

A DINÂMICA DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA NO PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO DA ZONA 7 EM MARINGÁ-PR, NO PERÍODO DE 1990-2002.

ODILON GROXIATTI TUDINI¹
CÉSAR MIRANDA MENDES²

RESUMO: Nos dias de hoje, o espaço urbano está se modificando constantemente em virtude de uma urbanização acelerada. Visando isto, o neste trabalho faremos referencia a um processo derivado da urbanização, que é a verticalização. Sobre esta temática trabalhou-se com uma das zonas fiscais de uma cidade de porte médio do Norte do Estado do Paraná, no caso a Zona 7, presente em Maringá-PR. O objetivo desta pesquisa foi aprofundar o estudo da verticalização na referida zona, analisando mais profundamente o papel desempenhado pela Incorporação Imobiliária no processo de verticalização da Zona 7, tendo como categorias de análise o Estado (Poder Público) e o Capital (sobretudo imobiliário). A Zona 7 apresenta uma dinâmica sócio-espacial que a destaca das demais zonas da cidade, apresentando áreas onde a verticalização aparece de forma evidente na paisagem.

PALAVRAS-CHAVE: Verticalização; Zona 7; Agentes Sócio-Espaciais.

THE DYNAMICS OF THE IMMOBILIARY INCORPORATION IN THE VERTICALIZATION PROCESS OF ZONA 7 IN MARINGÁ-PR, FROM 1990 TO 2002

ABSTRACT: The urban area has currently been undergoing great changes due to a rapid urbanization. Based on this fact, the present paper focuses on a process derived from the urbanization, named as *verticalization*. The term refers to the great number of tall buildings being built in the area instead of the traditional houses usually seen in that area of the town. Under such a perspective this study was carried out in one of the fiscal areas known as *Zona 7*, in a medium-size town, that is, Maringá, located in the North of Paraná state. The aim of this research was to examine carefully the verticalization process in such an area, thus, deeply analyzing the role played by the Immobilizry Incorporation regarding the verticalization process of *Zona 7*, having both the State (Public Power) and the Capital invested (mainly the immobiliary one) as the categories of such an analysis. *Zona 7* has a socio-spatial dynamics that is outstanding if compared to the other zones of the city, embracing areas where verticalization is evidenced in the landscape.

KEY WORDS: verticalization, *Zona 7*, socio-spatial agents

¹ Mestrando do Programa de Pós Graduação em Geografia – PGE/UEM. Participante do Grupo de Estudos Urbanos – GEUR. Bolsista CAPES. E-mail: odilontudini@gmail.com

² Coordenador do Grupo de Estudos Urbanos – GEUR. Professor Doutor do Departamento de Geografia – DGE/UEM. Professor Doutor do Programa de Pós Graduação em Geografia – PGE/UEM.

1. INTRODUÇÃO

As cidades, locais onde os seres humanos costumeiramente e cada vez mais estão se alojando, seja para buscar uma “tão sonhada” melhor qualidade de vida ou uma melhor oportunidade de emprego, também são locais dinâmicos e muito complexos, pois são centros de dominância e integração econômica entre diversas outras cidades e regiões e que, acima de tudo, estão constantemente modernizando-se e passando por diversos processos em decorrência de uma urbanização cada vez mais acelerada.

No contexto da urbanização brasileira a verticalização assumiu um papel muito importante por se constituir em uma nova forma de habitação, diferente das existentes anteriormente e que, além de tudo, foi uma nova forma para o capital imobiliário saciar seus anseios e maximizar os lucros.

Frente a tal constatação, neste artigo faremos algumas reflexões sobre uma temática que desperta o interesse de alguns pesquisadores no âmbito da Geografia Urbana: a Verticalização, processo de expansão territorial das cidades que foi possibilitado principalmente pelo advento do elevador, ocorrendo com maior relevância nas cidades de médio e grande porte.

Estudaremos assim uma das zonas de uma cidade de porte médio com grande importância nacional, devido à agricultura moderna, além de pólo regional dotado de vários papéis, presente no Estado do Paraná, onde a verticalização aparece de forma bastante acentuada, no caso a Zona 7, existente em Maringá-PR.

Maringá, uma cidade de porte médio, criada com os requisitos de um centro urbano de importância regional, que foi teve influência urbanística da Cidade Jardim³, vem passando, ao longo dos anos, por grandes transformações em sua paisagem devido à presença, cada vez mais constante, da verticalização.

A Zona 7 destaca-se das demais zonas de Maringá por se localizar em uma área de grande dinâmica sócio-espacial devido ao intenso número de pessoas que por ali circulam diariamente, tanto no deslocamento norte-sul e leste-oeste, bem como por aí estarem localizados vários usos do solo especiais, tais como o Estádio Willie Davids, a Universidade Estadual de Maringá (UEM) e um grande adensamento vertical.

MENDES (1997 *apud* BARRETO & MENDES, 1999, p. 66) relata que:

A Zona 7, por sua vez, vem se configurando numa continuidade do centro, isso provavelmente devido a relativa proximidade com a Universidade Estadual de Maringá e o Novo Centro. A mudança nos índices de aproveitamento mostra que a tendência é a de uma verticalização bastante acentuada na área (MENDES, 1997).

Na década de 1980 constatou-se que a verticalização de Maringá passou a ser mais intensa, constituindo a Zona 7 o segundo grande eixo de verticalização e adensamento de área construída, só perdendo para a Zona 1 (MELO, 2001), pois na referida zona construiu-se mais edifícios, contudo com número menor de pavimentos (entre 4 e 8 pavimentos).

O processo de verticalização não deve ser considerado apenas como uma consequência direta da urbanização, mas uma das opções traçadas por diversos agentes produtores do espaço, que segundo SOUZA (1994, p. 189) são “os incorporadores, os construtores e os vendedores”⁴.

