS	Nº DE EDIFÍCIOS	%
1982	01	5,26	3*	01	5,00
1983	01	5,26	4	05	25,00
1984	03	15,79	5	09	45,00
1987	06	31,58	8	05	25,00
1988	05	26,32			
1989	03	15,79			
TOTAL	19	100		20	100

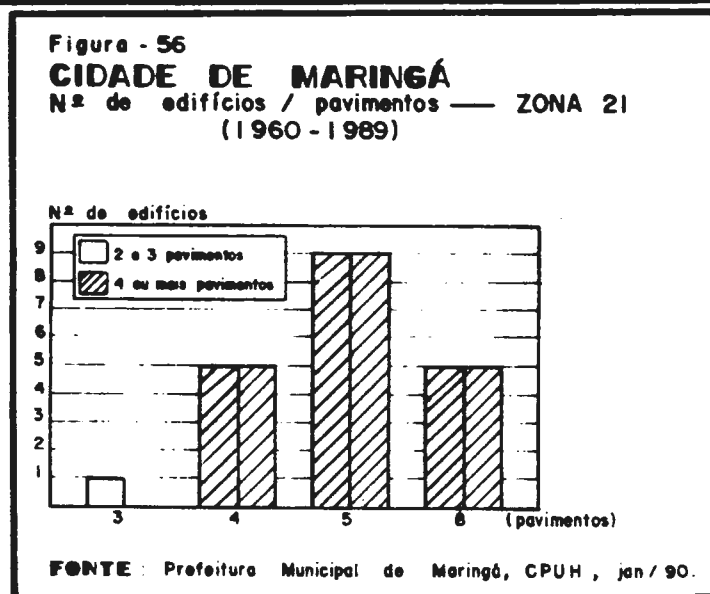
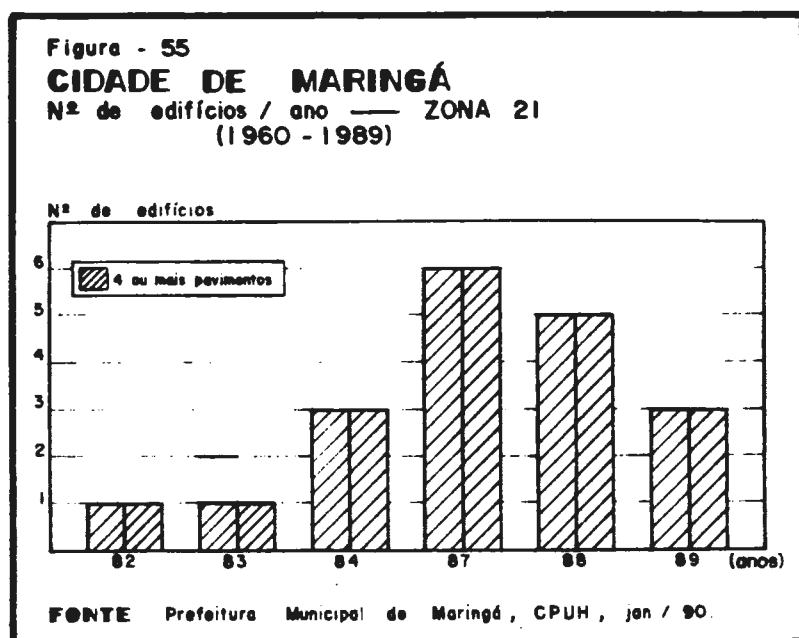
FONTE: Prefeitura Municipal, CPUH, 1990.

* Os Edifícios de 3 pavimentos são considerados como tal na relação fornecida pela Prefeitura. Esta pesquisa apenas considera edifício, aqueles com 4 ou mais pavimentos.

Dos 19 edifícios construídos no período de 1982 a 1989, refletem mais uma vez o processo mais amplo da cidade, no que se refere ao ano de maior número de projetos aprovados. Geralmente é 1986 ou 1987. Neste caso, 87 apresentou 6 projetos aprovados (31,58%). E 1988, com 5 edifícios (26,32%) ficou em segundo lugar.

Observando-se a Figura 56, vê-se os edifícios

com 5 pavimentos predominaram (45%), seguido dos edifícios de pequeno porte, de 4 a 8 pavimentos com 5 unidades cada (25% do total), respectivamente.



A Zona 27, localizada ao sul do centro, apresenta os seguintes limites: ao norte, Zona 2, ao sul, Zona 25, a leste, Zonas 8 e 28, e a oeste, Zona 17.

A Zona 17 é outra zona periférica, não integrante do projeto inicial da cidade elaborado pela Companhia Colonizadora. A área da aludida zona ficou à margem do processo de urbanização, até os anos oitenta.

A partir destes, em decorrência de grandes

campanhas publicitárias, com o objetivo virtual de atrair clientes para o Jardim Novo Horizonte, nova área da verticalização periférica, dedicada à classe média. Uma das principais idéias desenvolvidas, foi que a zona não ficava longe do centro e era uma área tranqüila, sem maiores transtornos com o já pesado e engarrafado trânsito maringaense, sobretudo ao longo das Avenidas Brasil, Paraná e Colombo (Foto 30).



Foto 30: Jardim Novo Horizonte, Zonas 17 e 21, além da Zona 2.
Escala \cong 1:20.000. ANO-1991.

Desse contexto, apesar de tudo, emergiu um crescente processo de verticalização, explosivo mesmo. Tanto que, de 1982 a 1985, apenas 7 edifícios tinham sido construídos. E em 1986 vem o salto, é claro associado

construídos. E em 1986 vem o salto, é claro associado conjuntamente ao fato do Plano Cruzado, e 13 projetos são aprovados (Tabela 37) (Figuras 57 e 58) (Foto 31).

TABELA 37

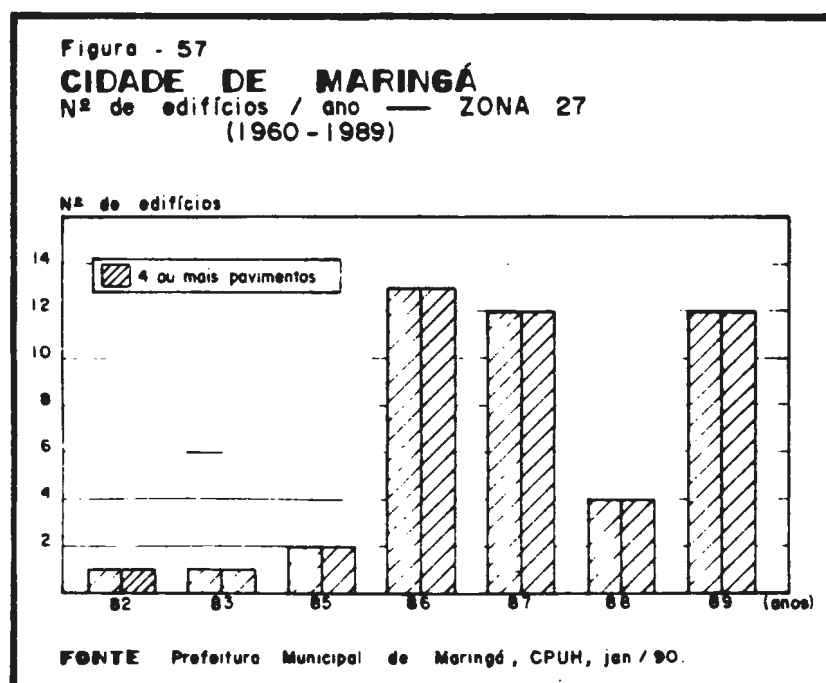
CIDADE DE MARINGÁ

Número de Edifícios Construídos e em Construção e Número de Pavimentos por Edifícios na Zona 27, no Período de 1960-1989.

ANO	Nº DE EDIFÍCIOS	%	Nº DE PAVIMENTOS	Nº DE EDIFÍCIOS	%
1982	01	2,08	3*	05	9,43
1983	01	2,08	4	12	22,65
1984	03	6,25	5	06	11,32
1985	02	4,17	6	03	5,66
1986	13	27,09	7	02	3,77
1987	12	25,00	8	23	43,40
1988	04	8,33	16	02	3,77
1989	12	25,00			
TOTAL	48	100		53	100

FONTE: Prefeitura Municipal, CPUH, 1990.

* Os Edifícios de 3 pavimentos são considerados como tal na relação fornecida pela Prefeitura. Esta pesquisa apenas considera edifício, aqueles com 4 ou mais pavimentos.



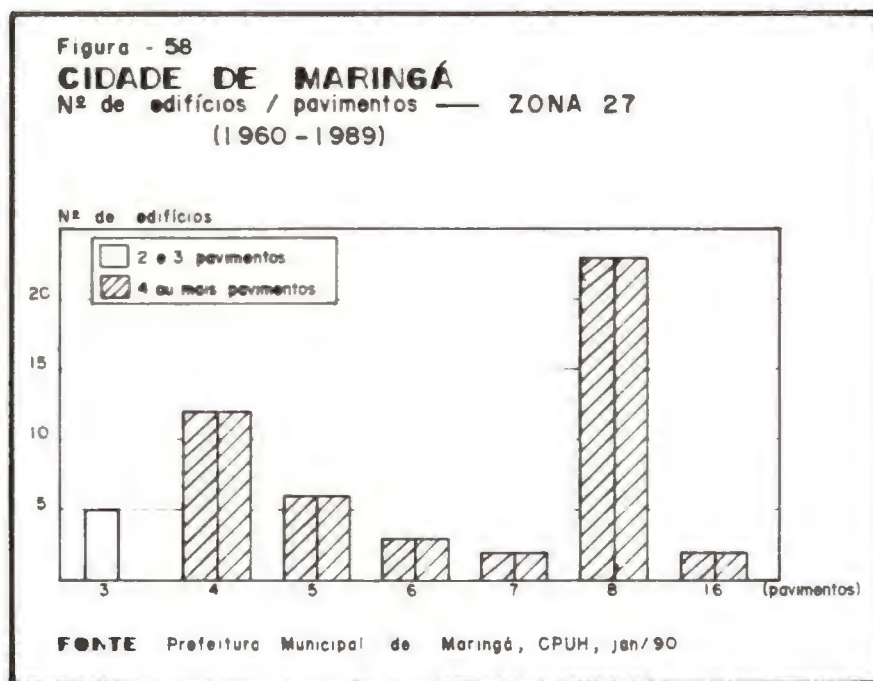


Foto: Cesar Miranda Mendes.

Foto 31: Vista Parcial das Zonas 2, 17 e 27.

Em 1986, foram 13 edifícios representando 27,09% sobre o total. Já 1987 e 1989 com 12 edifícios, destacaram-se também, pois representaram cerca de 25% sobre o total.

No que se refere a relação número de pavimentos

por edifício, constata-se que predominaram os edifícios com 8 pavimentos (43,40% - 23 unidades), a seguir, vieram os de 4 pavimentos.

No bojo do processo de construção e apropriação do solo urbano maringense, outras zonas da cidade se destacaram no processo de verticalização, ou seja: Zona 3, com 36 edifícios; Zona 4, com 44 edifícios; Zona 5, com 14 edifícios; e a Zona 29, com 23 edifícios.

A verticalização das Zonas 3, 4 e 5 é uma extensão daquela realizada no centro (Zona 1), mas seguindo padrões diferenciados segundo zoneamento de uso e de ocupação do solo. O coeficiente de aproveitamento foi menor que o do centro, e o padrão dos edifícios atendeu aos interesses da classe média alta nas Zonas 4 e 5 e classe média na Zona 3.

Quanto à Zona 29, esta incorporou-se à cidade algumas décadas após a criação do sítio inicial. Localiza-se quase no limite do perímetro urbano norte. É uma zona periférica, destinada à classe média baixa.

O PADRÃO DOS EDIFÍCIOS DOS ANOS OITENTA

Depois de exaustivo resgate das especificidades do processo de construção de edifícios em várias zonas do perímetro urbano de Maringá, verifica-se um padrão bastante variável, bem como suas proporções (área construída e números de pavimentos). Tais aspectos decorrentes da dinâmica do processo econômico levado a termo na década dos planos econômicos (Cruzado, Bresser e Verão), além das constantes revisões da legislação urbana conforme as necessidades emergentes (técnicas, administrativas, políticas e principalmente econômicas).

Nos anos finais da década de oitenta, colocou-se no mercado novo imóvel a ser consumido pela população universitária, atendendo a uma necessidade mercadológica que foram os edifícios com "kitinetes", além é claro, dos apartamentos com dois, três, quatro e até cinco quartos.

Fato já abordado anteriormente, os arranha-céus mais sofisticados continuaram a ser edificados na Zona Comercial-1 (centro). Pois, segundo a opinião de cidadãos maringaenses, *"hoje, busca-se segurança, comodidade ao nível de localização do trabalho, praticidade e valorização do imóvel. Maringá não difere, acredita-se, do restante do País neste aspecto" (COUTO, 1989)*¹³.

Ou ainda,

*"Busca-se status, é das causas mas a principal é a segurança. Outro fator é a comodidade de morar perto do centro pela facilidade de ir para o trabalho" (ANSELMI, 1989)*¹⁴.

Expressiva parcela dos edifícios construídos e em construção são condomínios fechados. Estes são caracterizados por não necessitar de financiamento convencional do sistema bancário. Estes edifícios foram levados a termo sem preocupações maiores a respeito do meio-ambiente urbano, daí a emergência de vários problemas: falta de luz, concentração exagerada, falta de circulação de ar, dentre outros aspectos.

Diante do exposto até aqui, observa-se que essa nova etapa do processo de construção de edifícios em Maringá localizou-se em várias zonas do perímetro urbano. Tal processo foi decorrência de uma política de desenvolvimento urbano, associado aos interesses dos empreendedores imobiliários e grupos econômicos regionais paralelamente ao bom desempenho de

algumas safras agrícolas no decurso dos anos oitenta.

Segundo o mercado imobiliário local, o processo de construção de edifícios em Maringá, generalizou-se a partir do momento em que não existiam leis que ordenassem e disciplinassem a ocupação do solo urbano. No bojo do aludido processo, interferiam os interesses explícitos de grupos ou pessoas de poder econômico e político da cidade e região".

Na realidade, foi uma conjuntura de fatores que influenciaram na produção e reprodução do processo de verticalização. O primeiro, foi a construção de rede de esgotos, e das galerias pluviais que a cidade possuía em número relativamente pequeno, até o início dos anos oitenta. O crescimento vertical começou depois que o ex-prefeito Silvio Magalhães Barros, pai do atual prefeito Ricardo Magalhães Barros, levou a efeito com a dotação de bens de consumo coletivo. Além é claro, da decorrente utopia da segurança (grifo nosso), passada ao povo através de propagandas".

A grande especulação do solo urbano de Maringá (sobretudo, às Zonas do Projeto Inicial), gerada pelos agentes públicos e privados, criou condições propícias para a reprodução acentuada dos investimentos na verticalização via propaganda, dentre outros aspectos. Os altos lucros que aquela veio proporcionar aos empreendedores imobiliários, acabou levando a população da classe média a se localizar nas zonas mais periféricas, num processo gradativo ao longo da evolução da construção do espaço urbano maringaense.

Assim, é notório o acirramento das relações e lutas de classes, o que gerou e gera uma segregação social cada vez maior.

Nesse contexto, resgata-se a legislação urbana, que por intermédio da Lei Nº 2.631/89, alterou a redação da Lei

Municipal Nº 1.734, de 05 de janeiro de 1984. No seu Artigo 63, observa-se o seguinte:

"Quando o edifício tiver mais de 08 (oito) pavimentos, contados de sua soleira da porta do hall de entrada no térreo, o número de elevadores será de 02 (dois), no máximo" (PREFEITURA MUNICIPAL DE MARINGÁ, Lei Nº 2.631/89)".

Complementando as novas disposições legais referentes aos edifícios, constata-se que no Artigo 66 da lei supra citada, estipulava o seguinte:

"Em todos os edifícios que contarem com altura superior a 20,00 (vinte metros), entre a sua soleira da porta do hall de entrada no térreo e a nível do piso do último pavimento, será obrigatória a instalação de escada enclausurada à prova de fumaça" (PREFEITURA MUNICIPAL DE MARINGÁ, Lei Nº 2.631/89, p.4)".

Assim sendo, observa-se a preocupação do poder público, no que se refere à segurança e número de elevadores, num momento em que o processo de verticalização já se encontrava em fase de consolidação, que nos mostra a relativa preocupação por parte do poder público.

Após ocorrer a agressão ao projeto urbano inicial de Maringá, onde constatou-se uma legislação urbana inconsistente, falha e geralmente burlada pelos empreendedores imobiliários, buscando a reprodução do capital e associada aos interesses da classe dominante e de grupos econômicos.

Na Lei Nº 2.631/89, depois de muito se criticar, aquela mudou o máximo índice de aproveitamento (*Tabela 38*), tendo em vista a quase saturação da Zona 1 (ZC-1). Fato esse que tem gerado problemas à infra-estrutura pelo adensamento

populacional exagerado, além de problemas ambientais já abordados.

TABELA 38
CIDADE DE MARINGÁ

Alguns Edifícios Construídos no Período 1980-1989.

EDIFÍCIOS	END.	Z.	PAV.	ALV.	HAB.
Dom Pedro I	Av.Paraná, 465	1	21	81	82
Joubert Carvalho	R.Joubert Carvalho	1	22	82	83
Marques de Olinda	R.Arthur Thomas, 77	1	22	82	84
Centauro	R.Basilio Sautchuck, 265	1	20	83	85
Araucária	Av.Cidade Leiria, 543	1	19	83	?
Marques D'Herval	R.Santos Dumont, 2424	1	23	84	84
São Conrado	Av.XV de Novembro,1229	1	27	84	87
Itapema	R.Santos Dumont, 2173	1	17	84	87
Arthur Thomas	R.Arthur Thomas, 251	1	21	85	86
Petrópolis	Av.S.Paulo c/Av.XV Novembro	1	23	85	?
Metrópole	Av.XV Novembro c/Av.Herval	1	23	86	?
Portal do Sol	R.Floriano Peixoto	1	19	86	?
Eduardo Froes da Motta	Av.Tiradentes	1	37	87	?
Maurilio de Oliveira	R.Neo Alves Martins	1	19	87	?
Max Eidam	Av.XV Novembro c/R.B.Sautchuck	1	21	87	?
Porto Virmond	R.Piratininga	1	19	87	?
Pitangueiras	Av.Paraná c/R.Arthur Thomas	1	20	87	?
Green Ville	Praça Presidente Kennedy	1	34	88	?
Royal Garden	Av.Tiradentes	1	42	88	?
Paladium	R.Laguna c/Pça Rocha Pombo	1	19	89	?

FONTE: Prefeitura Municipal, CPUH, 1990.

(?) Sem habite-se, pois se encontrava em fase de construção.

ALGUNS EDIFÍCIOS DOS ANOS OITENTA

Frente ao número expressivo de edifícios levados a efeito pelos produtores do espaço, que em Maringá carecem ainda de ser identificados, pois eles se dividem em pelo menos três tipos: os incorporadores, os construtores e os vendedores. É preciso conceituá-los melhor e identificá-los.

Assim sendo, principalmente no período de 1980-89, é que observa-se algumas das grandes obras arquitetônicas no solo maringaense (*Tabela 38*).

Selecionamos alguns edifícios para representar o período (*Fotos 32 a 37*): Edifício Petrópolis, Edifício Royal Garden, Edifício Eduardo Froes da Motta, Edifício Green Ville, Edifício São Conrado e o Edifício Partenon Residence.

Esses prédios de diferentes estruturas arquitetônicas, são uma pequena amostra do potencial do mercado imobiliário e concentração de riquezas.



Foto: Cesar Miranda Mendes.

Foto 32: Edifício Partenon Residence



Foto 33: Edifício Royal Garden, Zona 1.

Foto: Cesar Miranda Mendes.



Foto 34: Edifício Eduardo Froes da Motta, Zona 1.

Foto: Cesar Miranda Mendes.



Foto: Cesar Miranda Mendes.

Foto 35: Edifício Green Ville, Zona 1.



Foto: Cesar Miranda Mendes.

Foto 36: Edifício São Conrado, Zona 1.



Foto: Cesar Miranda Mendes.

Foto 37: Edifício Petrópolis, Zona 1.

A COMPARAÇÃO DO PROCESSO AO LONGO DO PERÍODO DE 1960-1989

No bojo do processo de verticalização de Maringá, no período de 1960-1989, pode-se resgatar algumas questões importantes quando comparamos os três períodos no que se refere ao número de projetos aprovados e respectiva área construída (*Tabela 39*).

No que se refere ao número de projetos aprovados e área (m²), daqueles destinados a alvenaria horizontal tiveram a seguinte evolução: 1960-69, 6.311 projetos (734.422,15m²);

1970-79, 9.150 projetos (537.165,94m²) e 1980-89, 19.721 projetos (3.306.285,80m²), onde observa-se um aumento expressivo naqueles levados a termo durante os anos oitenta. O crescimento entre as décadas de setenta e oitenta foi de 115,33%. No entanto, mais expressivo foram os projetos aprovados de alvenaria vertical, com um aumento de 1.723,10%. O oposto ocorreu com os projetos destinados a construções de madeira, frente às novas necessidades mercadológicas, pois apresentaram por exemplo no período: 1980-89 - 1970-79, um decréscimo de (-912,42%). Essa vertiginosa redução das construções de madeira, também ocorreram em função da diminuição de matéria-prima, altos custos da madeira, e o grande desmatamento, desenvolvimento de forma indiscriminada pelo próprio processo capitalista quando de ocupação do Norte Paranaense.

Na seqüência, resgatamos o processo de verticalização que nos fornecem elementos fundamentais do processo de apropriação e construção do solo urbano, ao longo dos trinta anos em análise (*Foto 38*) (*Tabela 39*) (*Figuras 59 e 60*).

A localização e distribuição dos edifícios em Maringá, nas principais zonas foram destacados e podem ser observados na *Foto 38*.

Por sua vez, a evolução do processo de construção de edifícios em análise, seja no que se refere ao número de projetos aprovados e a área (m²) construídos e em construção ao longo dos trinta anos podem ser devidamente apreendidos nas *Figuras 59 e 60* que complementam ainda mais o resgate do nosso objeto de estudo - a Verticalização de Maringá.

Observa-se que os anos sessenta se caracterizaram por apresentar um crescimento grande no sentido

Foto 38



ESQUEMA DO QUADRO URBANO DE MARINGÁ




CIDADE MARINGÁ





COORDENADORIA DE PLANEJ., URBANISMO E HABITAÇÃO

DIRETAMENTO FISCAL (TRIBUTAÇÃO)

ESCALA 1:50.000

 A ÁREA AMPLIADA CORRESPONDE A ÁREA PARCIALMENTE ACHUREADA DO MAPA ESQUEMÁTICO DIVIDIDO SEGUNDO A PREFEITURA MUNICIPAL PARA COBRANÇA DO IPTU

EDIFÍCIOS COM MAIS DE DOIS PAVIMENTOS/1989

-  - ATÉ 5 PISOS
-  - DE 6 A 10 PISOS
-  - DE 11 A 15 PISOS
-  - MAIS DE 15 PISOS



CIDADE MARINGÁ

FONTE:
COORDENADORIA DE PLANEJ., URBANISMO E HABITAÇÃO (P.M.M.)
PLANTA REGULARIZADA EM SETEMBRO/86
ORGANIZAÇÃO CESAR MIRANDA MENDES
DESENHO JOÃO LUIZ ARMACOLLO

TABELA 39
CIDADE DE MARINGÁ

Número de Projetos Aprovados, de Alvenaria Horizontal (AH), Madeira (M), Alvenaria Vertical (AV) e Misto (Ms) Construídos e em Construção e Área em m². Somatória das Décadas.

TIPO	DÉCADAS					
	1960-1969	%	1970-1979	%	1980-1989	%
AH	6.311	61,36	9.150	38,88	19.721	88,56
M	3.934	38,25	14.346	60,96	1.417	6,36
AV	10	0,10	39	0,16	711	3,19
MS	*		*		*	
TOTAL	10.255	100	23.535	100	22.267	100

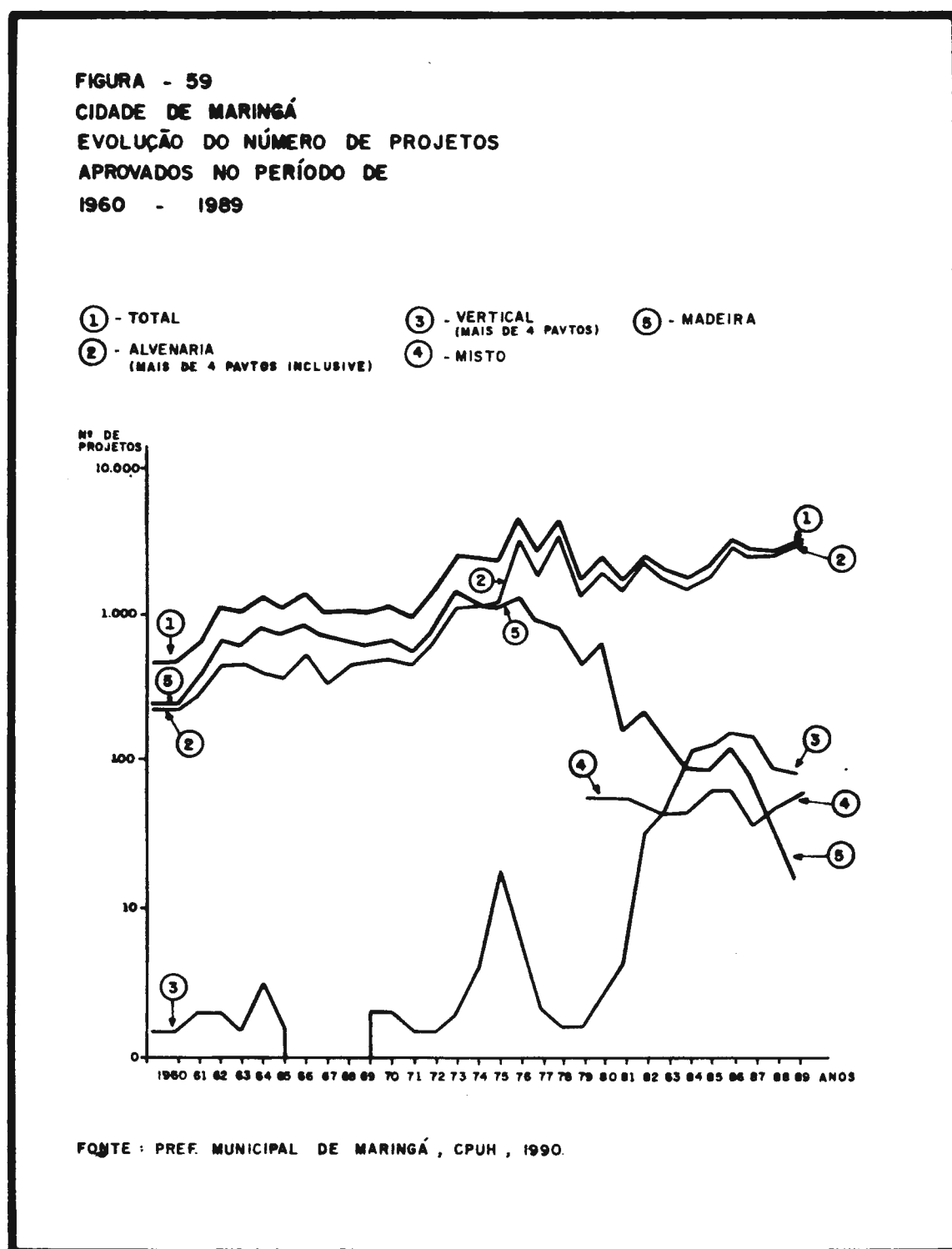
ÁREA (M ²) CONSTRUIDA E EM CONSTRUÇÃO						
AH	734.422,15	64,85	537.165,94	19,47	3.306.285,80	58,18
M	350.225,99	30,92	2.085.931,47	75,61	75.694,16	1,33
AV	47.877,32	4,23	135.730,86	4,92	2.217.436,55	39,97
MS	*		*	*	28.843,98	0,52
TOTAL	1.140.322,92	100	2.758.829,17	100	5.682.260,49	100

FONTE: Prefeitura Municipal, CPUH, 1990.

(*) Dados não disponíveis. Passaram a ser divulgados a partir de 1981, pela C.P.U.H.

horizontal; também não podemos esquecer que é nesse período que emerge a verticalização maringaense, fruto do excedente de riquezas oriundas sobretudo da cultura cafeeira. Mesmo sendo apenas 10 os edifícios levados a efeito no aludido período, tiveram grande expressão devido ao rápido e crescente mercado

urbano, fundado em 1947.

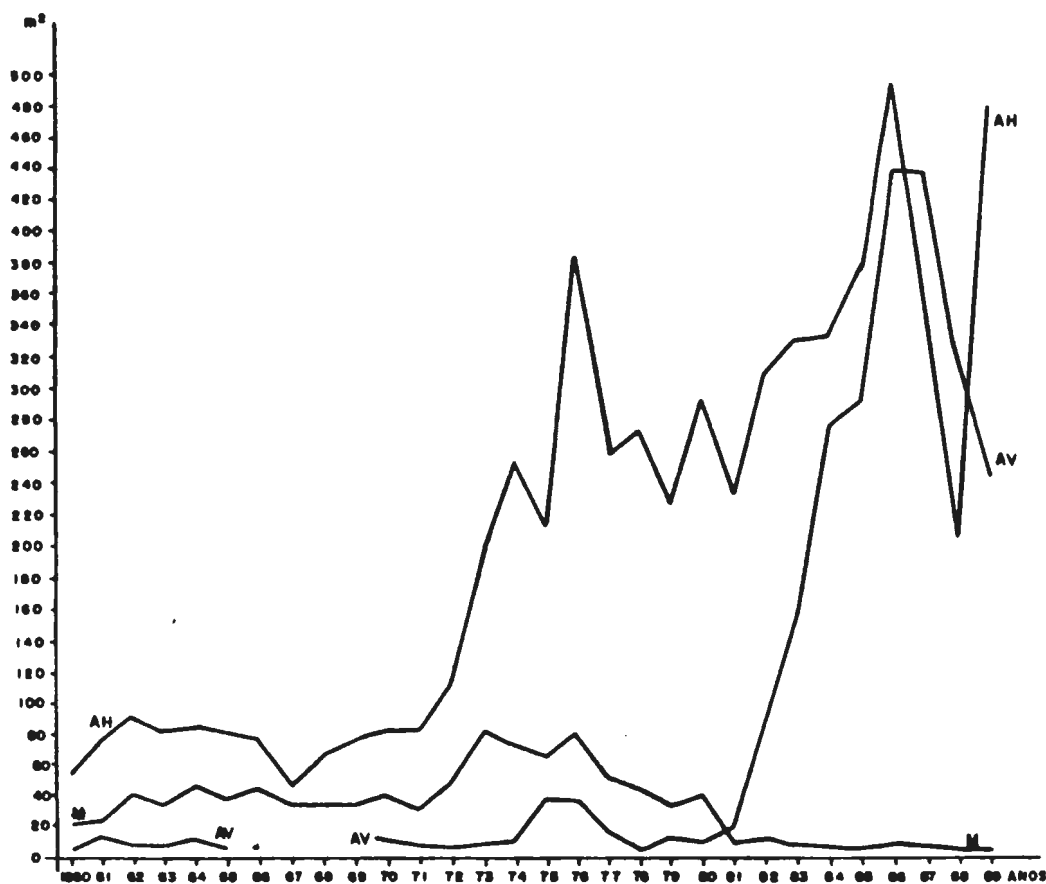


O período de 1964 a 1969, pós Golpe de Estado, se constituem em anos de altas taxas inflacionárias já comentadas, acabaram refletindo no mercado de construção civil, pois apresentaram redução no número de projetos para a construção. No que se refere especificamente ao mercado da construção vertical, foi o que mais sofreu as mudanças

políticas e econômicas, tanto que durante os anos de 1966 a 1969, nenhum edifício foi levado a cabo.

FIGURA - 60
CIDADE DE MARINGÁ
ÁREA (m²) DAS CONSTRUÇÕES HABITADAS • EM CONSTRUÇÃO
NO PERÍODO , 1960 - 1989.

AH - ALVENARIA HORIZONTAL
AV - ALVENARIA VERTICAL
M - MADEIRA



FONTE : PREF. MUNICIPAL DE MARINGÁ, CPUH, 1990.

Já em relação aos anos setenta, estes apresentaram uma recuperação expressiva no setor da construção civil local (anos/fase do "milagre brasileiro") apesar de

algumas crises eventuais, sobretudo no final da década com a crise do petróleo. Esses anos enfrentaram algumas mudanças econômicas que atingiram o Paraná e região de Maringá, no campo mudanças estruturais com a modernização gerou o processo de urbanização do Estado. O crescimento horizontal da cidade se consolidou, com a colocação de inúmeros loteamentos novos, enquanto que o processo de verticalização apresentava uma expansão significativa, tanto que 39 edifícios foram construídos no período, contra os 10 dos anos sessenta. É nos anos setenta que se lançam as bases da agroindústria, que nos anos oitenta se consolida como o setor gerador do excedente de capital, gerador da explosão vertical no período 1980-89 (760 projetos de edifícios foram aprovados pela Prefeitura), apesar dessa década ser a dos planos econômicos que geraram enormes problemas ao desenvolvimento do país.

"Do ponto de vista estrutural, a fonte impulsora de toda a dinâmica do processo de modernização situava-se na política oficial de crédito agrícola, generosamente subsidiado" (MORO, 1991:349)".

As diretrizes dessa política privilegiaram e direcionaram a modernização agrícola do Norte Paranaense, que não se caracterizou pela espontaneidade, mas sim pela indução. Assim sendo, está correta a sua denominação de "modernização compulsória". O processo de modernização agrícola, que, regra geral, caracterizou-se no curto espaço de um decênio 1970/1980.

Observa-se que o processo de modernização agrícola no Paraná trouxe no seu bojo:

"O pragmatismo e as contradições do modelo acentuaram a penetração das relações capitalistas de produção no campo, concorrendo, gradativamente, para a descapitalização dos produtores rurais - sobretudo os pequenos e médios -, em benefício da acumulação ampliada do capital pelo setor urbano industrial, principalmente, os setores participantes do complexo agroindustrial, o setor de bens duráveis e o financeiro" (MORO, 1991:351)".

Os anos oitenta se transformaram nos anos do concreto, ou seja, a construção e apropriação do espaço vertical atendendo às classes alta e média. Os anos de 1987 e 1988, foram os mais expressivos, superando o crescimento das construções de alvenaria horizontal. É oportuno lembrar-nos que em 1986 o Governo Federal pôs em prática o Plano Cruzado, que acabou se transformando em responsável pelo maior número de projetos aprovados para a construção de edifícios (muitos de grande porte), refletidos na evolução do processo, nos anos acima citados.

Esse vertiginoso crescimento vertical de Maringá, foi o resultado da combinação/desarticulação de uma conjuntura de fatores econômicos e políticos ao nível nacional estadual, regional e local.

À medida que a atividade agroindustrial foi crescendo na região (principalmente pelo ingresso das cooperativas agropecuárias na verticalização da produção) é que o novo padrão de desenvolvimento industrial - produção integrada produtor-indústria, o setor agroindustrial passou gradativamente a comandar a organização do espaço rural. Tal modelo se consolidou em virtude de tendência apresentada pelo setor cooperativista, em gerir e promover o desenvolvimento agroindustrial, por meio da constituição de sociedades empresariais, na forma de "pool" de cooperativas "joint-

venture", e associação com capitais privados, que vão ser aplicados na verticalização de Maringá. Pois, foi um período onde ao nível regional, os Governos Federal e Estadual destinaram expressivos capitais e incentivos fiscais para o campo, no entanto, tiveram destino diferente. O destino foi a cidade, aplicado na verticalização paralelamente ao crescente desenvolvimento das funções urbanas de Maringá, cada vez mais um centro regional. No bojo do processo, também participou o setor imobiliário, dinâmico e ousado, com o respaldo de capitais públicos e (via financiamento, sobretudo BNH e CEF) privados, este em constante contato com os grandes centros urbanos do país, viabilizando, criando, inovando opções para reproduzirem seus capitais, em significativa parcela sob a forma de condomínio fechado, sem financiamento bancário.

Resgatando-se novamente a *Tabela 39*, observa-se que, em termos gerais o total de projetos aprovados para construção e respectivas áreas construídas no transcorrer dos três períodos da verticalização maringaense tiveram comportamentos distintos.

Em trinta anos, Maringá através do poder público aprovou cerca de 35.182 projetos para edificações de alvenaria horizontal. Quando aos de madeira, foram 19.697 projetos. E os de alvenaria vertical foram 760, gerando uma área construída bastante expressiva (*Figura 62*). Finalmente quanto aos de padrão misto, foram 418 (*Figura 61*).

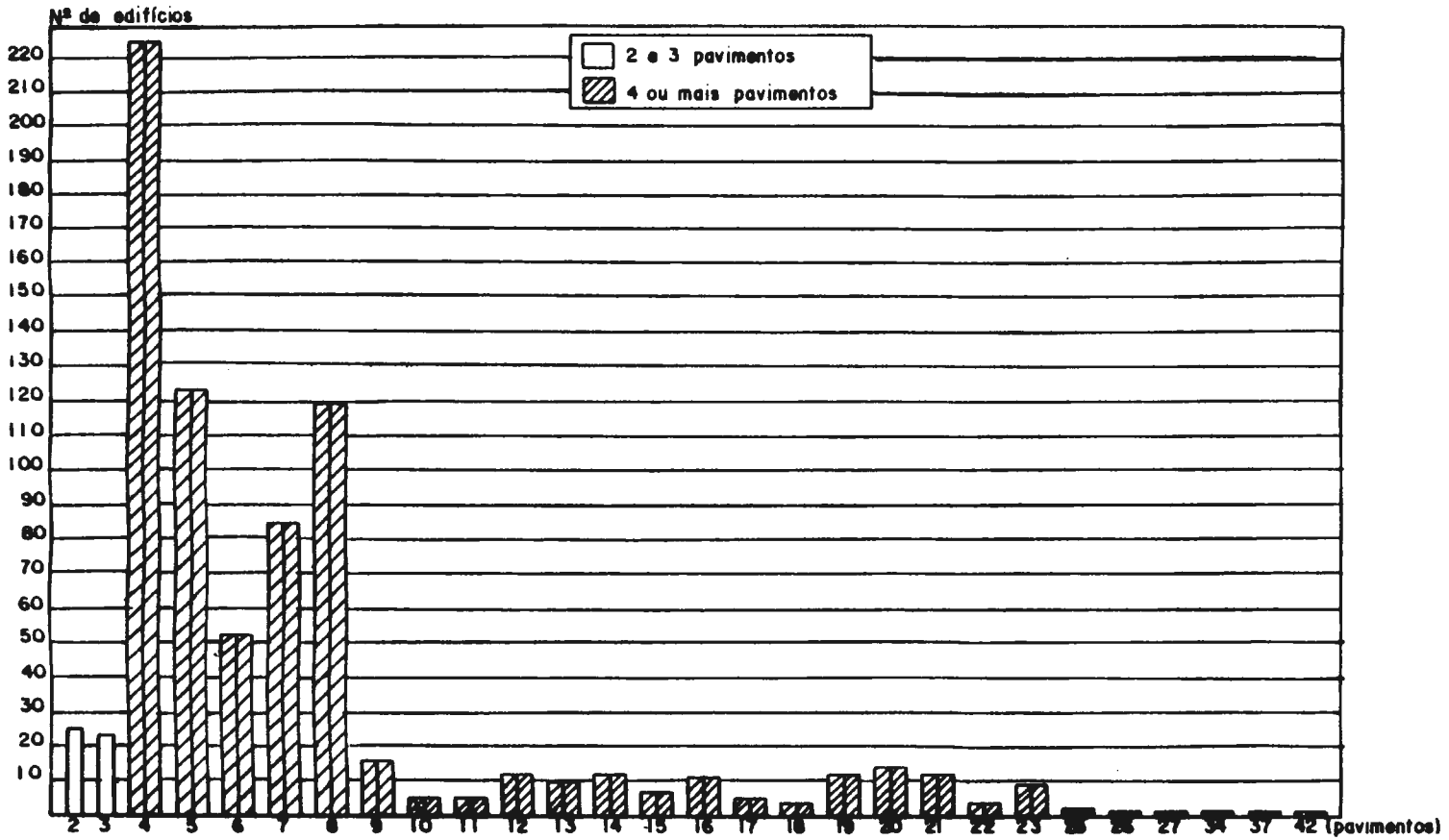
A *Tabela 40*, sobre o zoneamento e uso do solo urbano, nos permite apreciar a nova postura do poder público perante o processo de verticalização, com a redução marcante dos índices de aproveitamento, sobretudo no centro (Zona 1).

Na seqüência analisaremos a Geografia do Processo de Construção de Edifícios em Maringá (Capítulo V).

Figura - 61

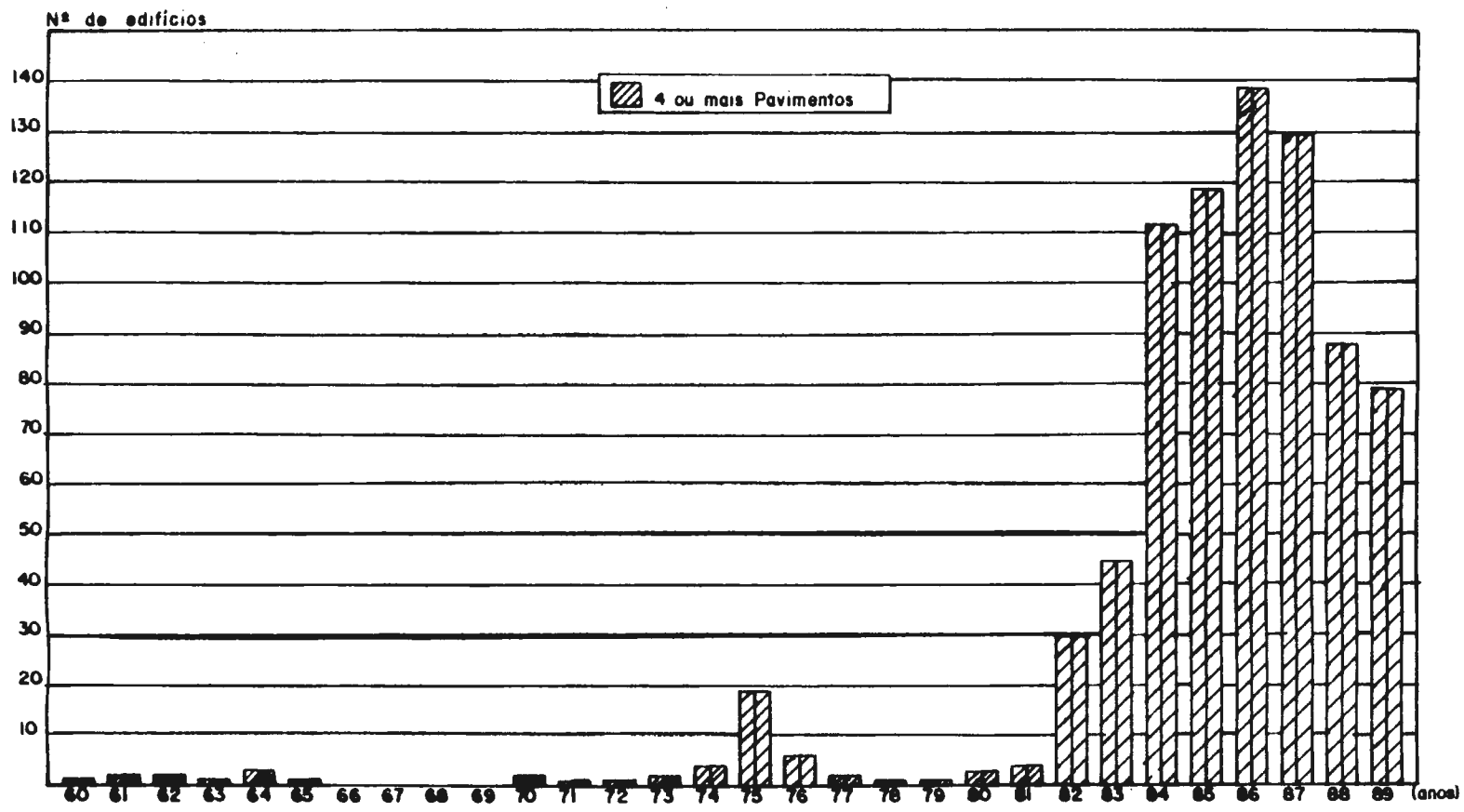
CIDADE DE MARINGÁ

Nº de edifícios / pavimentos habitados e em construção
(1960-1989)



FONTE: Prefeitura Municipal de Maringá, CPUH, jan / 90.

Figura - 62
CIDADE DE MARINGÁ
 Nº de Edifícios - Habitados e em Construção
 (1960 - 1989)



FONTE: Prefeitura Municipal de Maringá, CPUH, jan/90.

TABELA 40
CIDADE DE MARINGÁ

Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

ZONA	Nº MAX. PAV. (1)	MÁXIMA TAXA DE OCUPAÇÃO			MAX. COEF. APROV.		
		TÉRREO (1 PAV.)	1º ANDAR (2 ANDAR)	DEMAIS PAVTOS			
Comercial Central ZC-1	Livre	CR3	100	80	50	5	(1) Na Zona Unifamiliar de baixa densidade, ZC1, não será permitida a bifamiliaridade em lotes com área inferior a 450,00m ² .
		CA	100	80	50	6	
		RR	85	80	50	5	
		RA	85	80	50	4	
Comercial Regional ZC-2	Livre	R	85	50	50	4	(2) Preva-lem os mesmos valores da Zona a pertence a lote.
		C	100	80	50	4,5	
Lotes Lindeiros às Vias de Uso Misto (2)		C	100	(2)	(2)	(2)	(2) Preva-lem os mesmos valores da Zona a pertence a lote.
		R	10				
Lotes Lindeiros às Avenidas Especiais de Uso Misto	Térreo + 4 pav.	R	70	50	50	3	(2) Preva-lem os mesmos valores da Zona a pertence a lote.
		C	100	50	50	3	
Lotes Lindeiros às Avenidas Esp. Uso Residencial	Térreo + 3 pav.	R	70	50	50	3	(2) Preva-lem os mesmos valores da Zona a pertence a lote.
Residencial Unifamiliar de Baixa densidade - ZR-1	Térreo + 1 pav. - sótão	R	70	70	X	1,4	(3) CR-comercial residencial
Residencial Coletiva de Baixa Densidade - ZR-2	Térreo + 7 pav.	R	25	25	25	2	CA- comercial avenida
Residencial Coletiva de Média Densidade - ZR-4	Térreo + 7 pav.	R	25	25	25	2	RR-residencial rua
Residencial Coletiva de Alta Densidade - ZR-4	Livre	R	85	50	50	4	RA-residencial avenida
Residencial Popular - ZR-5	Térreo + 1 pav. + sótão	R	70	70	X	1,4	
Industrial Preferencial ZI-1, ZI-2 e ZI-3	Livre	I	80	80	80	1,6	
Industrial Exclusiva - ZI-4		I	80	80	80	1,6	

FONTE: Prefeitura Municipal, 1989.

NOTAS E REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS DO CAPÍTULO IV

¹ SOUZA, Maria A. A. A Identidade da Metrópole. A Verticalização e São Paulo. São Paulo, USP, Dpto. de Geografia, 1989, p.78 (Tese de Livre-Docente).

² Id., Ibid., Op., Cit., (1989).

³ FERREIRA, Nadia Somekh M. A (Des)Verticalização de São Paulo. São Paulo, FAU-USP, 1987, p.48-162 (Dissertação de Mestrado).

⁴ Embora trabalhem com a via desenvolvista para apreender o processo de verticalização maringense, comentaremos mesmo que breve, as formas do processo no período de análise (1960-1989).

⁵ Lembramos de alguns autores que trabalham o problema da sociedade de consumo nas suas complexidades e especificidades:

MARX, Karl. O Capital. São Paulo, DIFEL, 1980.

BAUDRIAN, La Genese Ideologique de la Consumo. Cahiers de l'Institute de Sociologie. Paris, v.47, 1969.

⁶ PREFEITURA MUNICIPAL DE MARINGÁ. Código de Posturas e Obras. Maringá, 1959, p.38.

⁷ Id., Ibid., Op., Cit., (1959), p.40.

- ⁹ SERRA, José. Ciclos de Mudanças Estruturais na Economia Brasil do Após-Guerra. Revista de Economia Política. São Paulo, v.2/2 e 2/2, abr./jun. e jul./set., 1982, p.28.
- ¹⁰ Os dados referentes aos anos de 1960 a 1963, são aproximados, por problemas do arquivo da Prefeitura.
- ¹¹ A área em m² das construções de alvenaria horizontal são aproximados por motivo do arquivo da Prefeitura.
- ¹² Segundo o Sr. Vadeko Filipaki do Banco Bamerindus, "vários fatores influenciaram para o começo desse crescimento. O primeiro, foi a construção da rede de esgotos, galerias pluviais que Maringá não possuía. O crescimento vertical começou depois do ex-prefeito Silvio Magalhães Barros, pai do Ricardo Magalhães Barros (atual prefeito), e um segundo fator, que é a utopia de segurança passada ao povo através da propaganda.
- ¹³ LUZ, France. As Migrações Internas no Contexto do Capitalismo no Brasil: A Microrregião "Norte Novo de Maringá - 1950/1980. São Paulo, USP, 1988 (Tese de Doutorado).
- ¹⁴ SOUZA, Maria A. A. Op., Cit., (1989), p.97.
- ¹⁵ PREFEITURA MUNICIPAL DE MARINGÁ. Lei Nº 624/68. Maringá, 1968, p.1.
- ¹⁶ PREFEITURA MUNICIPAL DE MARINGÁ. Lei Nº 633/68. Maringá, 1968.