³ Para mais informações consultar: REGO L.R. O desenho urbano de Maringá e a idéia de cidade-jardim. *Acta Scientiarum*. v. 23, n. 6, 2001. p. 1569-1577.

⁴ Outros agentes que podem ser considerados são: os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado, os grupos sociais excluídos (CORRÊA, 1999).

Diversos autores trabalharam com a verticalização no decorrer dos anos, analisando a complexa dinâmica que este processo desenvolve no espaço urbano assim como construíram os conceitos que fazem referência a este processo como SOMECK (1997), MENDES (1992), SOUZA (1994), RAMIREZ (1998), entre tantos outros, que contribuíram para o estudo da verticalização brasileira.

A “conceitualização de verticalização como a multiplicação do solo urbano permitida pelo elevador (...) associada à liberação do solo” (MELO, 2001, p. 113) pode ser entendida como exemplo da materialização das transformações técnicas da modernidade pela qual passa o solo urbano atualmente. Estas transformações ocorrem devido à presença constante dos agentes produtores do espaço que possuem um papel fundamental para a transformação da paisagem do espaço urbano.

Além disto, o Estado (Poder Público), principal representante da classe dominante, é o agente através do qual a incorporação imobiliária pode remover os obstáculos que possam atrapalhar suas intenções de mercado, viabilizando e produzindo uma socialização do espaço no perímetro urbano.

O presente trabalho tem por objetivo apreender e analisar mais profundamente o estudo sobre o processo de verticalização que atinge as cidades de grande e médio porte, enfatizando como esta se comporta na Zona 7 de Maringá-PR, tendo como categoria de análise o Estado (Poder Público) e o Capital (sobretudo o imobiliário), no contexto da urbanização brasileira e paranaense, abordando ainda algumas questões de infra-estrutura e do dinamismo da área em enfoque.

2. DESENVOLVIMENTO (MATERIAIS E MÉTODOS)

A metodologia utilizada para a obtenção dos resultados consistiu na análise e interpretação de alguns referenciais, sendo estes o referencial técnico, o referencial empírico e o referencial teórico-metodológico, assim como a identificação do objeto de estudo.

Quanto ao referencial técnico, foram manuseados e elaborados, mapas, fotos aéreas, tabelas, gráficos, entre outros materiais que fizeram parte da pesquisa.

O referencial empírico constituiu-se de observações nos locais visitados (pesquisa *in loco*) e consultas informais com moradores e agentes produtores do espaço.

Quanto ao referencial teórico-metodológico, foram analisadas duas categorias: o Estado (Poder Público) e o Capital (sobretudo o imobiliário), no sentido de demonstrar em que direção caminha e como ocorre a (re)produção do espaço urbano da Zona 7.

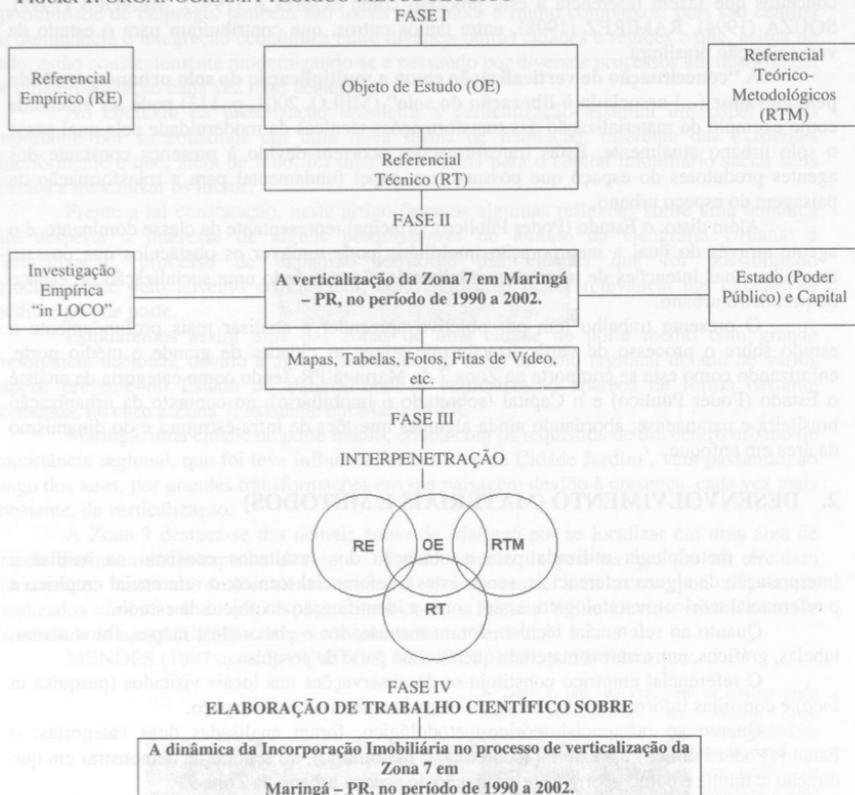
Na identificação do objeto de estudo, a área estudada é a Zona 7 sendo que esta zona apresenta um dinamismo próprio e retêm em seu espaço, variados usos do solo.

BARRETO & MENDES (1999, p. 63-4), afirmam que:

Na complexa dinâmica da urbanização, e, mais especificamente na verticalização, resgata-se duas categorias que se apresentam de maneira decisiva: o Capital e o Estado. O Capital se apresenta sobre a forma de três agentes que agem viabilizando a produção do espaço vertical. (...) O Estado, por sua vez, enquanto legítimo representante da classe dominante é invariavelmente, um instrumento da burguesia para remover obstáculos que possam eventualmente frustrar seus anseios, viabilizando – muitas vezes de forma oculta – a socialização do espaço urbano (BARRETO & MENDES, 1999).