- ¹⁶ LUZ, France. Op., Cit., (1988), p.355-356.
- ¹⁷ PREFEITURA MUNICIPAL DE MARINGÁ. Lei Nº 779/70. Maringá, 1970.
- ¹⁸ PREFEITURA MUNICIPAL DE MARINGÁ. Lei Nº 853/71. Maringá, 1971.
- ¹⁹ SERRA, José. Op., Cit., (1982), p.35.
- ²⁰ OLIVEIRA, Francisco. A Economia Brasileira: Crítica à Razão Dualista. Seleções CEBRAP. 1, São Paulo, Brasiliense, 1975, p.55.
- ²¹ A área de 1.140.322,92m² construídos no período 1960-69, refere-se às construções de alvenaria horizontal, madeira e alvenaria vertical. Somente a partir de 1981 é que a Prefeitura passou a informar sobre as construções de padrão misto.
- ²² FERREIRA, Nadia S. M. Op., Cit., (1987), p.146.
- ²³ SERRA, José. Op., Cit., (1982), p.112.
- ²⁴ Id., Ibid., Op., Cit., (1983).
- ²⁵ Várias entrevistas foram realizadas, com o objetivo de se resgatar as causas da Verticalização de Maringá. Dentre algumas cita-se:
- 1) O processo de Verticalização de Maringá se deve à falta de leis que ordene e discipline a ocupação do solo urbano

(Sr. Eugênio Teixeira - Imobiliária Paiaguás);

2) é o medo da violência urbana. Em primeiro lugar, a verticalização seria o resultado da vaidade de copiar os grandes centros. Em segundo lugar, é o problema de segurança. Em terceiro lugar, é a busca da comodidade em relação ao trabalho e a proximidade dos serviços localizados no centro (Sr. Udisson Alberto Bonomo - Imobiliária Tuparandy).

3) O crescimento vertical ocorre devido à questão da segurança e também pela facilidade de morar no centro, porque a dez anos atrás a população local tinha por hábito, preferência residir em habitações térreas. Esta fornece conforto e também permite que o cidadão adquira terreno mais central, com maior infra-estrutura disponível. Conforme o crescimento da cidade, os costumes também vão mudando. Hoje, para adquirir um terreno na área central, o preço na área central é bastante elevado. Se for para comprar na periferia, fica muito distante para o maringense. Principalmente uma distância em torno de 5 a 6 Km do centro. Tal distância é considerada longe, o que não acontece por exemplo em cidades como São Paulo, Rio de Janeiro ou Curitiba (Sr. Massaro - Sindicatos das Empresas de Compra e venda, Incorporação de Imóveis Residenciais e Comerciais do Estado do Paraná - SECOVI).

²⁶ PREFEITURA MUNICIPAL DE MARINGÁ. Lei Nº 1.736. Maringá, 1983, p.1.

²⁷ MAGRO, A. Chicagos do Paraná. Pois é. 2(21), 1988.

²⁰ BACHA, J. Considerações sobre os planos econômicos. Folha de São Paulo, 1991, p.13.

²¹ Resgata-se algumas das atividades desenvolvidas a gestão do ex-prefeito Said Felício Ferreira, 1983-1988. Foram:

A marca inconfundível na visão geopolítica das reivindicações macro-regionais: Maringá é e será sempre o que for a região Noroeste do Estado. Neste sentido, destacamos os encontros e simpósios regionais e estaduais em nossa cidade: Proposta de nova sistemática administrativa para o Paraná; o Projeto Laranja, o Projeto Novo Noroeste; a cafeicultura em nossa região e o 1º Congresso de Prefeitos do Paraná.

Como resultado, plantamos os alicerces de Maringá do futuro, do ano 2.000 com uma projeção populacional de 500.000 habitantes, com viabilizações de obras como o Novo Aeroporto, consolidação de Nossa Universidade com os cursos de Medicina e Odontologia, a 1ª etapa do Hospital Regional Universitário, do Pronto Socorro, o Teatro Regional com Museu Histórico e Botânico, Projeto da Estrada Maringá-Faxinal dos Mendes, Citricultura na região, Ponte sobre o rio Paraná, mudança do Pátio da Rede Ferroviária Federal S.A. e Urbanização do Centro da Cidade.

As obras realizadas no período de 1983-1988, gestão do ex-prefeito Said Felício Ferreira, tiveram sua parcela fundamental no momento mais importante da verticalização em solo urbano maringaense. Tais obras se referem às Áreas Industriais, Pavimentação e Transportes.

²² DANTAS. O Crescimento Físico do Sítio Urbano de Maringá. Londrina, Cesulon, 1977 (Monografia de Especialização).

- ³¹ FERNANDES, Sofia Marques. A Produção do Espaço Urbano: O Caso da Zona Sete. Maringá - FUEM-DGE, 1991 (Monografia de Especialização).
- ³² PEREIRA, Edilson. Zona Dois, quer Manter a Identidade. Londrina, Folha de Londrina, 28/10/90, p.20.
- ³³ Entrevista realizada em 1989, com o Sr. Couto sobre as causas da Verticalização de Maringá.
- ³⁴ Entrevista realizada em 1989, com o Sr. Anselmi, sobre as causas da Verticalização de Maringá.
- ³⁵ Considerações feitas pelo Sr. Eugênio Teixeira, vendedor da Imobiliária Paiaguás.
- ³⁶ Outras observações levadas a termo, em 1989, em entrevista realizada com o Sr. Vadeko Filipaki, gerente do Banco Bamerindus.
- ³⁷ PREFEITURA MUNICIPAL DE MARINGÁ. Lei Nº 2631/1989, Maringá, 1989, p.2.
- ³⁸ ID., Ibid., Op., Cit., (1989), p.4.
- ³⁹ MORO, Dalton A. Modernização Arícola, Concentração Fundiária e Êxodo Rural no Norte do Paraná. Rio Claro, UNESP, 1991. p.349 (Tese de Doutorado).
- ⁴⁰ MORO, Dalton A. (1991), p.351.

"é ...
tudo mudou hoje em dia.
cadeia de alvenaria ...
adeus maringá maria
daqueles tempos atrás.
que a menina tão catita
cabocla sim ...
mas bonita!
não volta mais.
nunca mais ..."
(ESTRADA, 1961:10)

CAPÍTULO V

A GEOGRAFIA DO PROCESSO DE CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS EM MARINGÁ

O objeto em questão - a verticalização - acabou se transformando em fascínio ao menos atento observador, constituindo-se num empenhar-se na apreensão de seu estudo.

A geografia da verticalização, por ser recente, precisa de longas e profundas reflexões para melhor resgatar o aludido objeto.

Para atendê-las é fundamental a penetração no âmago da questão da modernidade. É necessário aprofundar o conhecimento do moderno movimento arquitetônico do Século XX, encantando-se com Grupius, Mus van der Rohe e Le Corbusier, segundo SOUZA (1989)¹. É também preciso compreender a multifacetada história desse século e os capítulos que ela reservou aos povos subdesenvolvidos do Terceiro Mundo, onde emergem a forma em elevadores, na modernidade desse século.

Apreender a verticalização em Maringá é espantar-se com uma forma que se reproduz, restringindo o espaço urbano gradativamente, em termos de valor de uso e de troca - onde aparece o habitat da burguesia, como propõe SEGRE (1985)².

Defini-la, dimensioná-la, captar sua origem e seus processos, já foi tratada no Capítulo I, entretanto será oportunamente resgatada novamente no transcorrer deste Capítulo V.

No Capítulo I, tentou-se conceituar o objeto em questão, numa perspectiva geográfica, onde se busca relacionar verticalização com a produção da paisagem urbana.

No Capítulo VIII, busca-se uma explicação do cerne da questão - a Incorporação Imobiliária - a Indústria do Solo, seguindo uma abordagem que possibilite uma visão de quem produz o espaço urbano e algumas atividades desenvolvidas por vários segmentos do mercado imobiliário.

Observa-se que a verticalização (processo de construção de edifícios)³, é uma especificidade da produção da urbanização nacional. No mundo são raros os trabalhos que foram consultados⁴ e algumas entrevistas realizadas, observa-se que o fenômeno não se apresenta como no Brasil, com sua dinâmica e destino prioritário para a habitação. Constata-se que essa última tendência ficou bastante evidente após 1964, com a criação do Banco Nacional de Habitação - BNH - (fechado em 1986), o mais importante instrumento (agente financeiro) do processo de verticalização no Brasil⁵.

SOUZA (1989)⁶, comenta que essa função habitacional, ligada a verticalização, por si só dá uma identidade e, reforçamos, uma especificidade ao processo de urbanização brasileiro.

Apesar de fundamental importância desse objeto de estudo - a verticalização de Maringá - permaneceu em planos secundários até bem pouco tempo⁷.

A DEFINIÇÃO DA VERTICALIZAÇÃO

Na produção do espaço metropolitano em formação de Maringá, frente à natureza e historicidade dessa ocupação, a verticalização tende a ser mais relevante do que a importância relativa da expansão horizontal.

Fundamental, contudo, é realmente explicá-la. Poderia explicá-la pela reprodução do capital financeiro e imobiliário. Entretanto, é necessário pensar que a divisão social do espaço é resultado de uma estratégia maior. Esse processo é bastante complexo e implica em várias decisões, como:

"1 - é preciso a vontade da classe média de possuir um certo espaço (...). 2 - há o problema da renda fundiária (...)" (SOUZA, 1989)⁸.

O processo de verticalização tornou-se inusitado pelo seu ritmo e sua importância, pois ocorre num País novo, e em estágio menos avançado do capitalismo, conseqüentemente dominado. As especificidades do processo no Brasil tornou-se algo *sui-generis*, em função da verticalização no mundo mais avançado estar vinculado aos serviços, e aqui à habitação.

Conforme as considerações desenvolvidas no primeiro capítulo, entende-se por verticalização:

***"Um processo intensivo de reprodução do solo urbano, oriundo de sua produção e apropriação de diferentes formas de capital, principalmente consubstanciado na forma de habitação, como é caso do Brasil. Além, da associação junto às inovações tecnológicas que interferem no processo, alterando a paisagem urbana"*.**

Lembra-se que as afirmações supra citadas, já foram expostas no Capítulo I, mas a distância daquele tornou necessário resgatá-lo novamente.

Também é importante, aprofundar as discussões sobre a definição, caracterizando-a melhor perante o processo de verticalização para aprofundar a sua apreensão e compreensão das suas especificidades.

AS PROPORÇÕES DA VERTICALIZAÇÃO MARINGAENSE

Com o intuito de melhor verificar a evolução e amplitude do processo de construção de edifícios, é importante retomar as informações a respeito do número de elevadores no

estudo, período de 1960-89.

A *Tabela 41*, bem como a *Figura 63*, na seqüência, fornece-nos a evolução do processo de produção de edifícios com elevadores de Maringá.

TABELA 41

Cidade de Maringá

Número de Elevadores por Ano, no Período de 1960 a 1989.

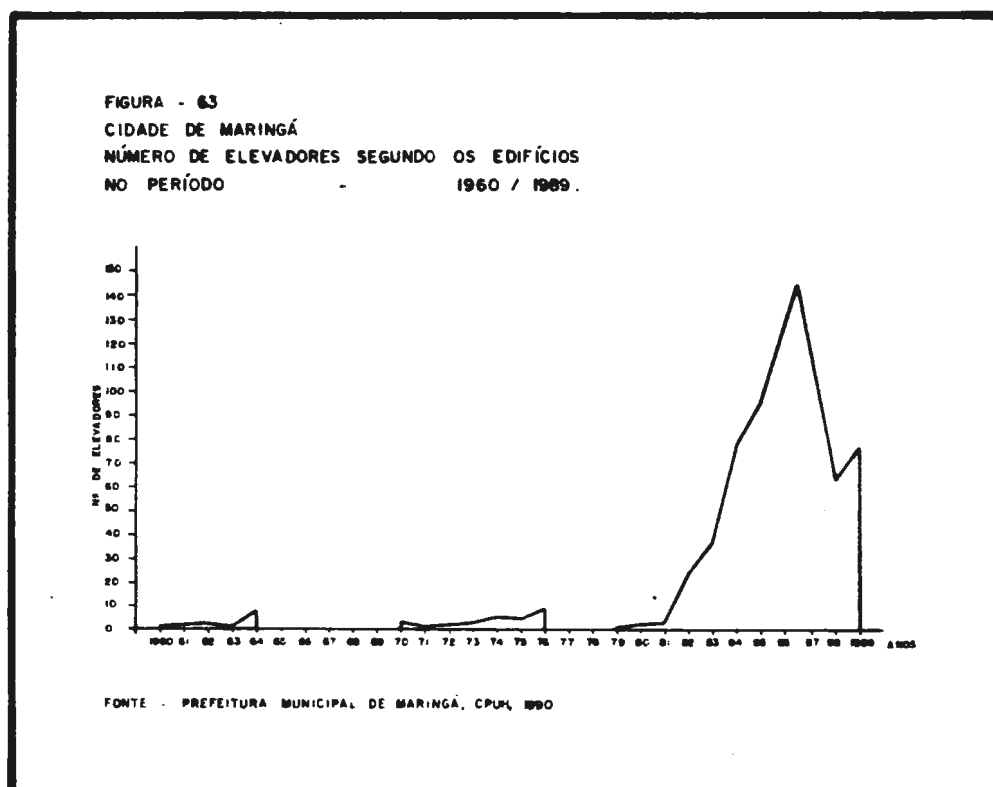
ANO	NÚMERO DE ELEVADORES
1960	01
1961	02
1962	03
1963	01
1964	07
1965	00
1966	00
1967	00
1968	00
1969	00
1970	03
1971	01
1972	02
1973	03
1974	05
1975	05
1976	09
1977	00
1978	00
1979	01
1980	02
1981	03
1982	24
1983	36
1984	77
1985	94
1986	125
1987	144
1988	63
1989	96

FONTE: Prefeitura Municipal, CPUH, 1990.

* Verificou-se junto ao arquivo morto dos edifícios na Prefeitura, que apenas 9% dos edifícios com 4 pavimentos tinham elevadores nos seus projetos.

O que se constata, é um número destacado de elevadores nos anos oitenta, década da verticalização

maringaense, propriamente dita. No entanto, deve-se observar que o número de elevadores não significa número de edifícios lançados. A instalação de um ou mais elevadores num mesmo prédio, nessa época, é quem vai elevar o número de elevadores, e se pode verificar, pela *Tabela 41*, não é esse o período de maior números de lançamentos.

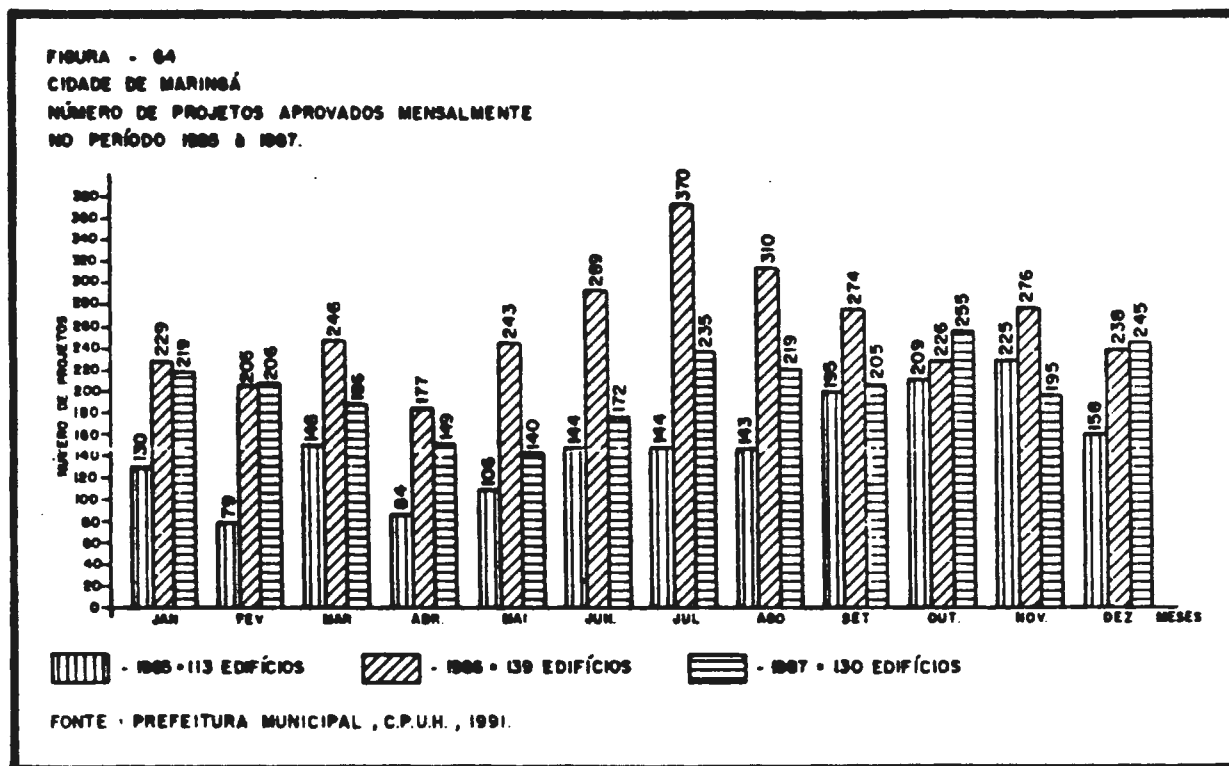


O número de elevadores num edifício o valoriza, mas é relativo, tendo em vista que, o que se constitui em custo mais importante para a obra é realmente o tempo.

Por outro lado, para comprovar a sensibilidade do mercado da construção civil frente às modificações econômicas do País, basta examinar a *Figura 64*, que analisa mensalmente os números dos projetos aprovados no período de janeiro de 1985 a dezembro de 1987, envolvendo o período que compreende o Plano Cruzado, mais uma tentativa do governo de diminuir a inflação, em fevereiro de 1986.

é interessante verificar algumas discrepâncias essenciais, ocorridas nos anos de 1985 e 1986, nos meses entre

abril e agosto, época de maior aceitação do Plano.



Oportunamente, lembramos que os dados da *Tabela 42*, correspondem ao número de projetos aprovados segundo o tipo de construção (no caso: alvenaria, pois o levantamento cadastral da Prefeitura não discrimina as construções de alvenaria em termos horizontais (casas) e vertical (edifícios). Entretanto, os dados fornecidos nos ajudam a esclarecer na apreensão da questão da verticalização. No ano de 1985, foram aprovados cento e treze projetos de alvenaria vertical, em 1986, foram cento e trinta e nove.

Assim sendo, pode-se tecer algumas observações: a primeira delas refere-se ao aumento flagrante de projetos aprovados no período dos meses de abril a julho de 1985, para os meses, em 1986; a segunda foi a ruptura que se deu no aumento do número de projetos entre os meses de abril e maio de 1986, época de pleno vigor e credibilidade do Plano Cruzado, e durante os meses de setembro a dezembro, acontecia uma queda brusca, muito acentuada refletindo o "fracasso" do referido

plano. Além dessas susceptibilidades verificada pelo mercado imobiliário frente às medidas econômicas do governo, o ano de 1986 conheceu um aumento "sui generis", que evidentemente se constituiu, segundo considerações da Coordenadoria de Planejamento, Urbanismo e Habitação da Prefeitura Municipal de Maringá e do mercado imobiliário, no ano de maior produção imobiliária de toda a história da construção civil e em particular da verticalização da cidade (a área total aprovada foi de 945.292,10m² (grifos nossos).

No que se refere aos lançamentos (*Tabela 42*), observa-se uma evolução crescente, destacando-se os anos de 1986 (1.118), 1987 (1.308), 1989 (1.398) apartamentos.

A aquisição de imóvel foi e é um excelente negócio em tempos de crises. Na realidade de Maringá tal fato foi muito expressivo.

Embora às vezes a análise do mercado pelos depoimentos e interpretações dos agentes diretamente ligados à produção imobiliária, as mudanças da Lei do Inquilinato (a ameaça da denúncia vazia) as exigências dos órgãos financiadores do governo, quanto à comprovação de renda, aliada à desvalorização salarial, eliminaram muita gente do mercado. No entanto, a produção continua aumentando. E se pergunta para quem? Comenta-se numa exclusão, a cada dia, da classe média do mercado imobiliário.

Se desdobramos os projetos aprovados, em unidades (apartamentos, por número de dormitório), verifica-se que de 1980 a 1989, portanto nos anos oitenta, houve um sensível privilégio no lançamento de imóveis com 2, 3 ou 4 ou mais dormitórios, em oposição aos apartamentos menores (1 dormitório) e mais baratos. Foram lançados aproximadamente 267 (4%) apartamentos de um dormitório, 1.351 (20%) com 2

TABELA 42

Cidade de Maringá

Total de Projetos Aprovados e Respectivo Número de Unidades (1960-1989) e Lançamentos de Apartamentos (1980-1989).

ANO	NÚMERO DE PROJETOS APROVADOS	NÚMERO DE UNIDADES (1)	NÚMERO DE APARTAMENTOS COM HABITE-SE (2)
1960	01	54	- *
1961	02	93	-
1962	02	16	-
1963	01	38	-
1964	03	38	-
1965	01	30	-
1966	00	00	-
1967	00	00	-
1968	00	00	-
1969	00	00	-
1970	02	66	-
1971	01	30	-
1972	01	24	-
1973	02	36	-
1974	04	34	-
1975	19	427	-
1976	06	141	-
1977	02	166	-
1978	01	14	-
1979	01	99	-
1980	03	41	100
1981	04	107	105
1982	28	566	113
1983	42	1.352	557
1984	102	2.111	520
1985	113	2.314	567
1986	139	3.005	1.118
1987	130	2.436	1.308
1988	77	2.825	989
1989	73	1.640	1.398

FONTE: Prefeitura Municipal, CPUH, 1990.

*(-) Dados não disponíveis. Os do período 1980-89, são aproximados em função dos problemas do cadastro e listagem de Coordenadoria de Planejamento, Urbanismo e Habitação.

- (1) Total de Unidades - apartamentos conforme o número de edifícios.
- (2) Lançamentos - imóveis colocados no mercado, tais número são hipotéticos tendo em vista o habite-se liberado pela Prefeitura serem informações incompletas.

dormitórios, 4.057 (60%) de 3 dormitórios e 1.031 (16%) de 4 ou mais dormitórios'. A distribuição desses totais é dada pela Tabela 43 que revela com clareza e ano a ano, um aumento dos

lançamentos acima de 3 dormitórios.

TABELA 43

Cidade de Maringá

**Total Aproximado de Lançamentos por Número de Dormitórios
no período de 1980-1989.**

	DORMITÓRIOS				
	1	2	3	4 ou +	Total
1980	04	20	60	16	100
1981	04	21	63	17	105
1982	04	22	68	19	113
1983	22	111	334	90	557
1984	20	104	312	84	520
1985	22	113	340	92	567
1986	45	223	670	180	1.118
1987	52	261	784	211	1.308
1988	39	198	593	159	989
1989	55	278	833	223	1.389
TOTAL	267	1.351	4.057	1.091	6.766

FONTE: Prefeitura Municipal, CPUH, 1990.

* Números aproximados, tendo em vista as limitações dos dados da CPUH (Coordenadoria de Planejamento, Urbanismo e Habitação).

Uma colocação interessante a respeito da evolução da planta dos apartamentos é realizada por LEMOS (1978)¹⁰, quando comenta que existem apartamentos para todos os gostos e com características variadas, segundo a localização e poder aquisitivo.

O perfil dos lançamentos, no entanto, significa

uma clara resposta da produção imobiliária ao seu mercado dominado pelas classes de média e alta renda.

Interessa-nos, no entanto, nessa geografia, a configuração territorial dessa verticalização. A *Foto 38*, Capítulo IV sobre a verticalização de Maringá, nos fornece o número de edifícios construídos no período de 1960-1989. Trata-se de uma visão geral da distribuição dos edifícios no espaço da cidade.

Com a *Tabela 44* verifica-se o total de edifícios e lançamentos, por zona, de 1980 a 1989. Observa-se que o processo de verticalização se expandiu por várias zonas do perímetro urbano de Maringá, 23 mais precisamente, correspondendo a 46% das zonas da cidade.

É fundamental ainda verificar que as Zonas 1 e 7, desde 1980 até 1986 conheceram um processo crescente de verticalização. Quanto à primeira, esta apresentou uma verticalização acelerada, a partir de então apresenta um declínio tendo em vista a mudança do índice de aproveitamento entre outros fatores. Já quanto à segunda, observa-se um período de crescimento a partir de 1982 até 1984, daí em 1985 apresenta relativo crescimento para apresentar uma explosão em 1986, ano do Plano Cruzado. Nos últimos anos da década, a zona acabou acompanhando a evolução do processo em declínio, devido à crise econômica do País. Mas na realidade, atualmente, a Zona 7 é uma continuidade do centro.

Destacaram-se ainda as Zonas 17 (51 lançamentos), 27 (48), 4 (39), 3 (35) e 2 (34). As duas primeiras fazem parte da relativa periferia da cidade ao sul do centro. Ambas destinam-se à classe média.

Já as demais zonas, apresentaram um processo de lançamento variado, Zonas 29 (23 lançamentos), 21 (19), 5 (14),

18 (13), 9 e 35 (10).

TABELA 44

Cidade de Maringá

Total de Edifícios Aprovados e Lançados*, por Zona (1980-1989).

ZONAS	NÚMERO DE EDIF. APROV. E LANÇADOS*
1	115
2	34
3	35
4	39
5	14
6	02
7	261
8	00
9	10
10	06
11	02
13	02
15	09
17	51
18	13
20	03
21	19
23	01
24	02
27	48
29	23
35	10
37	05

FONTE: Prefeitura Municipal, CPUH, 1990.

* Lançados em termos relativos, tendo em vista a época de relação fornecida pela Prefeitura.

O que nos ressalta a *Tabela 44* é o que poderíamos chamar de grande eixo de verticalização de Maringá, é localizado no sentido leste-oeste (centro-Zona 1); ao norte desta, segundo eixo em importância que é o localizado na Zona 7. O terceiro eixo que se destaca faz parte das Zonas 4, 5 e 6 à oeste da Zona 1, e as Zonas 3 e 8 a leste do centro. Finalmente, o quarto eixo que se destaca é o localizado nas Zonas 2, 13, 17 e 27 ao sul do centro (sobretudo o Jardim Novo Horizonte).