Na seqüência elaborou-se um organograma teórico-metodológico para melhor visualizar toda a metodologia anteriormente citada (Figura 1).

FIGURA 1: ORGANOGrama TEÓRICO-METODOLÓGICO



Fonte: MENDES, 1992.

Organização: TUDINI, 2003.

3. ALGUMAS CONSIDERAÇÕES SOBRE VERTICALIZAÇÃO

3.1. Conceitos sobre verticalização

A urbanização no Brasil teve como uma de suas marcas mais significantes no espaço a verticalização. Muitas vezes este processo confunde-se com a urbanização, pois os edifícios estão relacionados ao progresso das cidades em busca de seu desenvolvimento.

MENDES (1999, p. 403) aponta que:

Nas cidades onde o processo de verticalização é mais antigo, a assimilação já se incorporou na

sua cultura, (...) já onde aquela é mais recente, verifica-se uma crescente tentativa de se consolidar a urbanização da formação de uma nova metrópole. A dinâmica dos processos varia (...) conforme o seu potencial de resposta às crises estruturais e aos anseios do capital regional (MENDES, 1999).

O mesmo autor ainda enfatiza que:

A medida que se avançava no resgate da urbanização do norte paranaense e maringãense, a realidade se tornava mais evidente, pois o papel desempenhado pelos incorporadores imobiliários é uma das facetas fundamentais que participam do processo" (MENDES, 1999, p. 398).

Ponderando que o processo de verticalização muitas vezes já está incorporado à cultura do povo, pois a sociedade recebeu este processo com bons olhos, e permitiu a alteração da paisagem do meio urbano e criando estruturas que os agentes do espaço urbano usufruíram para verticalizar o espaço das cidades.

Com a finalidade de conceituar o processo de verticalização, é oportuno citar alguns autores que trabalharam com esta temática no decorrer dos anos.

A verticalização pode ser considerada segundo MENDES (1992, p. 32) como:

Um processo intensivo de reprodução do solo urbano, oriundo de sua apropriação e produção de diferentes formas de Capital, principalmente substanciado 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 (MENDES, 1992).

Além disto, agentes produtores do espaço atuam nas cidades e tentam obter lucros com a verticalização.

O processo de verticalização apontado por Soares e Ramires (1995, *apud* RAMIRES & GOMES, 2002), "**não é uma consequência natural da urbanização, mas uma das opções traçadas e definidas pelos diferentes atores sociais e interesses econômicos que envolvem a estruturação interna das cidades**".

Como já dito por SOMECK (1997) a verticalização é a multiplicação do solo no espaço urbano, e responsável por alterações da morfologia das cidades. Sendo assim é condizente ressaltar que:

Verticalizar significa criar solos, sobrepostos, lugares de vida dispostos em andares múltiplos, possibilitando, pois, o abrigo em um local determinado, de maiores contingentes populacionais do que seria possível admitir em habitações horizontais e por conseguinte valoriza e revaloriza estas áreas urbanas pelo aumento do potencial de aproveitamento (RAMIREZ, 1997, p. 5)

Outro autor define a verticalização num período mais recente é COSTA (2000, p. 33), sendo que para este autor a verticalização é:

Um elemento responsável pelas modificações morfológicas e funcionais da paisagem urbana, uma vez que ela produz solos adicionais superpostos, possibilitando, naturalmente, a sua multiplicação e provocando, em razão do aumento do potencial de aproveitamento, uma revalorização do espaço (COSTA, 2000).

Sendo o edifício, elemento resultante do processo de verticalização, este é definido de maneira concreta, já que é a materialidade dos investimentos feitos pelos agentes que regularam as etapas de construção do mesmo.

Para SOUZA (1994, p. 87) o edifício pode ser entendido como uma:

Concentração material da arquitetura e da engenharia (...) Desse modo o edifício é entendido como produto de um processo produtivo, e a arquitetura, em consequência, com a construção da "natureza histórica". (...) Os edifícios, no caso específico da valorização, distribuem-se no solo através de formas quase sempre concentradas e que oferecem à observação empírica certas regularidades (SOUZA, 1994).

Devemos levar em conta que: o grande centro urbano capitalista constitui o lugar onde o meio ambiente se caracteriza pela magnitude da segunda natureza. Corresponde ao ambiente construído, detentor de uma complexa especialidade, no qual a natureza se apresenta extremamente limitada e descaracterizada, à proporção que se constrói verticalmente nesses centros, aumentam as superfícies expostas à radiação e, por efeito, provoca-se mais acúmulo de calor e mais calor irradiado COSTA (2000, p. 64).

Com isto, os apontamentos de Costa fazem lembrar que a ideologia de que os edifícios são "algo que resolverá o problema de habitação" nas cidades não passa de mera ilusão, pois acarreta uma série de problemas de nível ambiental onde estes se apresentam.

3.2. Os períodos de verticalização em Maringá

Maringá é considerada uma cidade moderna e planejada, que desde a sua fundação passa por diversos processos de (re)modelagem da sua paisagem urbana.