A disponibilidade de grandes lotes, acessibilidade e nível de renda da população determinam essa geografia da verticalização.

A verticalização, portanto, tem um efeito de sobrevalorização do espaço, uma vez que se instala em áreas bem equipadas, do ponto de vista dos bens de consumo coletivo, que acaba projetando-se como valor, como pode ser constatado pela evolução do preço médio por m², de 1980 a 1989 (*Tabela 45 e 46*).

TABELA 45

Cidade de Maringá

Evolução dos Preços Médios Anuais por Metro Quadrado, dos Lançamentos (1980-1989)*.

ANO	PREÇO POR M ²
1980	24,42
1981	27,93
1982	28,24
1983	26,11
1984	22,95
1985	25,44
1986	41,49
1987	35,72
1988	42,39
1989	47,92

FONTE: Sindicato da Indústria da Construção no Paraná, Curitiba, 1991. (SINDUNCON, para Curitiba, Londrina e Maringá, os preços são semelhantes).

* Até 1986 em ORTN e a partir daí em OTN.

É evidente que o aumento do preço do m² do imóvel é uma resposta sensível à inflação e à crise econômica.

Se levarmos em conta as características dos bairros, em termos de dimensão dos lançamentos, em função do número de dormitórios (*Tabela 46*), teremos mais um elemento para melhor apreendermos a questão da valorização do espaço: os maiores apartamentos, correspondendo, obviamente, aos maiores preços por m² pois em maiores áreas e melhores zonas (mais bem equipadas). Infelizmente não dispõe-se do preço médio anual por tipo de lançamento, a não ser (alto, médio e baixo padrão) e a evolução de área total, por número de dormitórios.

TABELA 46

Cidade de Maringá

Preços Médios por Metro Quadrado dos Lançamentos, Segundo o Número de Dormitórios, no Ano de 1987.

Nº DE DORMITÓRIOS *	VALOR ANUAL SEGUNDO O PADRÃO ** Cr\$			NÚMERO DE UNIDADES
	BAIXO	MÉDIO	ALTO	
1 dormitório	6.888,64	7.715,27	8.641,10	52
2 dormitórios	5.511,01	6.172,22	6.912,88	261
3 dormitórios	4.684,36	5.246,39	5.875,95	784
4 dormitórios	-	-	-	211

FONTE: SINDUNCON, Curitiba, 1991.

* Edifício com 4 pavimentos.

** m² em cruzados.

(-) Informação não disponível.

Observa-se que, gradativamente o preço do metro quadrado médio sobe, as áreas médias das unidades tem um comportamento mercadológico interessante:

- a área média dos apartamentos em termos de 1, 2 e 3 quartos tem reduzido as suas áreas quando é financiado pela Caixa Econômica Federal. E apresenta uma variação nos de

três dormitórios, quando são condomínios fechados, segundo o mercado imobiliário local, pois são construídos a "preço de custo".

Já em relação às unidades com 4 dormitórios, tem geralmente a sua área média sensivelmente aumentada. Exemplo marcante no solo urbano de Maringá, é o Edifício Royal Garden com 42 pavimentos, um apartamento por andar, com piscina individual, 4 vagas na garagem, área de 756m² aproximadamente, dentre outras características.

A ampliação do espaço da burguesia, com certeza, reflete a busca de apartamentos, por motivos de segurança, dentre outros fatores e o conseqüente abandono das sofisticadas residências. Tal fato aconteceu na Zona 1 e mais recentemente nas Zonas 4 e 5, voltadas para o sul e próximo às maiores áreas verdes da cidade (Parque Ingá e o Bosque II).

Oportunamente, segundo o Sr. José Edmir Falkemback, delegado do Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Paraná e Secretário de Infra-estrutura de Maringá, quando entrevistado sobre o consumidor dos edifícios de Maringá, o mesmo dizia:

"Existe uma filosofia real de habitação de imóveis e existe, uma filosofia demagógica em torno dos imóveis. Nós temos que entender que a pessoa que ganha até cinco salários mínimos, em termos reais ele não tem como morar em apartamentos. Sabemos que os custos existem, e não tem subsidiado esses custos. Em Maringá existe uma boa parcela de pessoas que habitam em apartamentos, mas a grande maioria que os habita, hoje, são pessoas de classe média, pessoas que ganham de cinco a quinze salários. As pessoas da classe alta estão fazendo os condomínios fechados, os apartamentos a preço de custo. São imóveis bem maiores, como nós temos por exemplo em Maringá, de apartamentos com 735m², enquanto o padrão normal da classe média, hoje, está em torno de 80 a 120m²".

Ainda deve-se verificar como se dá, por zona da cidade, a distribuição de lançamento por tipo de dormitório e a conseqüente valorização do espaço na cidade, pelo menos nos anos de 1985, 1986 e 1987.

Em 1985, os apartamentos com 3 e 4 dormitórios representaram aproximadamente 40% do total, sendo edificados sobretudo na Zona 1 e 7. Já os com 2 e 3 quartos, 58%, estão dispersos por muitas zonas, havendo no entanto, maior concentração nas Zonas 147, 29, 2, 6 e 4, além das Zonas 1 e 7.

Em 1986, os apartamentos com 4 ou mais dormitórios surgem, predominantemente na Zona 1 (centro), enquanto que os de 2 e 3 dormitórios, nas Zonas 7, 2, 17, 4 e 18.

Em 1987, os apartamentos com 4 quartos, continuam a se reproduzir na maior parte na Zona 1, enquanto os de 2 e 3 dormitórios, nas Zonas 7, 27, 29, 3 e 4.

Assim, parece-nos que verticalização, além da produção do edifício realizar plenamente a reprodução, através da combinação das diversas formas do capital, valoriza ou sobrevaloriza o espaço urbano onde se instala.

No entanto, a questão da valorização do espaço deve ser apreendida e entendida: *"Produzir e produzir espaço são dois atos indissociáveis"* (SANTOS, 1978:163)¹. Portanto, a metropolização, que é o processo de verticalização, revela um fantástico processo de produção. A produção dos edifícios, tal como se dá em nossos dias, é reveladora de uma estratégia de capital que no caso brasileiro, é alimentada pela questão habitacional. Por ser habitação, os edifícios são, imediatamente, consumo.

"A produção é, pois, imediatamente consumo: o consumo é imediatamente produção" (MARX, 1974)¹².

Face às suas especificidades, a verticalização realiza ampla e rapidamente esse circuito. Por se constituir num ponto fundamental e complexo dos países em subdesenvolvimento, que é a construção civil, ela se vincula a caracteres também específicos do trabalho.

A problemática sobre a valorização e da renda, não serão objeto de aprofundamento nesta pesquisa, apenas resgata-se alguns autores que trabalharam com a temática na seqüência.

GEOGRAFIA, VERTICALIZAÇÃO E VALORIZAÇÃO DA TERRA

Como o Solo disponível é limitado em quantidade (CLARK, 1985)¹³, e sendo ao mesmo tempo (...) condição necessária à produção capitalista e um elemento vital a toda atividade humana, ele assume um preço (RIBEIRO, 1979)¹⁴.

É exatamente este seu caráter de mercadoria, não substituível no processo de produção de mercadoria e reprodução da força de trabalho, que dá a terra, basicamente no meio urbano, um valor que não é só dimensionado pelas qualidades intrínsecas (por exemplo: topografia, localização, tamanho, fertilidade, dentre outros), nem pela quantidade de capital dispendido para a produção (no sentido de aquisição de bens de produção e pagamento da força de trabalho).

Sendo assim, por ser um bem indispensável (o que lhe assegura a demanda) e não poder ser produzida, e estar nas mãos de uma parcela da sociedade (a dos proprietários), é que a terra assume um valor de troca, e um preço, pelo qual devem

pagar as pessoas que não possuem o direito a propriedade, seja para se utilizarem temporariamente de uma parcela do solo, como por exemplo: arrendamento e aluguel, como para aquisição do direito de posse através da compra de uma parcela do solo. Basicamente, o instituto da propriedade privada do solo confere um direito, tenha ele maior ou menor autonomia, que estabelece aos proprietários vantagens evidentes na apropriação de parcelas do excedente econômico para a sua formação (LAMPARELLI, 1983)¹⁴.

Tal parcela de excedente apropriada pelos proprietários, constitui-se na renda. O direito à renda é dado pelo direito a propriedade, mas o valor da renda é dado por uma conjugação de fatores como as qualidades particulares do terreno (localização, infra-estrutura, acessibilidade, dentre outros aspectos).

Assim, o resgate da análise da renda da terra no espaço urbano dos países subdesenvolvidos assume importância de destaque para entendimento da estruturação do espaço urbano.

Conceitos como preço, renda e valor da terra deram margem à muitas divergências entre os estudiosos do assunto, conforme diferentes correntes teórico-metodológicas. Conseqüentemente, sua investigação pode chegar a diferentes pontos de vista, sem que se chegue a conclusões definitivas. Portanto, apreende-se apenas cinco contribuições para se refletir: JUILLET (1971)¹⁴, SINGER (1982)¹⁷, TOPALOV (1984)¹⁸, MARX (1985)¹⁹ e VILLAÇA (1985)²⁰.

A teoria da renda segundo MARX (1985)²¹, resume-se em três tipos de renda: renda diferencial²², renda absoluta²³ e renda de monopólio²⁴. Estas ocorrem combinadas de diversas maneiras na realidade cotidiana.

Detalhando-se a teoria levada a termo por MARX, com o objetivo de melhor apreender a renda da terra do solo urbano, aprofunda-se a análise da renda diferencial II. Esta pode dividir-se em três casos:

- O caso 1: mantém-se constante o preço de produção (observa-se que com sucessivas aplicações de capitais, a segunda aplicação pode gerar uma produtividade constante, uma produtividade decrescente, ou uma produtividade crescente);

- O caso 2: decresce o preço da produção (pode-se manter constante ou decrescer a produtividade com o segundo investimento) e a produtividade ainda pode ser crescente;

- O caso 3: aumenta o preço da produção, na teoria de Marx, se divide em duas modalidades: quanto à primeira, o pior solo até então produtivo mantém a função reguladora; na segunda, pressupõe a entrada, na concorrência, de um solo ainda pior que o pior solo até então em produção, passando a regular o mercado.

Verifica-se com relação à renda absoluta, que pode-se dizer que é a maior contribuição da teoria da renda de Marx por um lado, e de outro, é a mais divergente.

Resgatando-se a fórmula $A=P+R$, onde A , é o preço que regula o mercado, P , é o preço da produção e, R é a renda absoluta, o pior solo é cultivado quando *"o preço de mercado deve subir até o ponto em que o solo pague um excedente sobre o preço de produção"* (MARX, 1968 In SOUZA, 1989:151)¹¹.

Naturalmente não se parte da fórmula para se chegar a esta conclusão, mas sim o oposto.

O pior solo, assim como os demais, possui um proprietário e este fato, por si só, transforma-se numa "barreira" ao capital, por isso também paga renda¹².

Assim, *"(...) não é o encarecimento do produto que gera a renda, mais a renda que gera o encarecimento do produto"*.

Deve-se observar sempre o tempo e o lugar específico, estudados por Marx, num determinado momento histórico e econômico da Inglaterra do Século XIX.

JUILLET (1971), oportunamente destaca o fato de que Marx pensou a renda fundiária agrícola num determinado contexto,

"(...) durante a produção do trigo no quadro das relações sociais em que a propriedade da terra (como condição do processo de produção) escapa ao capitalista, onde ele é obrigado a pagar um tributo ao proprietário fundiário para tê-la à sua disposição" (JUILLET, 1971)".

Apesar das colocações acima serem resultantes das articulações de relações sociais, que se modificam no tempo e no espaço, não significa que tais conceitos perderam totalmente a sua validade; por outro lado, o fato de que no seio da atual organização capitalista tenhamos, na maior parte das vezes, o proprietário fundiário e empreendedor capitalista na mesma pessoa, não significa que a renda da terra não ocorra.

JUILLET (1971)² sugere que pensemos o preço do solo como tributo tirando antecipadamente pela propriedade fundiária, no processo de produção capitalista e na circulação do capital.

Como a demanda por solo urbano muda frequentemente, dependendo, em última análise, do próprio processo de ocupação do espaço pela ocupação do tecido urbano, o preço de determinadas áreas deste espaço está sujeito a oscilações.

Desse modo, concorda-se com as afirmações de que

a variável que determina o preço do solo urbano é a situação que determinado espaço tem na Divisão Técnica Social do Espaço, conforme JUILLET.

Para o autor supra citado, a Divisão Técnica e Social do Espaço desdobra-se em Divisão Técnica do Espaço e Divisão Social do Espaço. A primeira decorre da Divisão Técnica do Trabalho, por isso há um lugar para o edifício residencial, outro para o comércio, dentre outros. A renda advém da Divisão Social do Trabalho e por essa razão há um espaço para residências sofisticadas em edifícios de luxo, para os patrões/capitalistas, outros para os operários, dentre outros.

Desse modo, a Divisão Técnica e Social do Espaço veicula, a construção da estrutura do espaço urbano.

Segundo SINGER (1979)¹⁰, a propriedade privada é condição fundamental para a existência da renda da terra, tanto no campo como na cidade. Essa forma de renda é independente e historicamente muito anterior ao capitalismo e pode mesmo se contrapor a ele. SINGER (1982) argumenta que,

"se a propriedade do solo fosse socializada, desaparecería a dedução do lucro representada pela renda da terra, mas o capitalismo não só continuaria existindo mas inclusive se fortaleceria, pois o lucro assim incrementado intensificaria a acumulação de capital" (SINGER, 1982:77)¹¹.

Ainda no bojo do resgate das características básicas para a existência da renda da terra, deve ser lembrado que a terra não é fruto do trabalho humano e nem é, por si, meio de produção, mas ***"a ocupação do solo apenas uma contingência que o seu estatuto de propriedade privada torna fonte de renda para quem a detém"*** (SINGER, 1982:78)¹².

Constata-se que a renda do solo urbano advém das

construções e das benfeitorias que sobre ele incidem, mas de sua "localização. Construções e infra-estrutura da mesma natureza, em terrenos com localizações diferentes. Verifica-se que esses preços geralmente se formam pela demanda, pela quantidade de dinheiro que se esteja disposto a pagar no mercado imobiliário pela terra urbana, em função da acessibilidade aos locais relevantes na cidade (por exemplo: trabalho, compras, lazer) e serviços de bens de consumo coletivos.

Assim, como o preço de produção e, conseqüentemente o preço de mercado, é determinado, na agricultura, pelo produto oriundo da "pior" terra, também os preços de produtos industriais são, de uma certa maneira, influenciados pelos custos de produção mais altos das empresas pior localizadas, gerando um superlucro nas empresas com mais vantagens locacionais. Este lucro suplementar, advindo de melhor localização na cidade, é renda da terra diferencial (SINGER, 1982)¹³.

Observa-se que a renda de monopólio talvez seja a mais fácil de ser apreendida. Pode-se citar alguns exemplos como: restaurantes em aeroportos, bares em escolas, lojas em shopping centers (SINGER, 1982)¹⁴, apartamentos de frente para o mar, dentre outros.

TOPALOV (1984)¹⁵, é outro autor que trabalhou a questão da renda do solo urbano. Não concorda com a transposição da renda da terra agrícola para o meio urbano. Reconhece a validade dos conceitos elaborados por Marx, onde introduz o fator situação (localização) das terras em relação ao mercado do solo para analisar as desigualdades de rendas pela diferenciação dos custos de produção.

Assim, o autor adequa as noções de "renda de situação", para desenvolver a análise dos tipos de rendas do

solo nas cidades capitalistas, Desse modo,

"a articulação destas rendas na dinâmica do mercado do solo permitirá, então, esconder de novo a forma principal de renda urbana, atualmente: o preço do solo" (TOPALOV, 1984:219)".

Portanto, a fertilidade perde a importância no espaço urbano e a "posição", a "situação" logram maior significado para o estudo da renda do solo urbano. "A renda urbana é portanto, uma renda de situação, diferencial por definição" (TOPALOV, 1984:219)" (grifo nosso).

VILLAÇA (1985)" coloca, inicialmente, que o mais importante na determinação do preço do lote urbano é a localização, mas não como renda diferencial e em decorrência da renda capitalizada, como SINGER (1982) admite, mas como capital.

Frente ao exposto, a terra seria capital a partir do princípio de "terra-localização", onde não cabe mais o argumento de que a terra é um bem oferecido pela natureza e, portanto, não pode ter valor. No seu ponto de vista, a terra urbana tem valor como qualquer mercadoria, pois o trabalho humano e as relações sociais criam a localização:

"A localização é o valor de uso produzido, não é um "dom gratuito da natureza" e que, portanto, não pode produzir renda" (VILLAÇA, 1985:7)".

O valor de uso da terra urbano se baseia no papel que o espaço urbano desempenha nas relações sociais da cidade, isto é, a localização:

"Esta propriedade ou capacidade é, evidentemente, produto do trabalho coletivo, social" (VILLAÇA, 1985:7)¹¹.

O preço de um lote costuma variar do centro para a periferia independentemente dos bens de consumo coletivos. Não existe, portanto, renda diferencial da terra urbana **"A localização em sua forma pura é aquela que está ligada apenas a "tempo e custos de deslocamento". A infra-estrutura é produzida pelo trabalho humano e por ele pode ser reproduzida" (VILLAÇA, 1985:12)¹¹.**

Constata-se assim, que cada localização é única no espaço, ou seja, não pode reproduzir dois pontos de idênticas características no espaço. A localização é fruto do trabalho humano, mas não pode ser reproduzida.

Assim, o preço da terra é formado por alguns componentes (preço da terra-localização):

- "a - O componente oriundo da renda absoluta (renda capitalista);**
- b - O componente oriundo do valor da terra-localização, ou seja, a expressão monetária do tempo de trabalho socialmente necessário para produzi-la;**
- c - O componente que exprime um preço de monopólio" (VILLAÇA, 1985:13)¹².**

Não havendo tempo hábil e nem sendo objeto deste trabalho, as questões teóricas aqui resgatadas, tiveram por objetivo apreender algo da sua complexidade.

Constatou-se que os aludidos instrumentos teóricos levados a termo, tornam-se relevantes para uma melhor reflexão sobre a compreensão entre a evolução dos terrenos no Município de Maringá e a verticalização¹³.

VALORIZAÇÃO DO SOLO E VERTICALIZAÇÃO

O objetivo aqui é elaborar um estudo da distribuição territorial dos valores imobiliários da cidade de Maringá, ao longo do período de trinta anos - 1960-1989 -, do processo de verticalização resgatado.

Busca-se passíveis correlações e introduz-se algumas discussões à respeito das polêmicas entre o uso e a ocupação do solo e/o valor do solo urbano.

Constatou-se que um estudo ou levantamento detalhado do preço do solo urbano para todo o Município de Maringá é algo praticamente impossível, por problemas de interesses políticos e econômicos, limitações do cadastro imobiliário, acesso à muitas informações junto à Diretoria da Fazenda e a Coordenadoria de Planejamento, Urbanismo e Habitação, entre outros.

Assim sendo, procurou-se complementar algumas informações obtidas junto aos órgãos supra citados com o apoio de algumas pesquisas levadas a termo: (COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO - CONVÊNIO CODEPAR/DATAM, 1967), DANTAS (1977), LUZ (1980) e MENDES E BENADUCE (1990)".

é fundamentalmente lembrar que os dados empíricos utilizados para o mapeamento do valor do solo, precisaram de uma ressalva com relação à declaração por parte dos proprietários, para fins de lançamento do Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU -, quanto aos critérios teóricos usados para obter o "valor" do solo. Espera-se no entanto, que os possíveis desvios ou erros dos valores declarados, subestimados ou superestimados do preço do mercado, sejam absorvidos por algumas zonas, no caso específico, por aquelas que mais apresentaram edifícios: 7, 1, 17, 18, 4, 3, 2, 35, 23

e 21 ". Assim, pode-se garantir um mínimo na hierarquização entre a distribuição dos valores nas zonas com edifícios da cidade, o que virtualmente permitirá visualizar as tendências de valorização de determinadas áreas/zonas, assim, como a sua evolução no tempo, para compará-las como a *Foto 38* no Capítulo V.

Diante do abordado até aqui, pode-se dirigir a interpretação com base na hipótese de que a verticalização "reflete" a valorização dos terrenos, ou seja, a verticalização aparece nas zonas/áreas mais bem dotadas de bens de consumo coletivos e acessibilidades (grifo nosso).

Na realidade, observa-se aqui a questão do uso e do valor, isto é, o uso como determinante do valor ou o valor como determinante do uso. Em termos gerais, a comparação das *Figura 66* nos mostram uma correspondência entre crescimento vertical e valor, mas, por outro lado, sabe-se que há alguns indícios de que ocorreram casos em que a verticalização se antecipou a dotação da infra-estruturas ou não considerou a existência da rede de esgotos (é o caso de alguns edifícios do centro de Maringá, que até hoje se utilizam de fossas domésticas). Quanto a antecipação são os casos de alguns edifícios construídos durante o Segundo Período do Processo de Verticalização de Maringá e do Terceiro Período do Processo em questão, este na fase logo após o Plano Cruzado, que gerou uma aceleração muito expressiva no processo de construção de edifícios.

A Verticalização, ao longo da história da cidade de Maringá ocorreu em zonas previamente diferenciadas quanto ao valor e conseqüente uso, levado a termo pela Companhia Colonizadora, monopolizadora da venda dos lotes que tiveram a dotação dos serviços de infra-estrutura e melhor

acessibilidade. A influência do Poder Público no Processo de Verticalização, tanto pode ocorrer como realmente o fez, interferindo via alteração para determinados períodos em função de decisões e acordos político-econômicos locais, regionais associados à política econômica nacional (anos oitenta: década dos planos/ pacotes - Cruzado, Bresser e Verão), e a criação do extinto BNH e C.E.F.

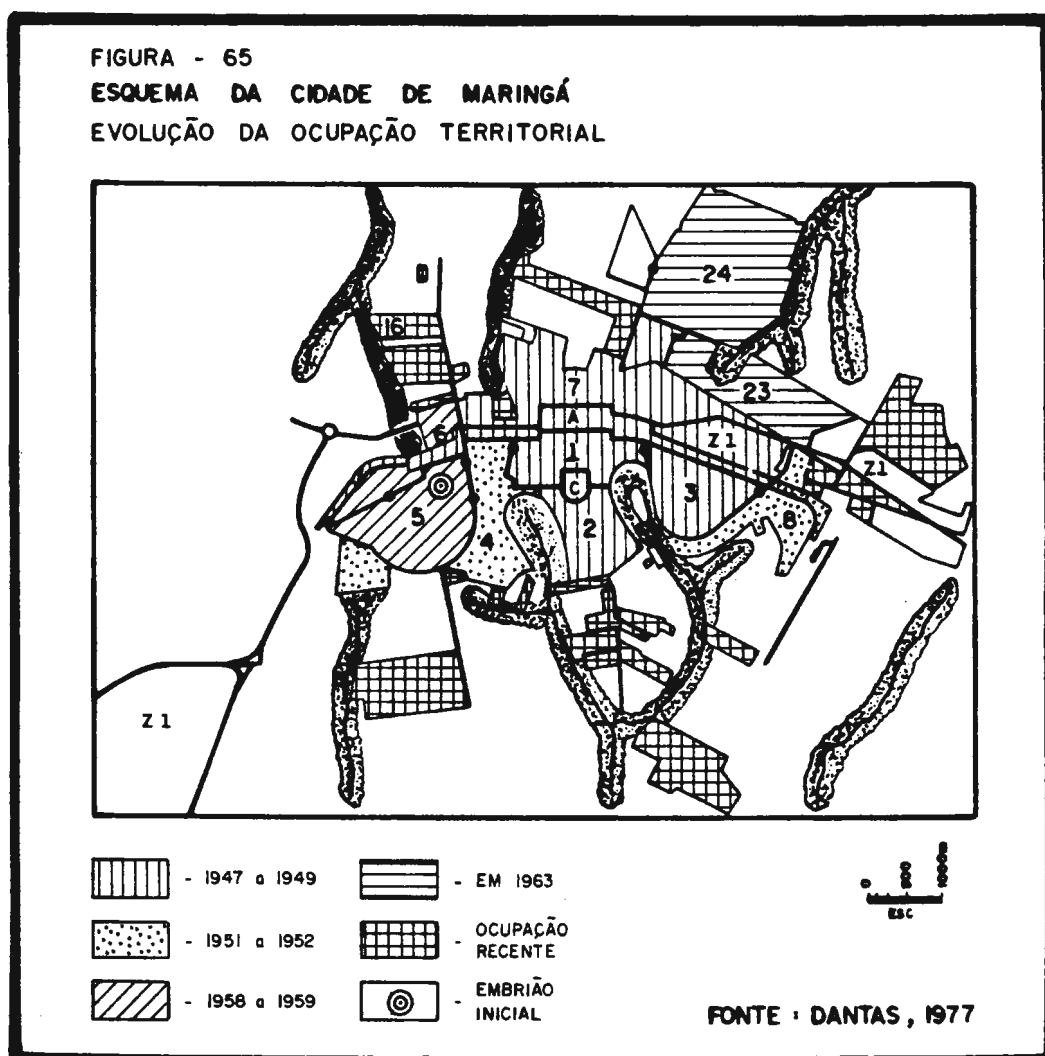
Segundo o Plano Diretor de Desenvolvimento (1967)¹¹, o planejamento do sítio urbano de Maringá gerou grandes pressões e especulações nos preços do solo em função do processo de vendas estar nas mãos do monopólio da Companhia já comentado, e ao processo de ocupação e construção acelerado, tanto que,

"ainda em 1947 foi loteada a Vila Santo Antônio, acima da Avenida Colombo, fora já do perímetro urbano no plano. E isto se deu antes mesmo do loteamento da Zona 7, sua vizinha e deveria ser a última área urbanizada acima da ferrovia" (COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO, CONVÊNIO CODEPAR/DATAM, 1967: 196)¹².