Destes processos que modificam a paisagem urbana de Maringá destaca-se aqui a verticalização, que nas décadas de 1960, 1970, 1980, 1990 e mais recentemente em 2000, passou por quatro períodos de verticalização, denominados por MENDES (1999, p. 400-402) como:

Primeiro Período: "Acumulação Cafeeira e Comercial" (1960-1969) - Neste período os investimentos feitos no setor eram provenientes basicamente do acúmulo de capital, realizado por fazendeiros e comerciantes. Houve no referido período a construção de 10 edifícios, todos na área central da cidade; Segundo

Período: "A Modernização da Agricultura" (1970-1979) - Aqui foram construídos 39 edifícios. O capital investido era originário de uma classe burguesa que emergia na cidade. Os edifícios foram construídos nas zonas 1, 3, 4, 7, 8 e 17, promovendo a descentralização do processo; Terceiro Período: "A Agroindústria" (1980-1989) - Neste período consolidou-se o processo de verticalização maringense. Foram construídos 711 edifícios que se localizavam ao longo das zonas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 13, 15, 17, 18, 21, 23, 24, 27, 29, 35 e 37 (MENDES, 1999).

Assim, no primeiro período de verticalização de Maringá, acima citado, não houve a construção de edifícios na Zona 7, só ocorrendo construções a partir do segundo período, e intensificando-se no terceiro período, devido aos incentivos gerados com os planos econômicos do período e novas políticas municipais.

MENDES (1999, p. 402-403), ainda ressalta um quarto período, mencionado pelo autor como:

Quarto Período: "Maturidade da Verticalização" (1990-1996-2) - Levando-se em consideração algumas especificidades da realidade local, regional e nacional, esse período com mais de duzentos novos projetos foram aprovados, apresentou uma redução significativa daqueles quando comparados com a segunda metade dos anos oitenta. É provável que em função de uma conjuntura de fatores, destacadamente a instabilidade político-econômica do país nos primeiros anos da década de noventa, associados às distorções da sobrevivência no contexto do modo de produção capitalista. A política de financiamento levou o mercado imobiliário gradativamente a se adaptar às questões de globalização e de economia aparentemente mais estável tendo em vista a política neoliberal e o plano econômico. A cultura da inflação levou o setor privado e público da elite regional a buscar saídas pela redução (crise) do desenvolvimento vivenciado em outros momentos no bojo da cultura do materialismo (MENDES, 1999).

No período entre 1997 a 2002 o processo de verticalização não se intensificou na Zona 7, sendo que poucos projetos foram iniciados neste período. Alguns motivos contribuíram para que isto ocorresse, tais como o grande estoque de apartamentos existentes no mercado de Maringá, incertezas econômicas, falta de uma política de financiamento compatível com a renda da população, facilidade para se adquirir terrenos para construção em novos loteamentos na cidade, políticas municipais que regulamentavam com maior rigor a construção de edifícios, entre outros.

Contudo, nossa escala de tempo é o período compreendido entre 1990-2002, onde ocorrem diversas mudanças na verticalização de Maringá, inclusive da Zona 7, como por exemplo, a redução do número de construções de edifícios e o aumento da média do número de pavimentos nos edifícios construídos neste período, citado acima como "Maturidade da Verticalização".

3.3. Agentes produtores do espaço

A incorporação imobiliária pode ser entendida como o conjunto de agentes econômicos produtores do espaço que realizam diversas funções. Estas funções podem estar entrelaçadas em um mesmo agente, isto é, este agente é capaz de realizar todas as etapas do empreendimento sendo difícil distinguir quais as etapas que o agente executa; ou estas funções podem ser executadas por diversos agentes que se juntam em um grupo ou consórcio para promoverem o empreendimento.

Na tentativa de identificar os agentes econômicos produtores do espaço que constituem a incorporação imobiliária, pode-se destacar com presença marcante: O *Incorporador*, que é quem organiza e promove o empreendimento, realizando o investimento do capital para transformar a mercadoria (lote) em imóvel (edifício).

Sendo assim, SOUZA (1994, p. 192) define:

o incorporador, é quem compra o terreno, quem contrata o arquiteto para a elaboração do projeto, quem paga os emolumentos à Prefeitura e ao cartório e quem, quando vai fazer uma venda, deverá pagar a campanha de venda. Ele arca, portanto, com o maior número de custos do processo de produção do edifício, mas também realiza o maior lucro, exatamente na transação da venda do terreno embutida no preço do imóvel (tendo como base à fração ideal) (SOUZA, 1994).

Outro agente é a *Construtora*, quase sempre se encontra ligada ao Incorporador, executando todas as etapas da construção do edifício.

A construção de um edifício segundo CORRÊA (1999, p. 20) se dá pela **“atuação de firmas especializadas nas mais diversas etapas do processo produtivo; a força de trabalho está vinculada às firmas construtoras”**.

E por último, o *Agente Imobiliário* ou *Vendedor*, sendo que sua função é criar o marketing que atrairá o consumidor, usando o conhecimento que possui sobre as áreas urbanas, para melhor poder eventualmente concluir a venda do imóvel.

Segundo SILVA (2002, p. 25), o agente imobiliário **“escolhido pelo incorporador/construtor, realiza a comercialização do imóvel, é ele quem detém o conhecimento do mercado, inclusive fazendo o trabalho de marketing e orientando o incorporador/construtor quanto as necessidades do mercado”**.

3.4. O Estado e o Capital

Nas categorias de análise trabalhamos sob o enfoque do Estado (Poder Público) e o Capital (sobretudo imobiliário).

O Estado, é o legítimo representante da classe dominante, sendo ele o responsável por regulamentar as edificações e controlar os anseios dos demais agentes que atuam no espaço urbano. Ele é o agente regulador e controlador do espaço urbano e é o responsável direto pela urbanização das cidades.

Sobre este agente devemos ressaltar que, “o Estado atua de diversas formas na questão espacial das cidades, pois, teoricamente, deveria atender aos interesses de toda a sociedade, agindo de forma imparcial e isenta. Na verdade, porém, isso não acontece, pois os interesses dos diversos agentes, muitas vezes, são antagônicos, a mediação entre as questões referentes à ocupação do espaço urbano tende a ser definida de forma a beneficiar aqueles que têm mais poder. Dependendo do grupo que reivindica, o Estado tem determinada forma de

- comportamento, a qual pode mudar com o tempo, ideologia e interesses do grupo político que esteja no poder” (COSTA, 2002, p. 19).

Como visto, o Estado que deveria proporcionar o equilíbrio entre as camadas da sociedade, atua de forma a favorecer certas classes ou grupos de elite, que vão até ele e tentam encontrar maneiras de modificar sua atuação para que estes possam desenvolver seus projetos.

Este mesmo autor ainda ressalta a importância do Capital, que consiste em:

O Capital é representado por três agentes que atuam permitindo a sua reprodução na produção de edifícios. Esses agentes podem atuar juntos ou separadamente, e podem compor uma só empresa, dependendo dos interesses de cada empreendimento. Os agentes são: o incorporador, o construtor e o agente imobiliário (COSTA, 2002, p. 28).

Os agentes imobiliários em seu campo de atuação possuem, alguns limites que se fazem presentes nas etapas da construção, analisados por COSTA (2002, p. 23-4), sendo:

O primeiro limitador é a legislação, que força o incorporador a planejar as suas ações, a se adequar às normas e regras referentes ao uso do solo e às construções (...) outro limitador é a situação econômica do consumidor. Como o imóvel é um bem de consumo de preço elevado, torna-se difícil a sua aquisição pelas classes sociais de menor poder aquisitivo, como muitas vezes também pela classe média, pois elas não tem tido recursos nem financiamentos atrativos para se candidatar aos empreendimentos (COSTA, 2002).

A legislação e a situação econômica do mercado são as barreiras que o incorporador deve romper para conseguir sua meta no espaço urbano (busca do maior lucro), se este não fizer ocorrerá um fracasso em seu empreendimento.

4. RESULTADOS E DISCUSSÃO

A comercialização dos lotes da área objeto desta pesquisa, deu-se a partir de 1947, entretanto foi na década de 1950 que este processo intensificou-se. A área, a princípio, destinada a uma classe de padrão médio, com menor poder aquisitivo, que ocuparia esta localidade nos anos posteriores. Porém este fato foi mudando com o decorrer dos anos em virtude do crescimento da cidade e a proximidade que a Zona 7 possui em relação ao centro de Maringá. Esta proximidade fez com que a Zona 7 se tornasse um alvo de exploração para o mercado imobiliário, pois nesta zona, encontram-se terrenos à espera de significativa valorização.

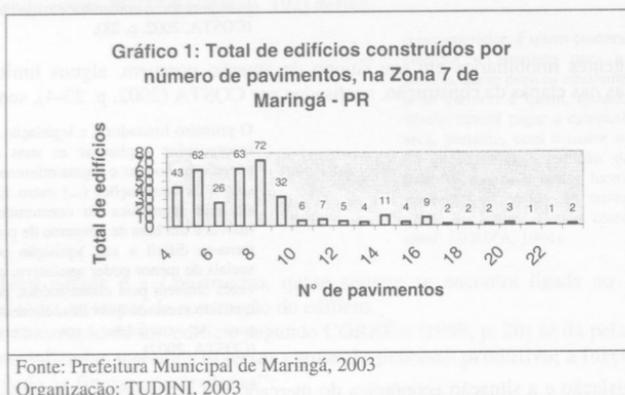
Hoje ainda podemos observar como se comportava o padrão das residências, pois são encontrados os resquícios de como a zona configurava-se quando da comercialização de seus lotes, sendo observada ainda, diversas casas de madeira ao longo desta zona. No entanto, pelo fato do setor imobiliário possuir grande interesse na área, essas residências tendem a desaparecer, cedendo espaço cada vez maior para a construção de edifícios (MELO, 2001).

Em virtude da Zona 7 possuir fácil acesso a todas as regiões de Maringá, seu grande atrativo é a sua localização privilegiada reforçando isto, AMARAL JUNIOR (2000, *apud*

COSTA, 2002) afirmou que gente “simples”, proveniente da área rural, preferia comprar imóveis na região porque era fácil chegar e sair.

Sendo o objeto deste estudo a verticalização, a qual é expressa através dos edifícios, algumas considerações foram feitas, sendo considerado como edifício toda construção a partir de quatro pavimentos destinados à habitação coletiva ou unidades comerciais. Ressalta-se aqui que, quase em sua totalidade, os edifícios encontrados na Zona 7 são destinados a habitação de uso residencial, inclusive nas proximidades da UEM, e são poucos aqueles que possuem o uso habitacional e comercial, estando estas, quando presente, no térreo do edifício. Não foram encontrados, na Zona 7, edifícios com exclusividade em atividade comercial.

Os edifícios na Zona 7 aparecem de forma bastante evidente podendo ser divididos em três classes, sendo que a maioria possui até 9 pavimentos, outra classe que se destaca são os edifícios que possuem entre 10 a 20 pavimentos, além de aparecerem ainda alguns arranha-céus (Gráfico 1).



Existem locais na Zona 7 que se podem encontrar usos do solo específicos, tanto do setor habitacional quanto do comercial. No setor habitacional, o uso para a construção de edifícios se dá nas proximidades da UEM e nas laterais do Estádio Willie Davids, já em outras áreas aparecem residências tanto de madeira quanto de alvenaria. Já o setor comercial, tende a instalar-se ao longo das avenidas de maior fluxo de pessoas, como é o caso das Avenidas Colombo, Paraná, Pedro Taques, São Paulo, entre outras, as quais são responsáveis pelo intenso tráfego de veículos que por ali passam diariamente, e em quase sua totalidade, o comércio aparece de forma bastante peculiar (Figura 2).