A ocupação do sítio urbano definitivo maringense, ocorreu rapidamente, tanto que de 8 construções edificadas em 1947, passaram para 106 em 1948 e 206 em 1949. Na seqüência, o processo em termos gerais transcorreu numa evolução acelerada (LUZ, 1980)¹³.

Paralelamente ao processo de ocupação no espaço urbano, iniciava-se a construção de edificações nas Zonas 1, 2, 3, 5, 7 3 A do plano inicial. Rapidamente o deslocamento do centro de gravidade de Maringá tomou rumo em direção ao quadrante norte, movimento esse agravado com o loteamento das Vilas Progresso (1946), Valência (1947), Santa Isabel (1948).

Nos anos sessenta, foi a vez dos loteamentos Jardim Alvorada (1963) e Morangueira (1963) (Figura 65).

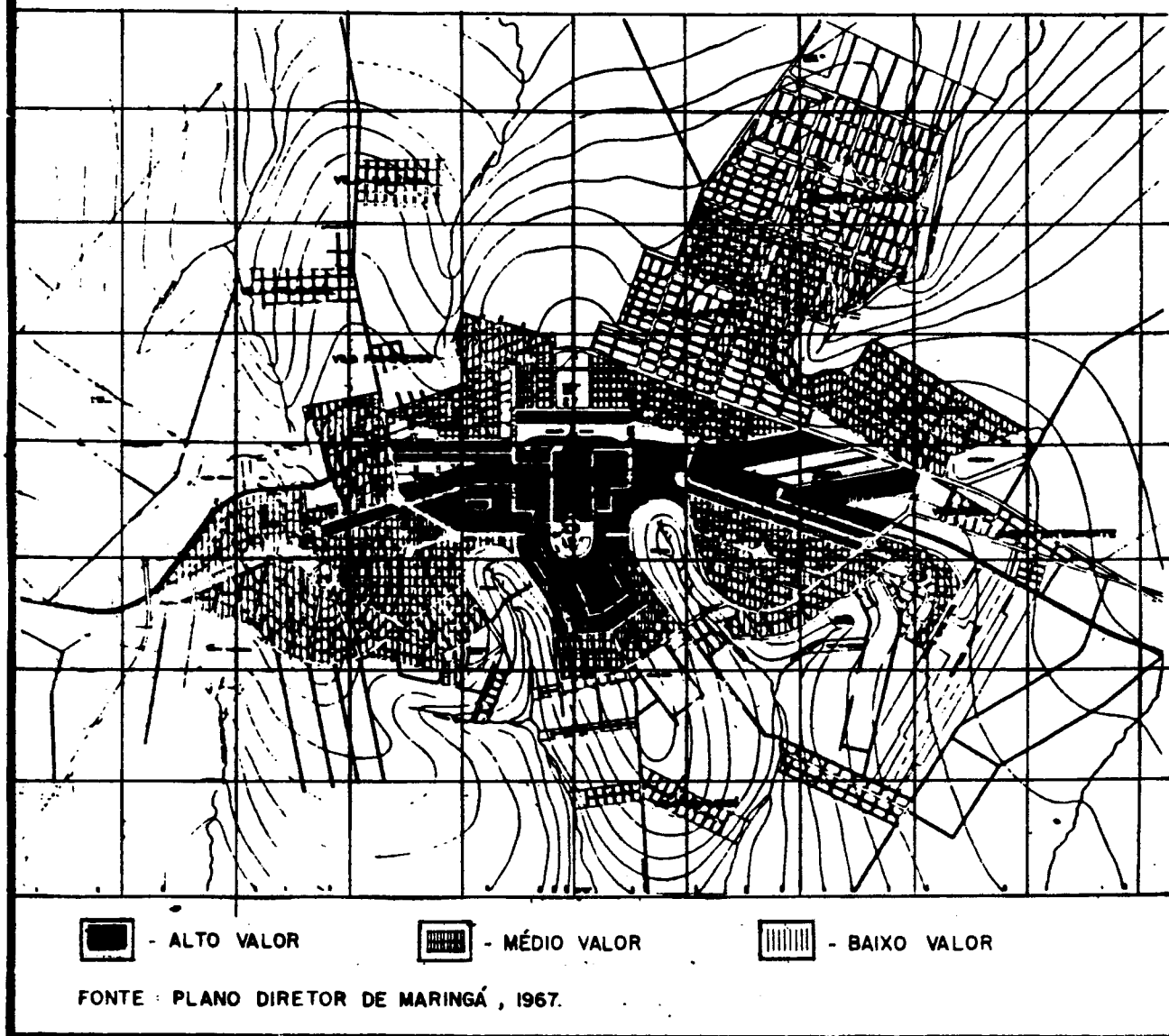


Constata-se que alguns loteamentos clandestinos ou não regularizados que apareceram principalmente entre os córregos Mandacaru e Nazareth. Verifica-se assim, que a distorção do plano inicial do sítio urbano foi provocada por atividades imobiliárias de caráter altamente especulativo, ligados ao próprio processo de ocupação da região e à mentalidade dele resultante, que determinaram em Maringá um valor irreal acima do poder aquisitivo da maioria dos moradores, mas de interesse da classe média e alta associados ao mercado imobiliário, buscando sempre a valorização dos lotes em "pousio social" (grifo nosso).

Em termos gerais, os diferentes valores

imobiliários resgatados pelo estudo levado a cabo denominado de Plano Diretor de Desenvolvimento (1967) (Figura 66). Os terrenos de alto padrão localizaram-se nas Zonas 1, 2 e parte das Zonas 3, 4 e 7.

FIGURA - 66
CIDADE DE MARINGÁ
VALORES IMOBILIÁRIOS, 1967.



Observa-se portanto, o afastamento das construções para a periferia, onde as populações de menor poder aquisitivo procurou adquirir um terreno. Tal fato propiciou o aparecimento de "Loteamentos Populares" que, para serem acessíveis aquelas, acabaram localizando-se geralmente longe do centro e com inúmeras deficiências quanto aos requisitos

urbanístico.

Para DANTAS (1977)¹⁰, quando teceu considerações à respeito da valorização imobiliária e algumas características da especulação imobiliária, dizia que a crescente valorização dos imóveis em Maringá, teve como fatores condicionantes: o crescimento físico do próprio sítio urbano, e a própria valorização do Norte do Estado, particularmente no que se refere à especulação imobiliária, tanto rural como urbana (grifo nosso), quando se processou inadequadamente, como foi o caso de Maringá.

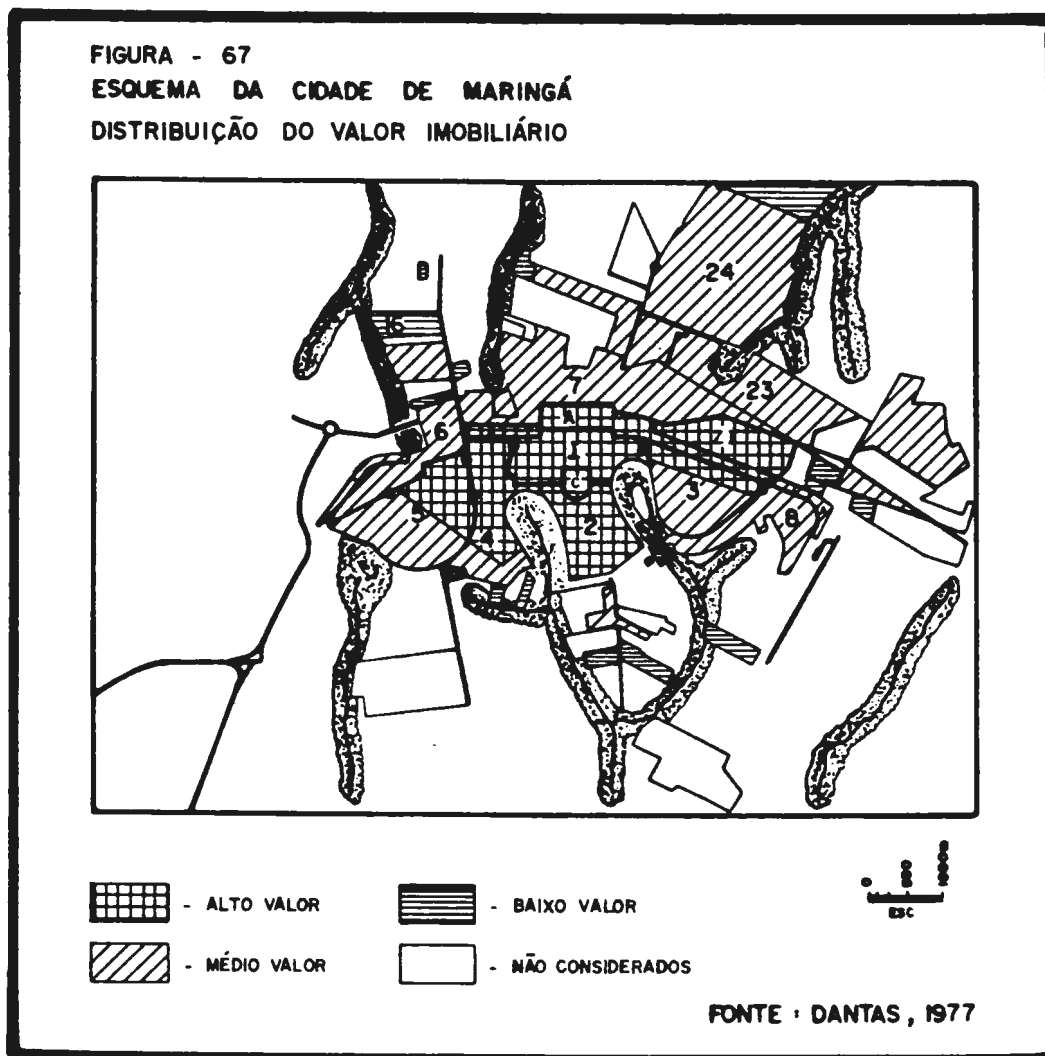
Segundo dados fornecidos pela Assessoria de Planejamento da Prefeitura, em 1975, verificou-se que 21% dos imóveis eram considerados de alto valor, 56% do total eram cotados como de médio valor, 18% correspondiam ao de baixo valor e 5% dos terrenos não foram considerados.

Estes valores correspondiam aos loteamentos já delimitados, não foram considerados os terrenos vazios.

Frente ao exposto, visualiza-se que a maior porção do Plano Inicial estava caracterizada numa faixa de alto valor imobiliário, em virtude de suas áreas se localizarem em um plano mais central dotados de infra-estrutura, o que vale dizer da grande procura ocorrida. A significativa corrida para este centro melhor localizado determinou a valorização nas seguintes Zonas: 1, 2, 3, 4, e em grande parte da Zona 5, bem como trechos das Zonas 7 e 8 (*Figura 67*).

Vindo de encontro às considerações supra citadas, a partir dos anos setenta, o governo estadual com objetivo de consolidar a cidade de Maringá, como capital polarizadora da Região Noroeste do Estado, dotou-a então, de infra-estrutura e serviços que viessem a atender a região nas sus crescentes novas necessidades. Por outro lado, outros

fatores emergentes como o processo acelerado de modernização da agricultura do Paraná, e o conseqüente fluxo migratório da população rural em direção às principais cidades e outros estados, vão trazer significativas modificações (IPARDES, 1981 e MINISTÉRIO DO INTERIOR, 1984)''.



Essas "mudanças estruturais" refletiram-se no espaço urbano maringaense, tanto que no período de 1971-1979, "64 novos loteamentos foram colocados no mercado imobiliário para serem comercializados", que comprovam ser o período de maior expansão territorial urbana (MENDES & BENADUCE, 1990)''.

Continuando a analisar a valorização do solo urbano, verificou-se que a elevação dos preços de parte das Zonas 4 e 5 decorreram da densa ocupação das Zonas 1 e 2 transferindo a partir de 1970. Como exemplo resgatou-se que um

lote bem localizado na Zona 5, equivalia ao dobro de alguns lotes que ainda existiam na Zona 2, de alto padrão. A ocupação dessas áreas apresentou características próprias, ou seja, a construção de mansões, modificando a paisagem urbana. Essas áreas eram dotadas de toda infra-estrutura. Na Zona 2, onde se estabeleceram os pioneiros, fato este que colaborou ainda mais para a valorização daqueles terrenos. As Zonas 4 e 5, serviram em fins dos anos setenta, a uma população mais jovem de alto padrão, razão pela qual levou a termo construções com padrões e formas arquitetônicas mais dinâmicas quanto às inovações.

Em relação à Zona 3, resgatou-se que teve uma valorização através dos estabelecimentos comerciais nela instalados, nada ou quase nada tendo a ver com o processo de reprodução de habitações. Esta tornou-se gradativamente praticamente auto-suficiente quanto aos serviços e infra-^{ra}estrutura básicas.

No que se refere às Zonas Industriais e aquelas destinadas aos Armazéns, que pela grande porção de suas áreas tiveram seus preços alterados. Com a gradativa instalação de indústrias com incentivos fiscais por volta de 1977 já apresentava terrenos com alto valor. As zonas destinadas à Indústrias e Armazéns, constante no Plano Inicial pela Companhia Colonizadora, acabaram dando vazão à criação de novas, colaborando ainda mais para o crescimento físico do sítio urbano, que ultrapassou os limites esclarecidos por lei.

As áreas de médio valor, ocuparam porção da estrutura urbana, e grande parte estava ainda desocupada, o que forçava uma perspectiva maior em termos de valorização, podem alcançar uma grande valorização do seu solo e chegando às vezes a ultrapassar em relação aos demais. O desenvolvimento destas, a partir de uma melhor dotação de infra-estrutura foi se

processando em um ritmo de transformação desejável, como por exemplo: a implantação de galerias de águas pluviais, asfalto, energia elétrica dentre outras básicas ao desenvolvimento a o aceleramento de um crescimento vertical (DANTAS, 1977)''.

As áreas de valor médio em áreas escalonadas, foram aquelas mais recentes em termos de ocupação territorial. Nessas áreas residiam a população da classe média.

Finalmente, as zonas de baixo valor imobiliário, com exceção de uma parte do Jardim Alvorada, eram loteamentos antigos, com aprovação em datas anteriores a 1950 que foram no início abandonados, muitos deles encontravam-se guardando no seu interior algumas favelas já erradicadas, o que fazia reduzir os preços do mercado imobiliário. Muitos deles estavam intimamente ligados ao centro, como é o caso das Vilas: Bosque e Cleópatra, na região sul da cidade e outras que sofreram a paralisação momentânea e foram ocupadas por posseiros que se diziam proprietários naturais, fato este que gerou problemas ao poder público e ao desenvolvimento urbano das demais áreas. Aquelas vilas não eram dotadas de infra-estrutura básica, o que veio acontecer somente nos anos oitenta.

No caso particular do Jardim Alvorada e uma parcela da Vila Esperança (ao norte do Campus Universitário), o problema não era de abandono, mas sim, a falta de equipamentos urbanos, o que reduzia as expectativas de seu valor imobiliário nos anos oitenta.

O processo de valorização e desvalorização dos loteamentos esteve intimamente vinculado ao processo de desenvolvimento urbano levado a termo, caracterizado pelo tipo de ocupação do crescimento territorial no sítio urbano, além do fato que não estava totalmente definido, modificaram-se constantemente, quanto a valorização imobiliária.

Verificou-se à respeito do processo de verticalização, há um crescimento significativo do número de edifícios, o que releva um crescimento do espaço urbano maringense, onde as construções de madeira foram substituídas gradativamente a partir de 1975, por edificações de alvenaria. A partir de 1975 que se observa um tímido mas significativo aumento no número de edifícios no solo urbano, sobretudo nas Zonas 1 e 7.

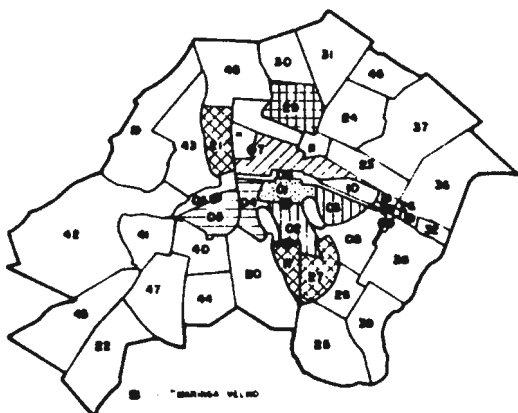
Como já comentamos no Capítulo IV, o processo de construção de edifícios, mas especificamente do Terceiro Período, o mais importante, foi o resultado da política desenvolvida pelo ex-prefeito Said Ferreira, associado a uma conjuntura de outros fatores no bojo do processo. Na gestão daquele, aprovou-se o novo Código de Posturas e Obras, onde por exemplo o índice de aproveitamento para a Zona 1 passava a 10 (dez), facilitando a reprodução dos edifícios, associados a dotação de infra-estrutura, para viabilizar a construção dos edifícios de diferentes portes em outras zonas.

A EVOLUÇÃO DA VALORIZAÇÃO DO SOLO URBANO

AS DEZ PRINCIPAIS ZONAS COM MAIOR NÚMERO DE EDIFÍCIOS

Analisando-se cada uma das *Figuras 68, 69 e 70* individualmente¹², verifica-se que o traço comum mais marcante, caracteriza-se pela região mais valorizada como sendo o corredor das Zonas 1, 2, 3, 4 e 5, ou seja, as zonas ao sul da ferrovia na área do projeto inicial levado a termo pela companhia planejadora e colonizadora, a partir do centro da cidade (Zona 1). Outra zona também valorizada, é a Zona 7, ao norte do centro e da ferrovia.

FIGURA - 68
CIDADE DE MARINGÁ
AS DEZ PRINCIPAIS ZONAS COM MAIOR NÚMERO DE EDIFÍCIOS
E RESPECTIVO PREÇO DO SOLO - 1976.

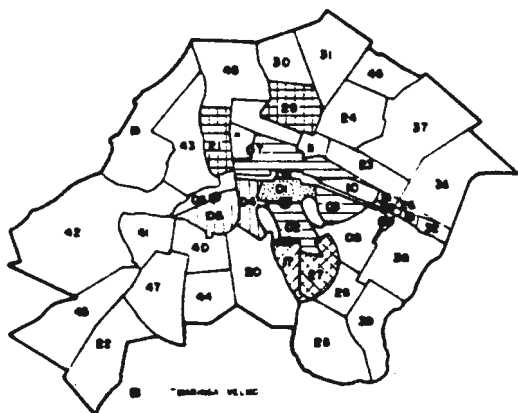


VALORES EM Cr\$	ZONAS
0,00 - 5000,00	29
5.000,00 - 20.000,00	17,21,27
20.000,00 - 40.000,00	07
40.000,00 - 60.000,00	04,05
60.000,00 - 100.000,00	02,03
+ 100.000,00	01

FONTE: PLANTA GENÉRICA DE VALORES
ELABORADA EM 1986,
PELA PREFEITURA.

FONTE: PREFEITURA MUNICIPAL, 1991.

FIGURA - 69
CIDADE DE MARINGÁ
AS DEZ PRINCIPAIS ZONAS COM MAIOR NÚMERO DE EDIFÍCIOS
E RESPECTIVO PREÇO DO SOLO - 1980

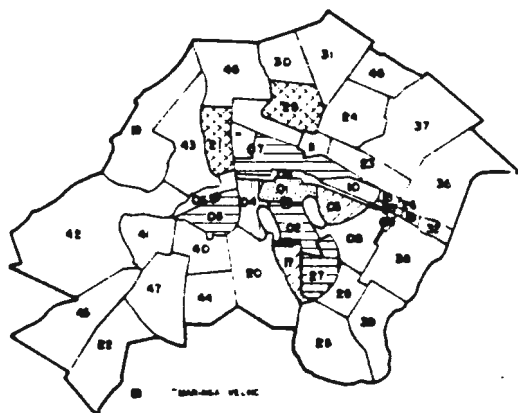


VALORES EM Cr\$	ZONAS
0,00 - 15.000,00	21,29
15.000,00 - 30.000,00	27
30.000,00 - 50.000,00	17
50.000,00 - 100.000,00	02,03,07
100.000,00 - 150.000,00	04,05
+ 150.000,00	01

FONTE: PLANTA GENÉRICA DE VALORES
ELABORADA EM 1986,
PELA PREFEITURA.

FONTE: PREFEITURA MUNICIPAL, 1991.

FIGURA - 70
CIDADE DE MARINGÁ
AS DEZ PRINCIPAIS ZONAS COM MAIOR NÚMERO DE EDIFÍCIOS
E RESPECTIVO PREÇO DO SOLO - 1990



VALORES EM Cr\$	ZONAS
0,00 - 100.000,00	27
100.000,00 - 300.000,00	21,29
300.000,00 - 500.000,00	03,17
500.000,00 - 1.000.000,00	02,05,07
1.000.000,00 - 2.500.000,00	04
+ 2.500.000,00	01

FONTE: PLANTA GENÉRICA DE VALORES
ELABORADA EM 1986,
PELA PREFEITURA

FONTE: PREFEITURA MUNICIPAL, 1991

As dimensões do sítio urbano de Maringá, projetado para a ocupação por um contingente populacional de 200 mil habitantes num período de 50 anos (1947-1997), foi uma área relativamente grande durante as primeiras décadas do seu processo de ocupação e construção. Entretanto, algumas características já se faziam sentir no tocante à valorização, já que a Companhia Planejadora monopolizou as vendas dos terrenos, associando-se a um planejamento também de ocupação do solo segundo o padrão econômico das classes: alto, médio e baixo padrão (*Figura 18*). Naquela oportunidade, a Zona 2 foi caracterizada como uma área de alto padrão, sendo ocupada pelos "pioneiros" com maior capital.

As Zonas 3, 4, 5, 6 e 8 tiveram os seus respectivos solos definidos como de baixo e médio padrão. Apenas a Zona 7, fora caracterizada como de médio valor. Todo esse planejamento levado a cabo nas primeiras décadas da construção da cidade de Maringá, acabou gerando uma crescente segregação espacial, propiciando a criação de loteamentos destinados à população mais carente, desde 1947 (ano da fundação) até os dias atuais.

As dimensões da cidade, em 1976 (*Figura 31*), eram naturalmente menores do que as atuais, no entanto, algumas características marcantes já se faziam sentir no tocante à valorização, onde se destacava o eixo/corredor no sentido leste/oeste das Zonas 1, 2, e parte das Zonas 3, 4 e 5, além do centro, propriamente dito (Zona 1) (DANTAS, 1977)¹³. Na periferia, relativamente desvalorizada em relação às áreas centrais, destacavam-se regiões/zonas um pouco mais valorizadas: parte das Zonas 3, 4, 5, 6, 7, 8, 14, 17, 21, 23, 24 e 27.

Em relação à *Figura 68*, do mapeamento de valores referente ao ano de 1980, observa-se a valorização da região central, ao sul da ferrovia, na seguinte ordem decrescente: Zona 1, Zona 4 e 5, e as Zonas 2 e 3. Ao norte do centro, aparecia a Zona 7.

Na periferia dessas zonas, apareciam as Zonas 17, 27, 21 e 29, áreas com média valorização, já que muitas outras faziam parte do perímetro urbano.

A expansão da classe média verificada nos oitenta, tendo em vista, a quase ocupação total das Zonas 1 e 2, gerou o deslocamento dos bairros residenciais das camadas de alta renda em direção à oeste, Zonas 4 e 5 (*Figura 69*).

No bojo do processo de valorização, observa-se que ocorreu um grau acentuado de segregação espacial das camadas de mais alta renda, não apenas no tocante a suas residências, mas no tocante a todas as suas atividades, sejam elas de diversão, trabalho, recreação ou cultura (VILLAÇA, 1978)¹⁴.

Ainda com relação à valorização urbana, segundo VILLAÇA resgata a questão da localização, afirmando que:

"A metropolização apresenta como traço marcante a produção e consumo altamente diferenciados da mercadoria localização" (VILLAÇA, 1978:208)¹⁵.

emergindo daí uma lógica ou ordenação na distribuição dessa mercadoria dentro da cidade.