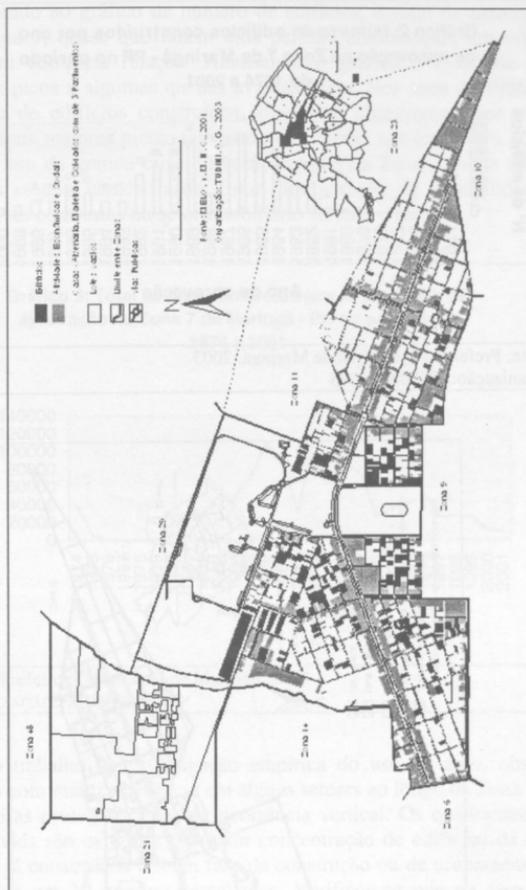
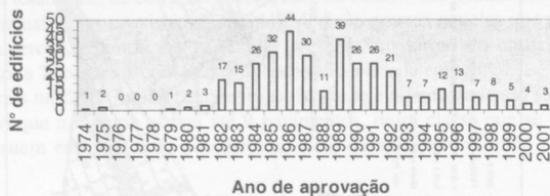


Figura 2: Uso do Solo da Zona 7 em Maringá - PR, em 2002

O processo de verticalização da Zona 7 iniciou-se na década de 1970, mas é apenas na década seguinte que o processo apareceu de forma bastante significativa (Gráfico 2 e Figura 3). A verticalização da Zona 7 acentuou-se no período da década de 1980, devido aos incentivos resultantes dos planos econômicos do período, como o Plano Cruzado, 1986; o Plano Bresser, 1987; e o Plano Verão, 1989 (MENDES, 1992), mas que na década seguinte, por motivos estruturais, veio a decair. No entanto, em nossa escala de tempo, que varia entre 1990 a 2002, observa-se a presença de algumas mudanças no processo de verticalização da zona em questão, como a diminuição do número de construções de edifícios e o aumento da média do número de pavimentos nos edifícios construídos no referido período (TUDINI, 2002).

Gráfico 2: Número de edifícios construídos por ano de aprovação na Zona 7 de Maringá - PR no período de 1974 a 2001



Fonte: Prefeitura Municipal de Maringá, 2003
Organização: TUDINI, 2003

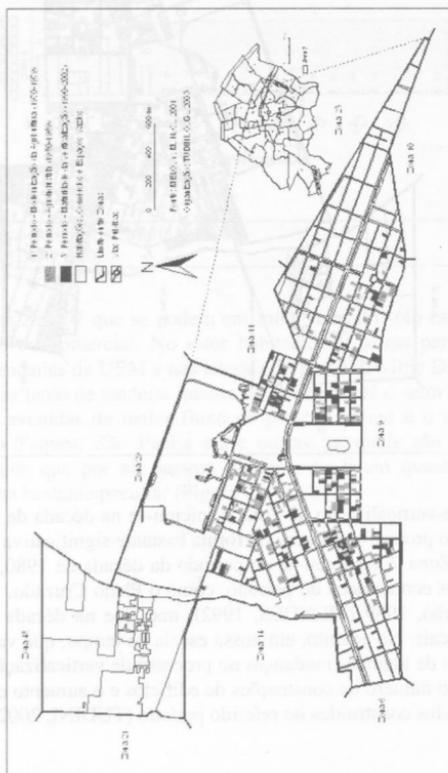


Figura 3. Períodos de Verticalização na Zona 7 em Maringá - PR, entre 1970 e 2002

Se comparado ao gráfico de número de edifícios, o total de metros quadrados (m^2) construídos na Zona 7, quase que fazem uma perfeita combinação, em virtude destes dois fatores estarem em completa relação. Analisando o gráfico 3 (total de área construída) observamos alguns picos e algumas quedas avassaladoras. Nos anos de 1986 e 1990, período em que o número de edifícios construídos foi maior, observou-se que o total de m^2 de construção atinge seus maiores picos, fato este, relacionado aos incentivos econômicos destes anos. Já 1988 é o ano da grande crise na verticalização da Zona 7, onde apenas 11 projetos foram aprovados, sendo caracterizado como um período de instabilidade no país, que repercutiu com graves contrastes no setor imobiliário de todo o país.

Gráfico 3: Total de área construída (em m^2), por ano de aprovação na Zona 7 de Maringá - PR no período de 1974 a 2001



FONTE: Prefeitura Municipal de Maringá, 2003

ORGANIZAÇÃO: TUDINI, 2003

Frete ao trabalho de investigação empírica do uso do solo, observou-se que os edifícios aparecem com maior relevância em alguns setores ao longo da Zona 7, caracterizando estes setores como as principais áreas de ocorrência vertical. Os quadrantes leste e oeste do Estádio Willie Davids são os locais de maior concentração de edifícios da zona em análise, sendo 88 edifícios já construídos e 8 em fase de construção ou de acabamento, totalizando 96 edifícios localizados em 19 quadras ressaltadas. Verificou-se que na área dos edifícios já construídos grande parte possui até 8 pavimentos, mas ainda foi possível encontrar edifícios com mais de 20 pavimentos (Foto 1).



FOTO 1: Quadrante oeste do Estádio Willie Davids

AUTOR: TUDINI, 2003

Além destas áreas, as proximidades da UEM, inseridas na Zona 7, são áreas onde o adensamento vertical também se faz presente, pois nestes setores o público alvo é a classe estudantil e algumas pessoas que prestam serviços a universidade.

Nas proximidades da UEM observam-se algumas áreas muito bem estruturadas comercialmente, sendo portadoras de atividades comerciais, algumas direcionadas ao público jovem que ali reside e outras voltadas aos moradores idosos e famílias inteiras que optaram por residir na Zona 7 em virtude da sua localização privilegiada em relação a outras zonas de Maringá. Outros fatores que levam as pessoas a morarem na Zona 7 e, preferencialmente em edifícios, é a segurança, principal causa apontada pelo público entrevistado seguido do fator localização.

A zona 7 ainda pode ser dividida em dois quadrantes, ao norte da avenida Colombo e ao sul da avenida Colombo. À parte ao sul, mais próxima do centro de Maringá, possui edifícios com melhor padrão de construção. Nestes locais aparecem edifícios mais altos com melhor padrão de acabamento, além de possuírem apartamentos maiores e com mais de uma garagem, voltada a uma classe de maior poder aquisitivo (Figura 4).

A parte norte, onde encontra-se a UEM, possui apartamentos para uma classe de menor poder aquisitivo, onde encontram-se edificações com baixo padrão de construção. São edifícios menores (na maioria até 9 pavimentos), com moradias menores, tendo acabamento simples. Atendem, na maioria dos casos, a uma população de universitários e outras pessoas que tem algum vínculo com a UEM (Foto 2).

O adensamento vertical na Zona 7 é fruto de políticas municipais e do Ministério da Aeronáutica com relação ao novo aeroporto à oeste do perímetro urbano, que dificultaram a construção de edifícios na zona central de Maringá, diminuindo o gabarito das edificações desta zona e elevando o gabarito da Zona 7, o que gerou interesses do mercado imobiliário em promover o processo de verticalização. Estas edificações instalaram-se em áreas estratégicas (espaços bem localizados e dotados de infra-estruturas).

A Zona 7, configurando-se como uma área de grande dinâmica sócio-espacial e continuidade do centro de Maringá, apresenta um diversificado padrão de uso do solo, tendo sido encontrado farmácias, lavanderias, imobiliárias, órgãos municipais, alfaiatarias, supermercados, bares e lanchonetes, postos de combustíveis, lotéricas, restaurantes, dentre outras atividades comerciais voltadas a atender o público residente desta zona e de outras áreas

- da cidade, que procuram serviços específicos tais como os do setor automotivo que é muito expressivo ao longo da Avenida Colombo.

Foram observadas, no trabalho de investigação empírica, que em cada lote, diversas atividades tais como as do setor habitacional, sendo encontrado desde casas de madeira até edifícios luxuosos com 25 pavimentos. Já no setor comercial, foram encontradas diversas atividades, que vão desde lojas de produtos animais até sofisticadas escolas de ensino.

Segundo COSTA (2002), tratando dos promotores imobiliários que atuaram em Maringá, diversos incorporadores que participaram de forma bastante evidente na Zona 7, sendo os que mais se destacaram a Construtora Matos Carvalho, a Construtora Paranoá, a Construtora Lotus, a EUGECAPRI Construções Civas, a Construtora Capelasso, entre outras.

Sobre o setor imobiliário cabe ressaltar que a incorporação imobiliária pode ser entendida como o conjunto de agentes que realizam algumas funções, que segundo CORRÊA (1999) são: a de incorporar, a de financiar, a de realizar estudos da área, a de construir e a de produzir o imóvel, nesse contexto também ocorre a transformação do capital-mercadoria em capital-dinheiro, acréscido de lucros.

Quem constrói edifícios na Zona 7 são grandes incorporadoras, que na maioria das vezes estão ligados a construtoras e imobiliárias, ou ainda, podem constituir uma única empresa. Assim, podem alcançar o tão esperado lucro produzido pelo empreendimento (Foto 3).

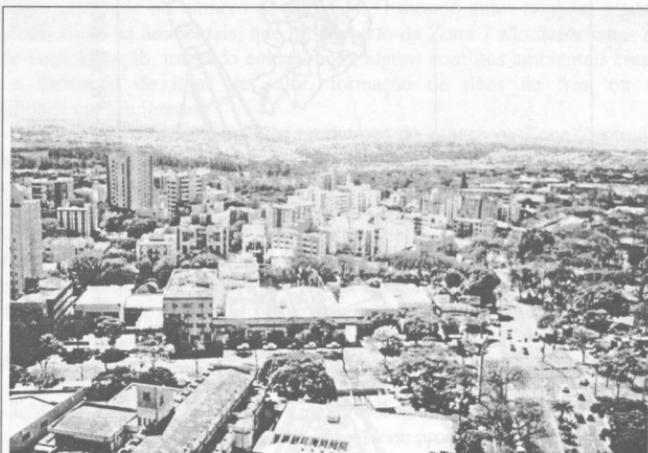


FOTO 2: Vista do Jardim Universitário presente na Zona 7
FONTE: TUDINI, 2003

SALA DE BANTAR
 SALA DE ESTAR
 SALA DE ESTAR ÍNTIMO
 LIVIANO
 SUÍTE COM CLOSET
 02 SUÍTE COM DORMITÓRIOS
 COZINHA
 ÁREA DE SERVIÇO
 DORMITÓRIO EMPREGADA
 BWC SOCIAL
 BWC SERVIÇO
 SACADA COM CHURRASQUEIRA