Verifica-se por outro lado, a necessidade de apreender a questão do valor (zonas da cidade dotadas de infraestrutura) e do uso (construção vertical) do solo, no processo de produção do espaço. Assim, constatou-se depois de percorrer

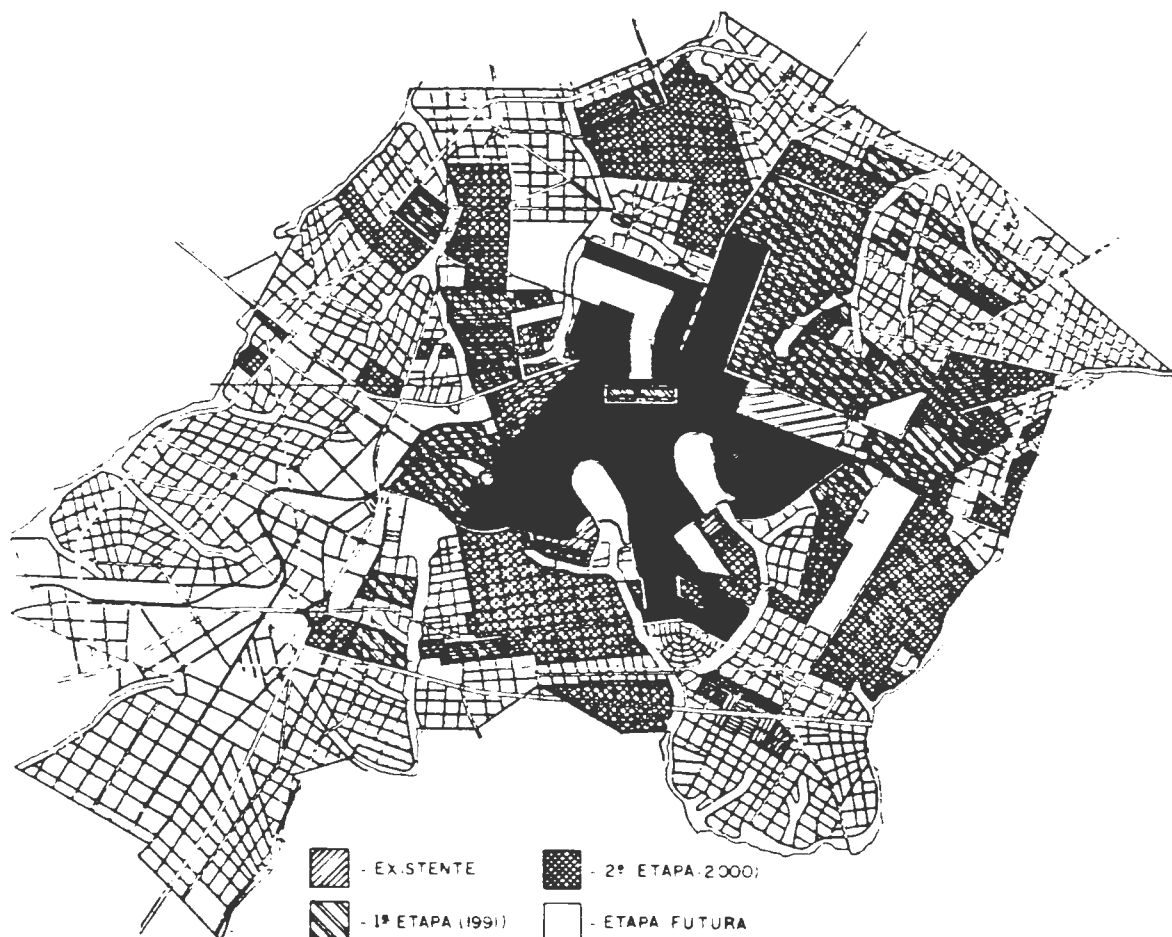
as zonas da cidade com maior dotação de infra-estrutura, apreender-se que a verticalização, geralmente, atinge áreas onde a urbanização já se encarregou de dotá-lo dos equipamentos necessários, gerando um mútuo processo de valorização, a partir dos primeiros edifícios construídos (SOUZA, 1989)⁶⁴.

Com o auxílio da *Figura 70*, vê-se que a região central continuou a ser a mais valorizada de Maringá, seguindo a seguinte ordem decrescente: Zona 1, Zona 4, Zonas 2, 5 e 7, Zona 3. No que concerne ao processo de construção de edifícios, houve a concretização do processo de valorização exatamente onde estão os equipamentos de infra-estrutura, como por exemplo, a rede de esgotos (*Figura 71*) .

A questão do valor do solo urbano é bastante complexa e problemática. Em MARX (1965)⁶⁵, verifica-se que a terra não tem valor, é um bem da natureza, possui valor de uso (o preço do solo seria determinado em função da renda capitalizada). Por outro lado, admitindo-se a teoria do valor-trabalho, pode-se argumentar que na cidade, e somente nela, a terra pode ter valor cristalizado em função de sua localização/ acessibilidade, na medida em que esta acessibilidade é "criada" pelo homem, e, secundariamente, em função dos equipamentos urbanos (VILLAÇA, 1985)⁶⁶.

Um autor que trabalha muito adequadamente a problemática dos artificios usados pelo capital fundiário e imobiliário na valorização de terrenos urbanos é KOWARICK (1979)⁶⁷. Este argumenta dizendo que devido à fragilidade das organizações populares, os grupos privados trabalham livremente para a obtenção do lucro. Este setor privado, ligado ao mercado imobiliário, leva adiante a ocupação espacial, guardando imensas áreas próximas aos núcleos centrais à espera de valorização.

FIGURA - 71
CIDADE DE MARINGÁ
REDE DE ESGOTO - 1991.



FONTE : SANEPAR, 1991.

No que se refere ao processo de loteamentos, KOWARICK, comenta sobre o processo especulativo: um loteamento nunca é feito logo em seguida ao último, deixando-se sempre uma área intermediária que incorpora toda a infra-estrutura urbana que foi obrigada a passar por ela, valorizando-a. As zonas de especulação imobiliária, não são somente os terrenos situados entre um centro e suas zonas periféricas, mas também dentro da própria área central, quando zonas "estagnadas" desocupadas ou ocupadas por serviços, que recebem investimentos em serviços ou melhoria de infra-estrutura básica.

As transformações urbanas funcionam como um rolo

compressor que esmaga todos aqueles que não têm recursos para conquistar os benefícios injetados na cidade.

Os grupos que se apropriam das novas áreas criadas pelas benfeitorias são de classe social bem mais elevada (BOGUS, 1988)⁴⁴.

Frente ao exposto, não há como negar que, à Geografia da Verticalização, corresponde uma Geografia da Valorização, intimamente relacionadas, no seu processo de construção, apropriação e expansão, às disponibilidades de bens de consumo coletivos, onde geralmente as classes carentes vão permanecer marginais.

Complementando as considerações sobre a Valorização do Solo Urbano de Maringá, anexo (*APÊNDICE - Tabela 47*) temos o mapeamento das principais áreas/zonas no transcorrer do período de 1960/1990, seguindo a ótica do mercado imobiliário (*Figuras 72, 73 e 74*)⁴⁵.

NOTAS E REFERÊNCIAS DO CAPÍTULO V

- ¹ SOUZA, Maria A. A. de. A Identidade da Metrópole. A Verticalização de São Paulo. São Paulo, DG, FFLCH-USP, 1989 (Tese de Livre-Docente).
- ² SEGRE, Roberto. História de la Arquitectura e del Urbanismo. Países Desarrollados. Siglos XIX e XX. Madrid, Instituto de Estudios de Administración Local, 1985.
- ³ é oportuno verificar que a evolução desse termo na cidade de Maringá: "puleiro de caipiras", prédio-alto, arranha-céu e edifício.
- ⁴ São raros os estudos sobre verticalização no mundo. O mais específico encontrado, foi o de WEILLER (1880) e de JENCKS (1980). é fundamental destacar que a bibliografia de que se dispõe é sobre a construção do edifício e não sobre o processo de verticalização, portanto, uma bibliografia mais vinculada a arquitetura e a engenharia.
- ⁵ Lembremos que este trabalho não se aprofundará neste aspecto. No entanto, caso haja interesse, cita-se BOLAFFI (1975) e MARICATTO (1979), entre outros.
- ⁶ SOUZA, Maria M. M. de. Op., Cit., (1989).
- ⁷ Verifica-se contextualmente que existe o trabalho de SOMEK (1987) que principia esses esclarecimentos em sua dissertação de mestrado, sob a orientação da prof. Dra. Maria Adélia Aparecida de Souza, defendida na FAU/USP. O aludido trabalho procura responder questões fundamentais de

como, quando e onde surgem os edifícios em São Paulo, e quais as causas do processo de verticalização. Empiricamente, trabalhando com o registro de elevadores da cidade de São Paulo desde 1940, a autora lida com algumas questões teóricas e formula, ao final do trabalho, uma periodização do processo de verticalização paulistano.

⁸ SOUZA, Maria A. A. Op., Cit., (1989), p.119.

⁹ Ao nível do mercado imobiliário de Maringá, os apartamentos com 1 dormitório só vieram a fazer parte do processo, recentemente, em função das necessidades mercadológicas para atender ao número crescente de estudantes da Universidade. Em termos gerais o mercado não tinha tal opção.

¹⁰ LEMOS, Carlos A. C. Cozinhas, etc. Coleção Debates/Arquitetura Nº 94. São Paulo, Perspectiva, 1978.

¹¹ SANTOS, Milton. Por uma Geografia Nova. São Paulo, HUCITEC, 1978.

¹² MARX, Karl. Para a Critica da Economia Politica. São Paulo, Abril, 1974.

¹³ CLARK, David. Introdução à Geografia Urbana. São Paulo, DIFEL, 1985.

¹⁴ RIBEIRO, Luiz Cesar de Q. Notas sobre a Renda Urbana. Chão. Revista de Arquitetura. Rio de Janeiro, 5:18-23, mar./abr./mai., 1979.

- ¹⁴ LAMPARELLI, C. M. Uso do Solo Urbano e Direito da Propriedade. Estudos FUNDAP, 1(1):28-32, 1971.
- ¹⁵ JULLIET, A. Sur la Rente Foncière Urbaine. La Vie Urbaine. Paris, DUNOD, 4:235-261, 1971.
- ¹⁷ SINGER, Paul. O Uso do Solo Urbano na Economia Capitalista. In: Boletim Paulista de Geografia. São Paulo, AGB, 57:47-79, dez., 1982.
- ¹⁸ TOPALOV, Christian. Ganancias e Rentas Urbanas. Madrid. Siglo Veintiuno, 1984.
- ¹⁹ MARX, Karl. O Capital. São Paulo, DIFEL, 1985.
- ²⁰ VILLAÇA, Flávio. A Terras como Capital (ou a Terra-Localização). Espaço & Debates. São Paulo, NERU, 5(16):5-14, 1985.
- ²¹ MARX, Karl. Op., Cit., (1985).
- ²² A Renda Diferencial divide-se em: Renda Diferencial I (que é a diferença de fertilidade/localização das terra) e a Renda Diferencial II (que é oriunda de aplicações sucessivas de capital).
- ²³ A renda absoluta se constitui na posse da terra, geralmente como imposição frente à aplicação de capital.
- ²⁴ Quanto a Renda de Monopólio, esta advém da exclusividade de posse da terra especial, ou capaz de produzir mercadoria

especial, geralmente com um preço bem acima do valor, em decorrência da disponibilidade/vontade do comprador (esta acaba divergindo da renda diferencial porque pressupõe um aumento do preço da mercadoria produzida para gerar uma renda considerada elevada).

²⁵ SOUZA, Maria A. A. A Identidade da Metrópole. A Verticalização de São Paulo. São Paulo, DG-FFLCH, USP, 1989 (Tese de Livre-Docente).

²⁶ Constata-se que nenhum capitalista aplica seu capital na produção, se não tiver garantido o lucro médio. A renda é a sobra acima do lucro médio.

²⁷ SOUZA, Maria A.A. (1989).

²⁸ JUILLET, A. Op., Cit., (1971).

²⁹ Id., Ibid., Op., Cit., (1971). p.256.

³⁰ SINGER, Paul. Op., Cit., (1982).

³¹ Id., Ibid., Op., Cit., (1982). p.77.

³² Idem, Ibidem, Op., Cit., (1982). p.78.

³³ Idem, Ibidem, Op., Cit., (1982).

³⁴ Idem, Ibidem, Op., Cit., (1982).

³⁵ TOPALOV, Christian. Op., Cit., (1984).

- " TOPALOV, Christian. Op., Cit., (1984). p.219.
- " Idem, Ibidem, Op., Cit., (1984). p.219.
- " VILLAÇA, Flávio. Op., Cit., (1985).
- " Id., Ibid., Op., Cit., (1985). p.7.
- " Idem, Ibidem, Op., Cit., (1985). p.7.
- " Idem, Ibidem, Op., Cit., (1985). p.12.
- " Idem, Ibidem, Op., Cit., (1985). p.13.
- " é importante ver também LIPIETZ (1974), HARVEY (1980), LOW-BEER (1983) e SMOLKA & CUNHA (1987).
- " COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO. CONVÊNIO CODEPAR/DATAM. Plano Diretor de Desenvolvimento de Maringá. Curitiba, Secretaria de Planejamento, 1967.
- DANTAS. O Crescimento Físico do Sítio Urbano de Maringá. Londrina, CESULON, 1977 (Monografia de Especialização).
- LUZ, France. O Fenômeno Urbano numa Zona Pioneira: Maringá. São Paulo, USP, 1980 (Dissertação de Mestrado).
- MENDES, Cesar M. & BENADUCE, Gilda M. C. Diagnóstico das Tendências de Expansão Territorial Urbana de Maringá-PR. Maringá, DGE-FUEM, Prefeitura Municipal, 1990 (Relatório Final).

- " Selecionou-se as 10 principais zonas com maior número de edifícios construídos, tendo em vista, às várias dificuldades encontradas no resgate do preço do solo urbano, sobretudo pelas limitações do cadastro e o não acesso a algumas informações.
- " COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO. CONVÊNIO CODEPAR/DATAM. Op., Cit., (1967). p.196.
- " LUZ, France. Op., Cit., (1980).
- " DANTAS. Op., Cit., (1977).
- " INSTITUTO PARANAENSE DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO. Paraná: Economia e Sociedade. Curitiba, Fundação Edison Vieira, 1981.
- MINISTÉRIO DO INTERIOR. Aglomerado Urbano - Londrina/Maringá. Diagnóstico Sintaxe e Estratégia de Intervenção, 1984.
- " Tendo em vista algumas dificuldades para elaboração das plantas genéricas de valores, optou-se pelas dez zonas mais importantes no que se refere ao número de edifícios construídos, seguindo a Planta de Valores Genéricos de Imóveis Urbanos do Município de Maringá, Portaria Nº 481/86 - CPUH - para 1987.
- " DANTAS. O Crescimento Físico do Sítio Urbano de Maringá. Londrina, CESULON, 1977 (Monografia de Especialização).

- " VILLAÇA, Flávio. A Estrutura Territorial da MetrÓpole Sul Brasileira: São Paulo. DG/FFLCH/USP, 1978 (Tese de Doutorado).
- " Id., *Ibid.*, Op., Cit., (1978). p.208.
- " SOUZA, Maria A. A. de. A Identidade da MetrÓpole. A Verticalização de São Paulo. São Paulo, DG/FFLCH/USP, 1989 (Tese de Livre-Docente).
- " MARX, Karl. Ocurreres Economic II. Paris, Gallimard, 1965.
- " VILLAÇA, Flávio. A Terra com o Capital (ou A Terra-Localização). Espaço e Debates. São Paulo, NERU, 5(16):5-14, 1985.
- " KOWARICK, Lúcio. A Espoliação Urbana. Rio de Janeiro, Paz e Terra, 1979.
- " BOGUS. (RE)Urbanização: Para que e Para Quem? São Paulo, FAU/USP, 1988 (Tese de Doutorado).
- " O Sr. Eugênio Teixeira, funcionário da Imobiliária Paiaguás, junto com outros colegas da mesma imobiliária elaboraram a evolução das zonas/áreas mais valorizadas de Maringá, no período de 1960-1990.

APÊNDICE I

O MAPEAMENTO DAS PLANTAS GENÉRICAS DE VALORES

Todos os mapas foram feitos sobre a Planta de Valores Genéricos de Imóveis Urbanos do Município de Maringá, Portaria Nº 56/86 e as informações parciais do Rol dos Talões Emitidos - IPTU de 25/02/76, 24/01/80 e janeiro/90 da Diretoria de Tesouraria da Prefeitura.

É oportuno neste momento, tecer algumas observações sobre a Portaria Nº 56/86 - gabinete do prefeito Said Felício Ferreira e as informações da Diretoria da Tesouraria.

A aludida portaria resolvia:

1 - Constituir uma comissão especial, composta pelos cidadãos abaixo relacionados, para proceder à elaboração de Plantas de Valores Genéricos de Imóveis Urbanos no Município de Maringá.

Wlateral José Progiante - Presidente (funcionário da Prefeitura Municipal), José Batista de Azevedo (funcionário da Prefeitura), Osmar Bento Zanello (funcionário da prefeitura), Paulo Roberto dos Santos (Setor Imobiliário), Antônio Mariane (funcionário da prefeitura), Euclides Alexandre Zago da Silva (vereador), Tercio Hilário de Oliveira (vereador), Claudio Sandri (setor imobiliário), Jaldeir da Silva Gonçalves (setor imobiliário), Waldecir da Silva Brunholi (funcionário da prefeitura) e Alcides Siqueira Gomes (setor imobiliário).

Embora a planta tenha sido levada a efeito, segundo informações da Coordenadoria de Planejamento, Urbanismo e Habitação (CPUH), e espelhasse a realidade da valorização do espaço urbano de Maringá em 1986, o ex-prefeito Said Ferreira

frente aos valores definidos, (14 setores - desde as áreas mais caras - trechos da Zona 1 Cr\$ 5.000.000,00 até os terrenos de menor valor, na periferia Cr\$ 30.000,00), aprovou a planta com valores aproximadamente 20% abaixo daqueles elaborados pela comissão.

No que se refere às informações parciais obtidas da Diretoria de Tesouraria, sobre o Rol dos Talões Emitidos - IPTU desde 1976 e 1990, estas só não foram mais detalhadas devido ao acesso restrito ao cadastro imobiliário da Prefeitura, por interesses políticos-econômicos e falta de cultura de muitos funcionários que não entendem o que é uma pesquisa científica.

Assim sendo, a escolha das datas-base das quais se obteve os dados para realizar os mapeamentos, seguiu basicamente os seguintes critérios: a disponibilidade das informações e alguns acontecimentos políticos-econômicos que interferiam na reprodução do espaço urbano, mais especificamente no que tange o processo de construção de edifícios.

Determinou-se quatro momentos, dentro da constante transformação porque passa a sociedade e em consequência, o espaço, que são:

1º 1976 - Fonte: Cadastro Imobiliário de Maringá. Rol dos Talões emitidos - IPTU de 25/02/76, com dados parciais. Este ano caracteriza o II Período do Processo de Verticalização de Maringá (1970/1979).

2º 1980 - Fonte: Cadastro Imobiliário de Maringá. Rol dos Talões Emitidos - IPTU de 27/01/80, com dados parciais. O início dos anos oitenta, marca a fase de consolidação do III Período do Processo de

Verticalização de Maringá.

3º 1986 - Fonte: Diário Oficial (25/07/1986), onde publicou a Portaria Nº 52/86-GB, que constituía Comissão para elaborar Plantas de Valores Genéricos de Imóveis Urbanos do Município de Maringá. O zoneamento elaborado pela Comissão durante o Plano Cruzado (já trazia algumas repercussões do Plano) transformou-se no documento mais importante para o resgate da valorização do solo urbano. É em 1986, que mais se aprovou mais projetos de edifícios, num total de 139.

4º 1990 - Fonte: Cadastro Imobiliário de Maringá. Rol dos Talões Emitidos - IPTU de jan./1990, com dados parciais. Ao mesmo tempo de reflete as modificações espaciais do solo urbano fundamentalmente com a consolidação do Processo de Verticalização e a elaboração do Novo Zoneamento para a cobrança do IPTU/Censo Demográfico - IBGE e do diagnóstico urbano com vistas a realização do Novo Plano Diretor ao nível da realidade de Maringá, e o do Metroplan (com a participação dos municípios de Sarandi, Marialva e Paçandu).

No caso das Figuras Caracromáticas Quantitativas de 1976, 1980 e 1990, para se chegar aos dados correspondentes, foi necessário calcular a média aritmética de cada zona, visto que numa área qualquer existe diferenciação conforme o uso do solo, dos valores do valor venal dos imóveis, conforme as relações fornecidas pela Diretoria de Tesouraria da Prefeitura.

Obtidos os dados por zonas (as dez com maior

número de edifícios), foram definidos intervalos regulares de classes, através do reconhecimento do valor mínimo geral e valor máximo. Com base nessas classes, foi feita uma tabela de frequência normal e acumulada.

A adaptação da *Figura 62* (1976) Zoneamento para cobrança do IPTU (1984), seguiu o zoneamento planejado para o sítio urbano maringense bem como alguns trabalhos desenvolvidos sobre Maringá, por DANTAS (1977), LUZ (1980), MENDES & BENADUCE (1990).

Finalmente, diante de algumas entrevistas realizadas junto ao mercado imobiliário, um destaque, as contribuições do Sr. Eugênio Teixeira da Imobiliária Paiaguás foram elaboradas algumas figuras mostrando a evolução das áreas/zonas mais caras do solo urbano de Maringá, no período de 1960-1990, seguindo um intervalo de 5 anos tendo em vista as rápidas transformações sócio-econômicas que a realidade da sociedade maringense vivenciou no espaço construído.

TABELA 47

As Zonas Urbanas mais Valorizadas de Maringá
no período 1959-90.

PERÍODO	FIGURA	ZONAS/ÁREAS MAIS VALORIZADAS
59-65	72	Zonas 1, parte das Zonas 3, 4 e 5 ao longo da Avenida Brasil e parte da Zona 2, Avenida Cerro Azul.
65-70	72	Maior parte das Zonas 4 e 5.
70-75	72	Parte das Zonas 5 e 6, na Avenida Brasil, parte das Zonas 7, 8, 11, 24 e 29.
75-80	73	Parte das Zonas 17 e 27.
80-85	73	Parte da Zona 7 e parte da Zona 3.
85-90	73	Parte das Zonas 21, 29 e 38.
60-90	74	Mapeou-se todas as áreas das zonas valorizadas do perímetro urbano de Maringá.

FONTE: Mercado imobiliário. Imobiliária Paiaguás, 1991.

FIGURA - 72

CIDADE DE MARINGÁ

ÁREAS MAIS VALORIZADAS NOS PERÍODOS DE 1959/1965, 1965/1970 E 1970/1975

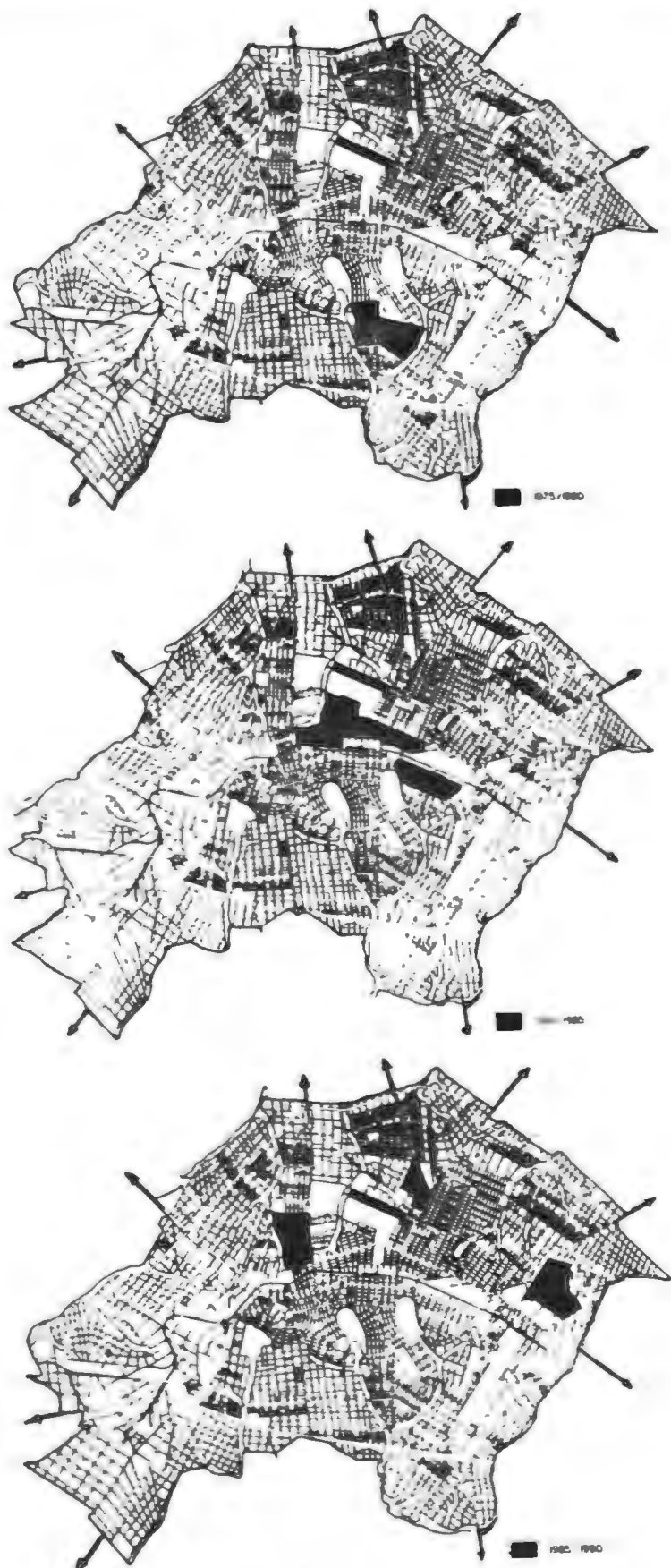


FONTE MERCADO IMOBILIÁRIO, 1991.

FIGURA - 73

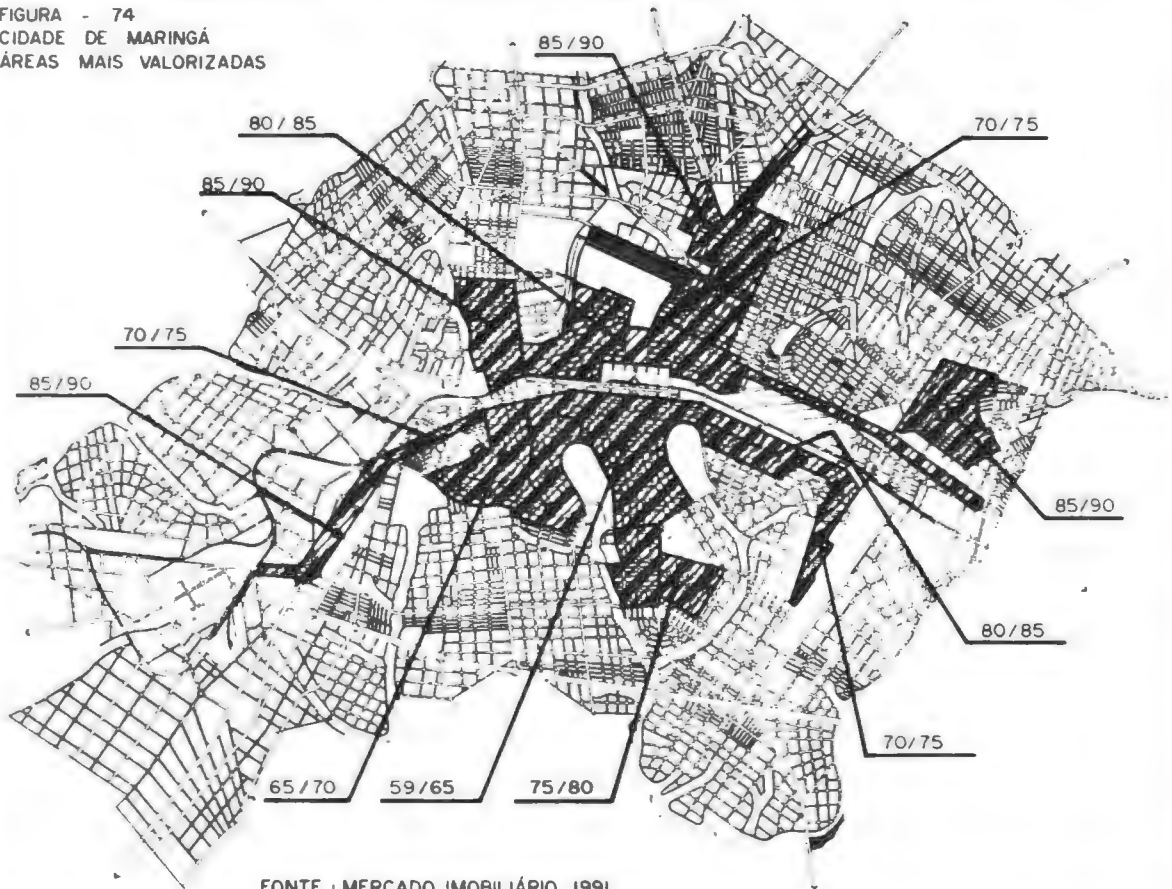
CIDADE DE MARINGÁ

ÁREAS MAIS VALORIZADAS NOS PERÍODOS DE 1975/1980, 1980/1985 E 1985/1990



FONTE MERCADO IMOBILIÁRIO, 1991

FIGURA - 74
CIDADE DE MARINGÁ
ÁREAS MAIS VALORIZADAS



FONTE - MERCADO IMOBILIÁRIO, 1991.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O resgate da explicação e fundamentos teórico-metodológicos, técnicos e empíricos do processo de urbanização brasileiro tem ocorrido com freqüência entre pesquisadores sociais, destacadamente entre os geógrafos.

O processo de urbanização brasileiro foi historicamente e geograficamente diferenciado do ocorrido nos países do Terceiro Mundo.

A apreensão do processo de verticalização, gradativamente se tornou uma forma privilegiada de um segmento fundamental da reprodução do capital no espaço, aliada a uma nova forma (modo) de morar. O processo de verticalização vem se cristalizando num dos resultados do processo de urbanização.

A Geografia deve sempre referir-se a realidades concretas. O texto e o contexto geográfico apresentam materialidades. A Geografia trata da evidência do real-concreto, que é histórico, e tem sempre um lugar (sítio e situação) no espaço geográfico. Neste sentido, a teoria geográfica implica necessariamente numa referência empírica. Esta é, indiscutivelmente, um instrumental metodológico essencial da Geografia. As abstrações, do qual se vale a Geografia para explicar o seu objetivo - o espaço geográfico, é também histórico. É exatamente a relação que se estabelece entre formas, conteúdo, espaço e estrutura (evidências interdisciplinares) que explica o espaço geográfico (SOUZA, 1989)¹.

A verticalização nos forneceu elementos para identificar uma das geografias - por exemplo: "a geografia dos espaços metropolitanos" - sendo um fato novo da nossa urbanização. Ela acabou legitimando uma modernidade que se impõe a um sistema de objetos particulares (SOUZA, 1989)².

O lugar das coisas, produzir e construir esse mesmo lugar passou a ser alvo extremamente interessante para o

modo de produção capitalista. Daí a emergência das estratégias do capital nas suas diferentes aparências, a reflexão sobre a renda e a valorização do solo urbano, a identificação dos agentes, a ação do Estado.

O edifício é, reforçamos, a materialidade reveladora, numa dada formação social, das estratégias elaboradas pelos capitais (ou as aparências do capital) no seu processo de reprodução. E, mais ainda, a verticalização revela, de forma objetiva demonstrada neste trabalho, uma das faces da denominada crise de Estado (SOUZA, 1989)¹.

A verticalização se expandiu no regime ditatorial principalmente nos grandes centros urbanos e reagiu oportunamente aos estímulos das políticas públicas nas cidades de porte médio, como por exemplo: Maringá (anos 70 e 80). Sua reação, às vezes, às determinações do Plano Cruzado na década dos Planos Econômicos (favoravelmente, aliás, num primeiro momento), como já foi visto aqui, é um argumento forte dessa afirmativa.

No bojo do Processo de Verticalização de Maringá, é oportuno lembrar que vem se consolidando outro processo, qual seja, o da metropolização (este não é objeto de estudo aprofundado), mas apresenta suas inter-relações com a verticalização). Assim sendo, se o intenso e rápido processo de construção e apropriação trouxe riquezas para a região, trouxe também problemas complexos e desafios a serem superados.

O crescimento urbano acelerado gerou necessidades como: bens de consumo coletivos, gestão e organização do território para melhor atender aos expressivos fluxos de mercadorias, entre outros. A concentração das atividades na região definiu uma nova escala de urbanização e exigiu modificações nos padrões de organização urbana para se

adequar ao desenvolvimento das próprias atividades econômicas e tentar melhorar a qualidade de vida da população.

Segundo o IPARDES (1990)⁴, cerca de 95% aproximadamente da população da Região Metropolitana de Maringá vivia nas áreas urbanas, seguindo as tendências das grandes metrópoles, onde o crescimento urbano é menor nos municípios cuja capacidade de geração de empregos é mais lenta (embora às vezes tal processo se mostre relativo). Por isso, enquanto Maringá reproduzia o seu desenvolvimento, Sarandi, Paiçandu e em menor grau em Marialva caracterizavam-se nas últimas décadas como cidades fornecedoras de mão-de-obra não especializada. Embora a renda média "per capita" em Maringá seja superior à do Estado e de grande parte do país, a distribuição da riqueza segue os padrões nacionais, ou seja, as classes de menor poder econômico localizaram-se na periferia das dez zonas do projeto inicial do sítio urbano levado a termo pela Companhia, devido, sobretudo, ao alto preço do solo. Por sua vez, as classes média e alta fixaram suas residências em terrenos e apartamentos mais centrais.

No contexto do processo de metropolização, a questão do processo de verticalização já extrapolou os limites do perímetro urbano de Maringá. Os incorporadores imobiliários associados aos interesses de representantes do poder público e do poder econômico local e regional das cidades vizinhas estão investindo na verticalização de Marialva, onde observa-se tendências de crescimento do processo. Já no que se refere a Sarandi, as especulações para a construção de edifícios de pequeno e médio porte, para atender a classe média estão sendo estudados pelos incorporadores e construtoras.

Segundo MELLO (1991:10)⁵, como o legislador estadual ainda não se tem devidamente manifestado a respeito,

como regra geral, temos que admitir a iniciativa dos próprios Municípios, como está acontecendo em Maringá,

"para criar uma região metropolitana a METROPLAN, abarcando os três municípios limítrofes de Paioandu, Marialva e Sarandi sob a forma de consórcio. Como primeiro passo, está sendo elaborado, com a assessoria técnica do IBAM, o plano de desenvolvimento metropolitano, ao que seguirão, certamente, outras formas de ação conjunta na solução dos problemas comuns aos municípios respectivos".

Verifica-se que a constituição federal reserva aos Estados-membros a criação de regiões metropolitanas, nada impede, na tradição brasileira, o recurso a consórcios ou associações metropolitanas para a cooperação intermunicipal.

Quando do início desta pesquisa tínhamos uma apreensão relativa do nosso objeto de estudo - a Verticalização. No entanto, a medida que se penetrava no âmago da questão, a realidade se tornava mais clara, pois o papel desempenhado, por exemplo, dos incorporadores imobiliários é uma das facetas dos aspectos fundamentais que participam no processo.

Foram identificados três períodos ao longo da verticalização maringense no período de 1960-1989 (*Tabela 48*).

O Primeiro Período do Processo de Verticalização de Maringá, de 1960-1969, teve dez (10) edifícios construídos, produzindo uma área de 47.877,66m². Os aludidos edifícios localizaram-se na Zona 1 (Centro/Zona de Comércio - ZC-1). A emergência desse processo foi consequência do excedente de capital oriundo da cultura cafeeira desenvolvida nas décadas de 40/50/60 e 70, associados às atividades comerciais levada a termo por fazendeiros grandes e médios e comerciantes no

município e região.

TABELA 48

Total de Edifícios Construídos e em Construção, na Cidade de Maringá, no Período de 1960-1989, com Quatro ou mais Pavimentos, e respectiva área em m²/ano.

ANO	Nº de EDIF.	%	ÁREA CONST. (M ²)	%
1960	01	0,13	2.520,14	0,10
1961	02	0,26	13.644,78	0,55
1962	02	0,26	7.965,61	0,32
1963	01	0,13	6.369,29	0,26
1964	03	0,39	11.612,69	0,47
1965	01	0,13	5.764,81	0,24
1966	00	0,00	0,00	0,00
1967	00	0,00	0,00	0,00
1968	00	0,00	0,00	0,00
1969	00	0,00	0,00	0,00
1970	02	0,26	9.568,69	0,39
1971	01	0,13	5.397,09	0,23
1972	01	0,13	4.397,40	0,18
1973	02	0,26	6.473,30	0,27
1974	04	0,53	9.708,34	0,39
1975	19	2,51	36.000,66	1,46
1976	06	0,79	35.585,47	1,46
1977	02	0,26	17.161,72	0,70
1978	01	0,13	1.112,04	0,04
1979	01	0,13	10.327,15	0,43
1980	03	0,39	8.290,24	0,34
1981	04	0,53	19.386,44	0,79
1982	28	3,69	85.821,55	3,50
1983	42	5,53	157.386,25	6,41
1984	102	13,43	274.440,18	11,18
1985	113	14,87	291.033,49	11,85
1986	139	18,29	438.148,20	17,84
1987	130	17,10	438.031,03	17,84
1988	77	10,14	317.226,41	12,92
1989	73	9,60	241.672,76	9,84
TOTAL	760	100,00	2.455.045,59	100

Fonte: Prefeitura Municipal, C.P.U.H., 1990.

Constatou-se no que se refere a legislação urbana, o mercado imobiliário se apoiou naquelas sem especificações e incompletas, fato esse, que permitiu a reprodução de alguns edifícios com número de pavimentos além do

permitido por lei. Esse fato é uma questão quase natural na realidade brasileira, já que geralmente o poder público tem representantes que atuam na iniciativa privada.

Esse primeiro período só não foi mais expressivo em função da recessão econômica de 1962-1967, fato que apresentou alta correlação com a estagnação do crescimento do número de edifícios aprovados e construídos no período de 1965-1969.

Quanto ao Segundo Período do Processo de Verticalização de Maringá - 1970-1979, teve trinta e nove (39) edifícios construídos, produzindo uma área de 135.730,82m². Localizaram-se nas Zonas 1, 3, 4, 8 e 17, iniciando a descentralização do processo. Esse período caracterizou-se como aquele de expansão para atender a classe burguesa da sociedade local. Observou-se que o mercado imobiliário frente às novas necessidades mercadológicas, organizou-se no sentido de levar a cabo obras de grande porte que começavam a serem construídas. Paralelamente, aquele teve que concorrer com construtoras de porte da capital (Curitiba). Assim, passou-se a investir na construção vertical (esse período é o da consolidação da modernização da agricultura do Norte Paranaense, e o início da agroindústria), setor esse bastante especulativo mais rentável do que o setor deficitário dos edifícios destinados ao setor terciário.

O Segundo Período do Processo de Construção de Edifícios, caracterizou-se por mudanças estruturais no meio rural com a modernização da agricultura (muito embora tais mudanças fossem absorvidas gradativamente) gerando modificações no meio urbano em função do êxodo rural. Essas mudanças alteram o ritmo de crescimento da população de Maringá bem como em outros pólos regionais. Paralelamente, no meio urbano aumentou

significativamente o número de projetos para construção, sobretudo a partir de 1973. Ocorre o início do processo de substituição das construções de madeira pelas de alvenaria (casa e edifícios), resultante da segunda fase de ocupação territorial associada a crescente acumulação de capitais pelas classes média e alta. A classe média melhorou seu padrão de vida, enquanto as classes pobres foram atraídas e/ou expulsas para a periferia, devido às ofertas imobiliárias bem como o alto preço do solo urbano das zonas mais centrais.

Nesse período a legislação pertinente levada a efeito pelo poder público começou a se preocupar com a nova realidade vivenciada, tanto que procurou via governo federal e estadual recursos para dotar o espaço urbano maringáense de obras de infra-estrutura bem como leis de zoneamento e ocupação do solo.

O Terceiro Período do Processo de Verticalização de Maringá, de 1980 a 1989, apresentou setecentos e onze (711) projetos de edifícios construídos ou em construção, gerando uma área de 2.455.045,59m² (*Tabela 48*). Os edifícios localizaram-se ao longo das Zonas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 13, 15, 17, 18, 21, 23, 24, 27, 29 e 35. Este período se transformou no mais importante ao longo do período analisado. Inúmeros fatores fizeram parte do processo para que se configurasse na década do concreto: amplitude, complexidade, dinâmica, necessidades mercadológicas, formas arquitetônicas, maturidade do setor imobiliário, entre outros.

Com a regulamentação do zoneamento de uso e ocupação do solo, por intermédio da Lei Nº 1736/83 - na gestão do ex-prefeito Said Felício Ferreira, viabilizava-se a reprodução acelerada da verticalização maringáense. Depois de discussões do poder público e da iniciativa privada elaborou-se

série de medidas em relação à segurança, infra-estrutura, potencial do mercado imobiliário, planejamento urbano, zoneamento de uso e ocupação do solo, dentre outros aspectos. Como consequência, de um lado, aprovou-se a lei supra citada, que foi um acordo concretizado para atender aos interesses políticos e econômicos da burguesia local e regional. Por outro lado, o mercado imobiliário se encarregou de criar condições para atrair a atenção das classes consumidoras (via veículos de comunicação de massa) em terrenos de Maringá e região, dos potenciais emergentes da cidade e os capitais junto ao sistema financeiro. A missão não foi tão difícil, tendo em vista que os imóveis em determinados momentos da economia nacional, se valorizavam rapidamente frente aos demais investimentos na década dos planos econômicos e da "ciranda financeira".

O excedente de capital oriundo da agroindústria (*Foto 39*), além da política de crédito agrícola, generosamente subsidiada em fins dos anos setenta e anos oitenta, propiciaram a aplicação de tais capitais na verticalização, desviados do setor rural. Mas é importante lembrar-nos que em 1986 o Governo Federal pôs em prática o Plano Cruzado, que acabou se transformando no ano de maior número de projetos aprovados para a construção vertical.

Esse substancial e rápido crescimento vertical, foi o resultado da combinação/desarticulação de uma conjuntura de fatores econômicos e políticos ao nível nacional, estadual, regional e local.

A verticalização levada a cabo nas Zonas 17, 21 e 27 que foge aos padrões das cidades brasileiras, localizam-se fora do centro. Tal fato ocorreu nas áreas em questão sobretudo o Jardim Novo Horizonte, por apresentarem solos mais baratos que outras zonas, além de estarem entre os "pulmões" da cidade

Foto 39: Vista parcial da região da Metroplan (cidades de Maringá, Sarandi, Paicandu e Marialva.

Parque do Ingá e Bosque II. No entanto, existiu e existe restrições como as lagoas de esgoto da Sanepar e o Cemitério Municipal nas proximidades dos edifícios. Com o passar dos anos oitenta, o mercado imobiliário trabalhou bastante no sentido de vender a melhor imagem possível da área, o que se transformou em realidade, pois hoje existe nessas zonas quase duas centenas de edifícios de médio e pequeno porte.

A Zona 7, por sua vez, acabou se transformando numa continuidade do centro (Zona 1), isso ocorreu recentemente, em função das mudanças em desenvolvimento do Novo Centro (ao longo de trecho da ferrovia). Paralelamente, com a mudança nos índices de aproveitamento a tendência é reproduzir-se uma verticalização acentuada nessa zona. Já a Zona 1 teve tais índices bruscamente reduzidos para evitar a saturação da infra-estrutura e a concentração de edifícios.

Constatou-se ainda inúmeras questões direta ou indiretamente envolvidas com o Processo de Verticalização de Maringá, mas que não foram objeto de análise aprofundada neste estudo. Podem ser exploradas em futuras pesquisas, elas são: a segregação social, os problemas de segurança, as plantas dos edifícios incorretas, os materiais de construção de baixa qualidade, a concentração de edifícios gerando problemas ambientais, a pouca importância dada à problemática da verticalização nas diretrizes do Uso do Solo quanto ao Novo Plano Diretor, entre outros.

A apreensão da Verticalização de Maringá apenas se iniciou. Não ficaram resolvidas inúmeras questões.

É fundamental resgatar a história das empresas e acompanhar todo o seu processo de relacionamento com o Estado, especialmente na obtenção de empréstimos e financiamentos públicos.

é preciso estudar melhor o poder legislativo, sobretudo no que se refere ao uso e da apropriação do espaço da cidade, da reconstituição e história política, ligado ao planejamento urbano.

No que se refere a valorização fundiária, é uma complexa questão teórica, quase inatingível tarefa empírica.

As cidades não crescem apenas porque são "lugares centrais", "lugares de emprego e da indústria", ou do "exército de reserva". As cidades crescem porque existe uma multiplicação e complexidade dos interesses nelas resolvidos. Interesses enormes e lucrativos na produção específica do espaço urbano, público e privado. Ficou evidente que a questão central, ligada a esse processo e sua explicação, é aquela relacionada com a propriedade privada da terra e com a disponibilidade de grandes áreas, capazes de rentabilizar os índices urbanísticos propostos pelas diversas legislações, viabilizada pelas instâncias sociais, política e econômica poderosa.

A Verticalização foi uma verdadeira inovação na cidade (FERREIRA, 1987)⁴. Ela veio realizar uma complexa estratégia do processo de produção capitalista na sua mais ampla dimensão, sintetizando, na produção de um edifício, seus designios.

Para nós a verticalização é uma inovadora forma de morar, mas que acaba com a liberdade do cidadão. Essa observação diz respeito ao rápido processo de Verticalização de Maringá onde a população passou a enfrentar. Desse contexto emergiu questões-problema substanciais como: a não consciência do que é morar num condomínio; aí surgem dificuldades quanto ao barulho, relacionamento com vizinhos, custos de auto-gestão, interesses de grupos em conflito com de outros, dentre outros.

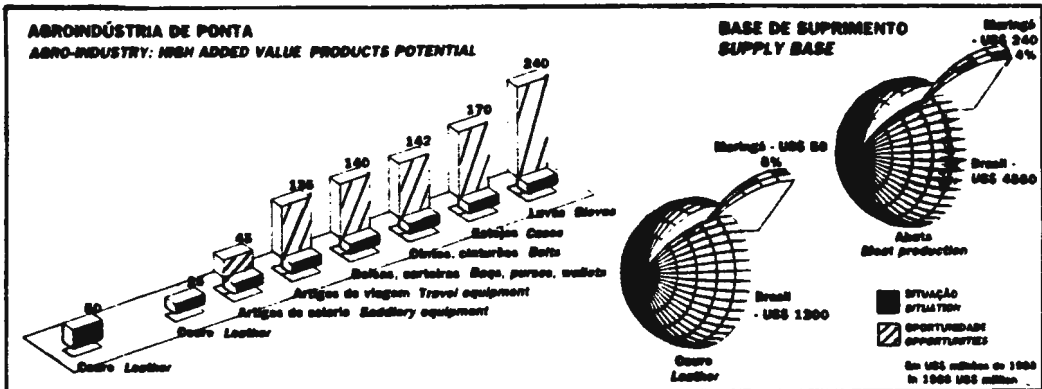
As tendências do Processo de Verticalização de Maringá, é de redução tanto no número de projetos como na área construída, tendo em vista a conjuntura econômica vivenciada pelo País.

Os "mega-apartamentos" deixaram de ser construídos devido o alto custo de edificação e conservação, pela classe burguesa. Esta continua preferindo residir em edifícios pela relativa segurança e status que estes oferecem. Já a classe média tendo o seu poder aquisitivo sensivelmente reduzido por um lado, e de outro sofrendo pressões do Sistema Financeiro da Habitação (por exemplo via Caixa Econômica Federal) com prestações muito elevadas e as restrições para novos financiamentos (comprovação da renda) vem gradativamente inviabilizando a concretização do "sonho da casa própria". Assim sendo, a classe média tem buscando soluções para sua residência, na construção de casas para fugir das altas prestações do Sistema Financeiro da Habitação bem como do condomínio (este em função do aumento contínuo de serviços como: água, luz, telefone, segurança e IPTU).

As classes mais pobres, a margem da sociedade, cada vez mais acabam residindo mais longe do centro (geralmente menos dotado de infra estrutura) em conjuntos habitacionais de baixa qualidade ou nas cidades mais próximas (Sarandi e Paiçandu) onde o custo de vida é menor.

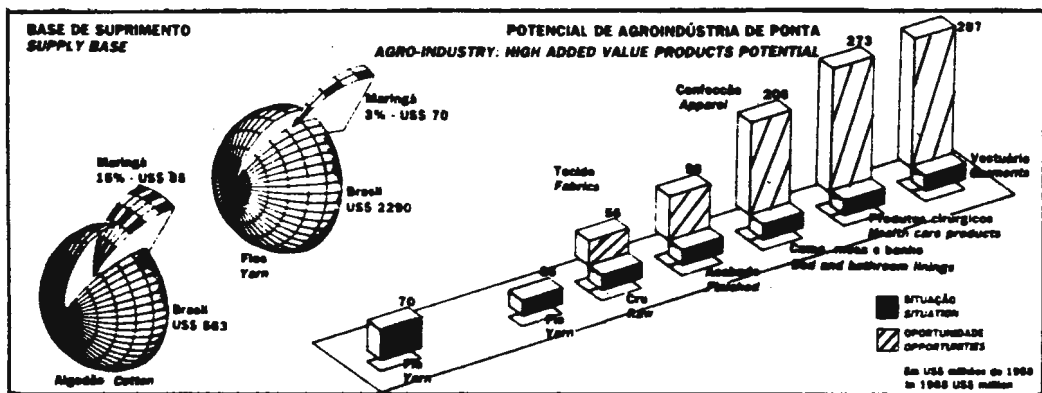
Apesar de todo o contexto recessivo que o País enfrenta, as perspectivas do Processo de Verticalização de Maringá num futuro breve frente ao potencial econômico local e regional (*Figuras 74, 75 e 76*) deverá provavelmente apresentar novo impulso, cada vez mais consolidado, mas cheio de contradições.

FIGURA - 75
CIDADE DE MARINGÁ



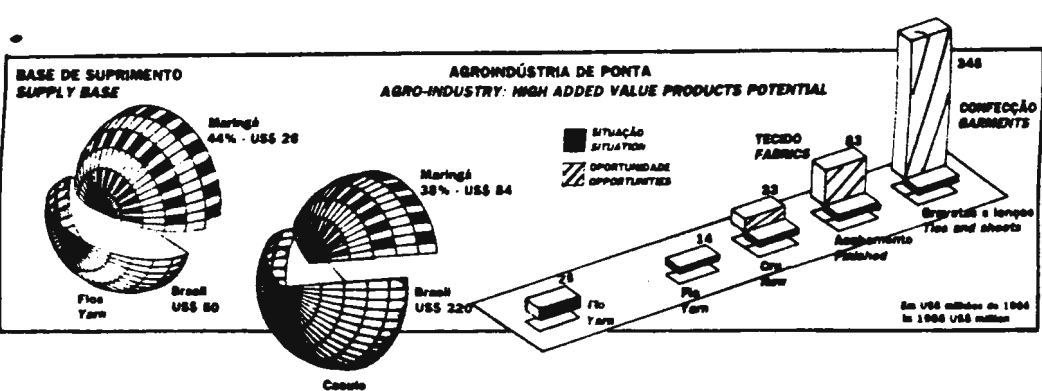
FORNE : P.M.M., 1991

FIGURA - 76
CIDADE DE MARINGÁ



FORNE : P.M.M., 1991

FIGURA - 77
CIDADE DE MARINGÁ



FORNE : P.M.M., 1991

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS DAS CONSIDERAÇÕES FINAIS

- ' SOUZA, Maria A. A. de. A Identidade da Metrópole. A Verticalização de São Paulo. São Paulo, DG-FFLCH-USP, 1989 (Tese de Livre Docente).
- ' Id., Ibid., Op., Cit., (1989).
- ' Ibid., Ibidem, Op., Cit., (1989).
- ' INSTITUTO PARANAENSE DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO. Projeção da População. Curitiba, Fundação Edison Vieira, 1990.
- ' MELLO, Diogo L. de. Regiões Metropolitanas e Aglomerados Urbanos. In: II Congresso Internacional de Urbanismo - Cidade e Governo - 1º Fórum de Integração Latino Americano. Maringá, PR - 17 a 21 de setembro de 1991.
- ' FERREIRA, Nadia S. M. A (Des)Verticalização de São Paulo. São Paulo, FAU-USP, 1987 (Dissertação de Mestrado).

BIBLIOGRAFIA

ABREU, Maurício de A. O Papel do Estado na Evolução da Estrutura Urbana. Colóquio Franco-Brasileiro - UGI. Rio de Janeiro, UFRJ, 1979.

_____. Contribuição do Papel do Estado na Evolução da Estrutura da Cidade. Revista Brasileira de Geografia. Rio de Janeiro, FIBGE, 43(4):77-85, out./dez., 1981.

_____. Evolução Urbana do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, IPLANRIO, 1987.

ALMEIDA, Roberto S. de. Agentes Espaciais da Ação Recente dos Incorporadores Imobiliários no Município do Rio de Janeiro. Revista Brasileira de Geografia. Rio de Janeiro, 44(2):297-316, abr./jun., 1982.

ALTHUSSER, Louis. Lire le Capital. Paris, Maspero, 1965.

ANDRADE, Manoel C. de. A Terra e o Homem no Nordeste. São Paulo, Ciências Humanas, 1980.

- ANTÔNIO, Marco & BORSÓ, Gil. A Experiência do Edifício Residencial no Recife. Projeto 122. Revista Brasileira de Arquitetura, Planejamento, Desenho Industrial, Construção. São Paulo, 1985. p.84-9.
- ASSOCIAÇÃO DOS GEÓGRAFOS BRASILEIROS. A Cidade de São Paulo, Estudos de Geografia Urbana. São Paulo, Nacional, 1985, 4v.
- BAHIANA, Luís C. da C. Agentes Modeladores do Solo Urbano. Anais da Associação dos Geógrafos Brasileiros. São Paulo, 1979. p.1-13.
- BERNARDES, Lysia M. C. & SOARES, Maria Terezinha S. Rio de Janeiro - Cidade e Região. Rio de Janeiro, Secretaria Municipal de Cultura, 1987.
- BEZERRA, Vera M. d'Ávila C. O Urbanismo da Região Sul: Uma Apresentação. In: Geografia do Brasil, Região Sul. Rio de Janeiro, FIBGE, 1990. p.295-372.
- BOGUS. (RE)Urbanização: Para que e Para Quem? São Paulo, FAU/USP, 1988 (Tese de Doutorado).
- BAUDRIAN. La Genese Ideologique de la Besoan. Cahiers de l'Institute de Sociologie. v.47, 1969
- CAMBIAGHI, Salete M. O Povoamento do Norte do Paraná. Anais da Associação de Geógrafos Brasileiros. São Paulo, 1954.

- CAMPOS FILHO, Cândido. Cidades Brasileiras: Seu Controle ou o Caos: o que os cidadãos devem fazer para Humanização das Cidades no Brasil. São Paulo, Nobel, 1989.
- CANCIAN, Nadir Ap. Cafeicultura Paranaense - 1900-1970. Curitiba, Grafipar, 1981 (Dissertação de Mestrado).
- CAPEL, M. Agentes e Estratégias en La Producción del Espacio Español. Revistas de Geografia. Barcelona. 8(1-2):19-56, 1974.
- CARLOS, Ana F. Espaco e Indústria. São Paulo, Contexto, 1988.
- CASTELLS, Manuel. A Questão Urbana. Rio de Janeiro, Paz e Terra, 1983.
- CHARLES, Dowbar. O que é o Capital. São Paulo, Brasiliense, 1981.
- CLARK, David. Introdução à Geografia Urbana. São Paulo, DIFEL, 1985.
- CLICHEVSKY, N. El Mercado de Tierras en el Área de Expansión de Buenos Aires: Su Funcionamiento e Incidencia sobre Setores Populares. Revista Panamericana de Planificación. Buenos Aires, 98-131, mar., 1975.
- COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO - CODEM - Convênio CODEPAR - DATM. Plano Diretor de Desenvolvimento de Maringá. Curitiba, Sec. de Planejamento, 1967.

COMPANHIA DE MELHORAMENTOS NORTE DO PARANÁ. Colonização e Desenvolvimento do Norte do Paraná. São Paulo, Ave Maria, 1977.

CORDEIRO, Helena K. O Centro da Metrópole Paulistana: Expansão Recente. São Paulo, IG-USP, 1980 (Tese de Doutorado).

_____. A Segregação Urbana em São Paulo: Metrópole Nacional do Brasil. Revista Geográfica. México, 110:187-229, 1989.

CORRÊA, Robert L. Agentes Modeladores e Uso do Solo Urbano na Cidade Capitalista. Colóquio Franco Brasileiro de Geografia. UGI. Rio de Janeiro, UFRJ, 1979. p.1-13 (mimes).

_____. O Estudo de Rede Urbana: Uma Proposição Metodológica. Revista Brasileira de Geografia. Rio de Janeiro, FIBGE, 50(2):107-24, abr./jun., 1988.

_____. O Espaço Urbano. São Paulo, Ática, 1989.

DANTAS. O Crescimento Físico do Sítio Urbano de Maringá. Londrina, CESULON, 1977 (Monografia de Especialização).

DAVIDOVICH, Fany. Uma Análise Geográfica da Urbanização Brasileira: Serviços de Infra-Estrutura nos Principais Centros Urbanos de País. Revista Brasileira de Geografia. Rio de Janeiro, FIBGE, 42(3):435-76, jul./set., 1980.

- DAVIDOVICH, Fany. Urbanização Brasileira. Tendências, Problemas e Desafios. Espaço & Debates. São Paulo, NERU, 13:12-9, 1984.
- _____. & FREDRICK, Olga Maria B. L. Urbanização no Brasil. In: Brasil: Uma Visão Geográfica dos Anos 80. Rio de Janeiro, FIBGE, 1988. p.13-84.
- _____. Tendências da Urbanização no Brasil, uma Análise Espacial. Revista Brasileira de Geografia. Rio de Janeiro, FIBGE, 51(1):73-88, jan./mar., 1989.
- DECHERVOIS, M. & THÉRET, B. Contribution a l'étude de la Centre Foncière Urbaine. Paris, Mowton, 1979.
- DELFIM NETO, Antônio. O Problema do Café no Brasil. In: Ensaio Sobre o Café e Desenvolvimento Econômico. São Paulo, IBC, 1973. p.39-94.
- DURAND-LASSERVE. L'Expulsion des Pauveres dans les Viles du Turs Monde. Paris, Harmatram/Villes et Entreprisses, 1986.
- ESTRADA, Duque J. F. Terra Crua. Curitiba, 1961.
- FERNANDES, Sofia M. A Produção do Espaço Urbano: O Caso da Zona Sete. Maringá, FUEM-DGE, 1991 (Monografia de Especialização).
- FERREIRA, Aurélio B. de M. Novo Dicionário de Língua Portuguesa. Rio de Janeiro, Nova Fronteira, 1975.

FERREIRA, Nádía S. M. A (Des)Verticalização de São Paulo.
FAU-USP, 1987 (Dissertação de Mestrado).

_____. A Verticalização de São Paulo: Um
Elemento de Segregação Urbana? Espaço & Debates. São Paulo,
NERU, 7(21):72-88, 1987.

FORUM, W. The Place of Social Structure in the Determination
of Land Use: Some Implication for a Theory of Urban Ecology.
In: BOURNE, L. S. Internal Structure of the City. Readings on
Space and Environment. New York, Oxford University Press,
1971. p.180-87.

FORTI, Reginaldo. Marxismo e Urbanismo Capitalista. São
Paulo, Ciências Humanas, 1979.

FUNDAÇÃO INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA.
Resolução PR. Nº 5 Boletim de Serviço. Rio de Janeiro. Nº
1763, jul., 1989.

GEIGER, Pedro P. Evolução da Rede Urbana Brasileira. Rio de
Janeiro, CBPE/MEC, 1963. 45p.

_____. Fluxos Inter-Estaduais de Vazamento de Renda
e Pobreza Urbana. Revista Brasileira de Geografia. Rio de
Janeiro, FIBGE, 42(3):477-515, jul./set., 1980.

_____. Industrialização e Urbanismo no Brasil,
Conhecimento e Atuação da Geografia. Revista Brasileira de
Geografia. Rio de Janeiro, FIBGE, 50 (nº especial). 2:59-
84, 1988.

GHOUBAR, K. Arquitetura e Economia do Edifício. São Paulo, FAU-USP, 1980 (Dissertação de Mestrado).

GOMES, Horieste. A Produção do Espaço Geográfico no Capitalismo. São Paulo, Contexto, 1990.

HARVEY, David A. A Justiça Social e a Cidade. São Paulo, HUCITEC, 1980.

HOMEM, Maria C. N. O Prédio Martinelli. A Ascensão do Imigrante e a Verticalização de São Paulo. São Paulo, Projeto, 1984.

IANNI, Octavio. As Formas de Capital. In: A Ditadura do Grande Capital. São Paulo, Civilização, 1981. p.45.

INSTITUTO BRASILEIRO DO CAFÉ. Curso de Economia Cafeeira. Rio de Janeiro, 1962.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Divisão Regional. Rio de Janeiro, 1968.

INSTITUTO PARANAENSE DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO-IPARDES. Regionalização Agrícola do Estado do Paraná. Curitiba, Fundação Edison Vieira, 1972.

Paraná: Economia e Sociedade. Curitiba, Fundação Edison Vieira, 1981.

- INSTITUTO PARANAENSE DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO-IPARDES.
Nova Configuração Espacial do Paraná. Curitiba, Fundação
Edison Vieira, 1981.
- JENCKS, C. Syscrapers - Skycities. New York, Pizzali, 1980.
- JUILLET, A. Sur la Rente Fonciere Urbaine. La Vie Urbaine.
Paris, DUNOD, 4:235-61, 1971.
- KEIFER, Flávio. Em Porto Alegre, um Caso de Verticalização
Controlada. Projeto 122. Revista Brasileira de Arquitetura,
Planejamento, Desenho Industrial, Construção. São Paulo,
Projeto, 1989, p.59-61.
- KOWARICK, Lúcio. A Espoliação Urbana. Rio de Janeiro, Paz e
Terra, 1979.
- KRISCHKE, Paulo e outros. Terra da Habitação versus Terra de
Exploração. São Paulo, Cortez, 1984.
- LAMPARELLI, C. M. Uso do Solo e Direito da Propriedade.
Estudos CEBRAP. São Paulo, 1(1):28-32, 1983.
- LANGEMBUCH, Jurgen R. Estruturação da Grande São Paulo. Rio
de Janeiro, IBGE, 1971.
- LEFEBVRE, Henri. La Pensée Marxiste et la Ville. Paris,
Casterman, 1972.

LEME, Maria C. S. & PACHECO, Regina S. A Questão Fundiária, Imobiliária e os Serviços Urbanos: Conceitos e Referências Teóricas em Teses e Dissertações Recentes. Espaço & Debates. São Paulo, NERU, 9(28):101-17, 1989.

LEMOS, Carlos A. C. Cozinhas, etc. Coleção Debates/Arquitetura Nº 94. São Paulo, Perspectiva, 1978.

LIPIETZ, Alain. Le Capital et son Espace. Paris, Maspero, 1977.

LUZ, France. O Fenômeno Urbano numa Zona Pioneira Maringá. São Paulo, USP, 1980. p.186 (Dissertação de Mestrado).

_____. As Migrações Internas no Contexto do Capitalismo no Brasil: A Microrregião Norte Novo de Maringá - 1950-1980. São Paulo, USP, 1988. p.186 (Tese de Doutorado).

MACEDO, Sílvio. Mutação da Paisagem Urbana. O Bairro de Higienópolis e Arredores. São Paulo, FAU-USP, 1983 (Dissertação de Mestrado).

MAGRO, Édivaldo. Chicagos do Paraná. Pois é. Maringá, 2(21), 1990.

MARICATO, Erminia (org.). A Produção Capitalista da Casa (e da Cidade) no Brasil Industrial. São Paulo, Alfa-Omega, 1979.

_____. Indústria de Construção e Política Habitacional. São Paulo, FAU-USP, 1984 (Tese de Doutorado).

MARX, Karl. Para a Crítica da Economia Política. São Paulo, Abril, 1977. p.111.

_____. Oeuvres Economic II. Paris, Gallimard, 1965.

_____. O Capital. São Paulo, DIFEL, 1985.

MELLO, Diogo L. de. Regiões Metropolitanas e Aglomerados Urbanos. In: II Congresso Internacional de Urbanismo - Cidade e Governo - 1º Fórum de Integração Latino Americano. Maringá-PR, 17 a 21 de setembro de 1991.

MENDES, Cesar Miranda. O Papel da Rede Urbana na Articulação do Território Paranaense. Rio Claro, UNESP, 1987 (Relatório de Qualificação de Mestrado).

_____. A Terra Urbana Palmense no seu Processo de (Re)Construção. Rio Claro, UNESP, 1988 (Dissertação de Mestrado).

_____. A Cidade Verde - Maringá-PR e sua Dinâmica Verticalização. In: Contribuições Científicas - Resumos. VII Encontro Nacional de Geógrafos. Maceió, AGB, 23 a 29 de junho, 1988. p.95.

_____. A Delimitação Regional do Norte Paranaense. Palmas, FAFI/FACEPAL, Consciência. 3(1):57-73, jan./jun., 1989.

MENDES, Cesar Miranda. Uma Abordagem Teórica na Expansão Territorial Urbana: a Questão da Localização. Boletim de Geografia. Maringá, FUEM-DGE, 7(1):91-5, set., 1989.

_____. & GILDA, Maria C. B. Diagnóstico das Tendências da Expansão Territorial Urbana de Maringá-PR. Maringá, FUEM-DGE, Prefeitura Municipal, abril, 1990 (Relatório Final).

_____. & COSTA, Ariovaldo Gustavo de. O Crescimento Urbano de Maringá-PR. In: Contribuições Científicas. VIII Encontro Nacional de Geógrafos. Salvador-BA, AGB, jul., 1990. p.72.

MINISTÉRIO DO INTERIOR. Aglomerado Urbano: Londrina-Maringá. Diagnóstico, Sintaxe e Estratégia de Intervenção, Curitiba, 1984.

MONTEIRO, Tânia C. Contribuição para a Reflexão Sobre o Processo de Verticalização - Presidente Prudente e Alta Sorocabana. In: Contribuições Científicas - Resumos. VIII Encontro Nacional de Geógrafos. Salvador-BA, AGB, jul., 1990. p.76.

MORO, Dalton A. Substituição de Culturas e Transformações na Organização do Espaço Rural do Município de Maringá. São Paulo, USP, 1980 (Dissertação de Mestrado).

_____. Modernização Agrícola, Concentração Fundiária e Êxodo Rural no Norte do Paraná. Rio Claro, UNESP, 1991 (Tese de Doutorado).

MÜLLER, Nice L. Contribuição ao Estudo do Norte do Paraná. Boletim Paulista de Geografia. São Paulo, AGB, 22, 1976.

MÜLLER, Ruy. Modernização e Dualismo Tecnológico na Agricultura. In: Pesquisa e Planejamento Econômico. São Paulo, IPEA-INPES, v.1. 1971.

NAKAGAWARA, Yoshiya. As Funções Regionais de Londrina e sua Área de Influência. São Paulo, USP, 1972 (Tese de Doutorado).

_____. Questões Agrárias e Urbanas. Terra e Cultura. São Paulo, 1(1):93-115, jan., 1981.

_____ & ZIOBAR, D. M. Londrina: Uso do Solo Urbano - Questão Fundiária - 1970-1981. Londrina, FUEL, 1984.

OLIVEIRA, Francisco de. A Economia Brasileira: Crítica à Razão Dualista. Seleções CEBRAP. São Paulo, Brasiliense, 1975. p.55.

_____. Elegia para uma Re(li)gião. Rio de Janeiro, Paz e Terra, 1981.

_____. O Estado e o Urbano no Brasil. Espaço & Debates. São Paulo, NERU, 36-53, 1982.

OMURA, Ivani A. R. Eleitores e Eleitos - Composição e Comportamento - Maringá (1956-1964). Curitiba, UFPR, 1981 (Dissertação de Mestrado).

PADIS, Pedro C. Formação de uma Economia Periférica: O Caso do Paraná. São Paulo, HUCITEC, 1981.

PAVIANI, Aldo (org.). Brasília, Ideologia e Realidade: Espaço Urbano em Questão. São Paulo, CNPQ/Projeto Editores Associados, 1985.

_____. Urbanização e Metropolização. Brasília, UNB, 1987.

PEREIRA, Edilson. Zona Dois quer Manter Identidade. Londrina, Folha de Londrina, 28/10/1990. p.20.

PEREIRA, Paulo C. Espaco, Técnica e Construção: O Desenvolvimento das Técnicas Construtivas e a Urbanização do Morar em São Paulo. São Paulo, Nobel, 1988.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARINGÁ. Código de Posturas e Obras. Maringá, 1959. p.38.

_____. Lei Nº 624/68, Maringá, 1968. p.1.

_____. Lei Nº 633/68, Maringá, 1968.

_____. Lei Nº 779/71, Maringá, 1970.

_____. Lei Nº 853/71, Maringá, 1971.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARINGÁ. Lei Nº 2631/89, Maringá, 1989. p.2.

RIBEIRO, Luiz C. de Q. Notas sobre a Renda Urbana. Chão. Revista de Arquitetura. Rio de Janeiro, 5:18-23, mar./abr./mai., 1979.

_____. Formação do Capital Imobiliário e a Produção do Espaço Construído no Rio de Janeiro: 1870-1930. Espaço & Debates. São Paulo, NERU, 5(15):5-32, 1985.

_____. Espaço Urbano, Mercado de Terras e Produção da Habitação. In: SILVA, L. A. (org.). Solo Urbano - Tópicos sobre o Uso da Terra. Rio de Janeiro, Zanhar, 1982.

RIBEIRO, Sylvio W. Desempenho do Setor Agrícola - Década 1960-1970. Rio de Janeiro, Instituto de Planejamento Econômico e Social, 1973.

RODRIGUES, A. M. & SEABRA, M. Habitação e Espaço Social na Cidade de São Paulo. Boletim Paulista de Geografia. São Paulo, AGB, 64(2):19-58, 2ª sem. 1986.

_____. Moradia nas Cidades Brasileiras. São Paulo, Contexto, 1988.

ROLNIK, Raquel e outros. São Paulo: Crise e Mudança. São Paulo, Brasiliense, 1990.

SALGADO, Ivone. Caracterização dos Promotores Imobiliários que atuam na Cidade de São Paulo (1977-1982). Espaço & Debates. São Paulo, NERU, 7(21):51-71, 1987.

SANTOS, Milton. Por uma Geografia Nova: Da Crítica de Geografia a Uma Geografia Crítica. São Paulo, HUCITEC, 1978.

_____. Espaço & Método. São Paulo, Nobel, 1985.

_____. A Caminho de uma Teoria Substantiva da Urbanização. Orientação. São Paulo, IG-USP, 1985. p.81-7.

_____. Metamorfoses do Espaço Habitado. São Paulo, HUCITEC, 1988.

_____. Espaço e Sociedade no Brasil. A Urbanização Recente. GEOSUL. Florianópolis, Departamento de Geociências-CCH-UFSC, 5(3):85-100, 1ª sem., 1988.

_____. Materiais para o Estudo de Urbanização Brasileira no Período Técnico Científico. Boletim Paulista de Geografia. São Paulo, AGB, 67(1):5-16, 1ª sem., 1989.

_____. Metrópole Corporativa Fragmentada. O Caso de São Paulo. São Paulo, Nobel, 1990.

SCHMIDT, Benício V. O Estado e a Política Urbana no Brasil. Porto Alegre, Ed. da Universidade, 1983.

- SEABRA, Odette C. de L. Pensando o Processo de Valorização e a Geografia. Boletim Paulista de Geografia. São Paulo, AGB, 66(1):97-104, 1^o sem., 1988.
- SEGRE, Roberto. História de la Arquitectura e del Urbanismo. Países Desarrollados. Siglos XIX e XX. Madrid, Inst. de Estudios de Administración Local, 1985.
- SERRA, Elpidio. Contribuição ao Estudo do Cooperativismo na Agricultura do Paraná: O Caso da Cooperativa de Cafeicultores e Agropecuaristas de Maringá. Rio Claro, UNESP, 1986 (Dissertação de Mestrado).
- SERRA, José. Ciclos de Mudança Estruturais na Economia do Brasil Após-Guerra. Revista de Economia Política. São Paulo, vls 2/2 abr./jun. e jul./set., 1982. p.28.
- SILVA, Armando C. da. Geografia e Lugar Social. São Paulo, Contexto, 1991.
- SILVA, L. A. M. (org.ª). Solo Urbano, Tópicos sobre o Uso da Terra. Rio de Janeiro, Zahar, 1981.
- SINGER, Paul. A Economia de Serviços. Estudos CEBRAP. Rio de Janeiro, Vozes, 24:129-35, 1977.
- _____. Uso do Solo na Economia Capitalista. Chão, Revista de Arquitetura. Rio de Janeiro. (3):4-7, 1978.

SMOLKA, Martim O. O Capital Incorporador e seus Movimentos de Valorização. Cadernos PUR/URFJ. Rio de Janeiro, 2(1):47, jan./abr., 1987.

SOUZA, Maria A. A. de. Paraná: O Quadro Geográfico, Histórico e Econômico do Processo de Urbanização. Boletim Paulista de Geografia. São Paulo, USP, 46:39-86, dez., 1971.

_____. Metropolizando a Cidade Vertical. Comunicação. In: I Seminário Internacional: A MetrÓpole e a Crise. São Paulo, DG-IG/USP, mai., 1985.

_____. Produção e Apropriação do Espaço Metropolitano, a Avenida Paulista. In: SANTOS, Milton & SOUZA, Maria A. A. de (org.). A Construção do Espaço. São Paulo, Nobel, 1985.

_____. Governo Urbano. São Paulo, Nobel, 1988.

_____. Identidade da MetrÓpole - A Verticalização de São Paulo. São Paulo, USP, 1989 (Tese Livre Docência).

_____. Incorporação Imobiliária: A Fábrica do Solo. In: Seminário sobre Incorporação Imobiliária. Rio de Janeiro, IPPU/UFRJ, out., 1991.

SPOSITO, Maria E. U. O Chão em Presidente Prudente: A Lógica da Expansão Territorial Urbana. Rio Claro, UNESP, 1983 (Dissertação de Mestrado).

SPOSITO, Maria E. U. Capitalismo e Urbanização. São Paulo, Contexto, 1988.

TÁVORA, Virgílio. Desenvolvimento Histórico da Agricultura Brasileira. In: O Homem e o Campo. Brasília, Centro Gráfico do Senado, 1976. p.55-86.

TOPALOV, Christian. Les Prometeurs Immobiliers. Paris, Monton, 1974.

_____. Ganancias y Rentas Urbanas - Elementos Teóricos. Madrid, Siglo Veintiuno, 1984.

TRINDADE, Judit M. B. Estrutura Agrária. Uma Metodologia para seu Estudo na História. Curitiba, UFPR, 1977, p.31 (Dissertação de Mestrado).

VALLADARES, Lícia do P. (Org.) Repensando a Habitação no Brasil. Rio de Janeiro, Zahar, 1982.

VILLAÇA, Flávio. A Estrutura Territorial da Metrôpole Sul Brasileira - São Paulo. DG/FFLCH/USP, 1978 (Tese de Doutorado).

_____. A Terra como Capital (ou a Terra-Localização). Espaço & Debates. São Paulo, NERU, 5(16);5-14, 1985.

WACHOWICZ, Ruy C. Norte Velho, Norte Pioneiro. Curitiba, Vicentina, 1987.

WEILLER, J. Historical Development of Modern Tale Building.
Chicago, American Architec, June, 1980.

WESTPHALEN, Cecília M. e outros. Nota Prévia ao Estudo da
Ocupação da Terra no Paraná Moderno. Boletim do Departamento
de História. Curitiba, UFPR, 1968.

A digitalização deste documento foi possível graças ao investimento do Programa de Pós-graduação em Geografia Humana (PPGH-FFLCH-USP) e realizada com recursos da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior - Brasil (CAPES) - Código de Financiamento 001. Essa ação integra as atividades de comemoração dos 50 anos do PPGH no ano de 2021. Para mais informações sobre o PPGH e sua história, visite a página do programa: <http://ppgh.ffeilch.usp.br/>.