28 Prédios entregues e 17 em Construção

FONE: 226-0909
 PLANTÃO CELULAR

**ADESÕES
 CCV IMOBILIÁRIA LTDA**

FOTO 3: Integração imobiliária na Zona 7 (R. Campos Sales, esq., R. Visconde de Nassau).
 AUTOR: TUDINI, 2003

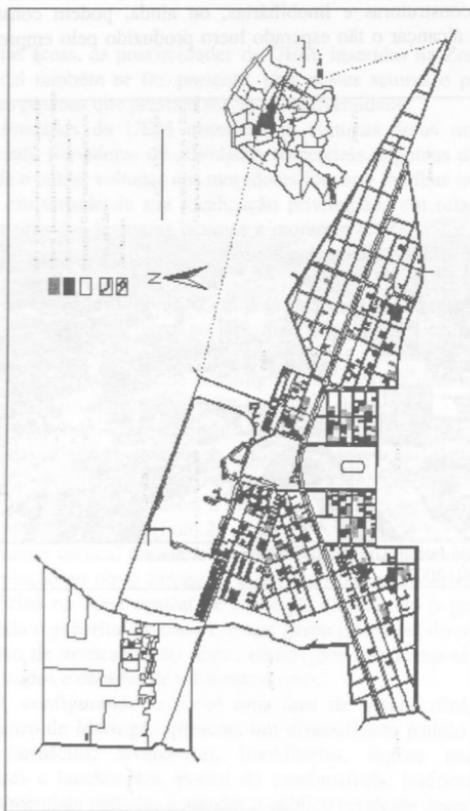


Figura 4: Número de Pavimentos dos Edifícios na Zona 7 em Maringá - PR, até 2002

— 5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O processo de verticalização que observamos no espaço urbano, é sem dúvida nenhuma, responsável por uma transformação na paisagem urbana de várias cidades ao longo de todo o território brasileiro.

Por muitas vezes o edifício é considerado uma fonte agradável de *status*, onde a sociedade moderna desenvolveu uma cultura bastante muito favorável ao uso do edifício levando-se em conta alguns aspectos como: segurança, limpeza, localização, sofisticação, investimento, entre outros. Superficialmente discute-se questões sérias como a qualidade de vida do cidadão (MENDES, 1999). Esta qualidade de vida é obliqua por diversos motivos, conseqüências estas que muitas vezes estão atreladas à negociações dos agentes produtores do espaço em tentar conseguir um maior lucro de seus empreendimentos, não valorizando o indivíduo que ocupará esta nova moradia.

Estes agentes possuem um papel essencial no desenvolvimento, modernização e progresso das cidades. Foram os promotores imobiliários que deram início ao processo de verticalização em Maringá, porém, a sociedade maringaense foi bastante receptiva aos edifícios. Percebe-se uma grande aceitação tanto por parte da população como pelos empreendedores, pois o edifício significou progresso e *status* para a cidade.

Mendes (1999) diz que a Zona 7, num futuro próximo devido a crescente verticalização que gera um adensamento vertical, irá saturar a sua infra-estrutura da zona, pois há um aumento constante no número de edifícios. O mesmo autor também argumenta sobre outras questões, como as ambientais, que no contexto da Zona 7 são decorrentes do processo acelerado de verticalização, trazendo em seu bojo, alguns conflitos ambientais crescentes quer seja com a formação de ilhas de calor, formação de ilhas de frio, ou uma maior impermeabilidade em seu interior.

A presença marcante dos agentes produtores do espaço na Zona 7, possibilitou uma modificação da paisagem ao longo dos anos. Hoje, a Zona 7 apresenta grandes contrastes com o passado, pois as construções mais simples, como já visto anteriormente, cederam seus espaços para grandes edifícios, modernos e volumosos, até mesmo para alguns arranha-céus (MELO, 2001), os quais possuem a característica de atender a demanda e os padrões de preferência do público consumidor que deseja ali se instalar.

Entretanto isto não é tudo, pois a especulação imobiliária na área é constante e crescente, devido à área contar com boa infra-estrutura, sobretudo comercial, que desperta olhares de pessoas que buscam moradias, mas também despertam os interesses assíduos da incorporação imobiliária.

No decorrer da pesquisa percebeu-se a importância da localização que a Zona 7 possui em relação ao centro de Maringá, o que nos leva a crer que o processo de verticalização na área tende a se constanciar no decorrer dos anos, pois este processo apresenta-se de forma muito expressiva.

Esforços não faltaram para desenvolver com êxito esta pesquisa. Espera-se que a mesma possa ser utilizada com referência para novas pesquisas que eventualmente surgirem.

6. BIBLIOGRAFIAS

BARRETO, Ilson Juliano & MENDES, Cesar Miranda. Uma forma inovadora de se morar: a verticalização no Jardim Universitário de Maringá-Pr. Boletim de Geografia. Maringá, ano 17, nº 1, 1999, p. 59-72.

CAFIERO, Carlo. "O Capital": uma leitura popular. Trad. Mário Curvello. São Paulo: Polis, 1980, 197 p.

CAMPOS FILHO, Cândido. Cidades brasileiras: seu controle ou caos: o que os cidadãos devem fazer para a humanização das cidades brasileiras. São Paulo: Nobel, 1989.

CORRÊA, Roberto Lobato. O espaço urbano. São Paulo: Editora Ática, 4ª ed., 1999. (Série Princípios).

COSTA, Ademir Araújo da. A verticalização e as transformações do espaço urbano de Natal – RN. Rio de Janeiro, UFRJ, 2000. (Tese de Doutorado).

COSTA, Luis Fernando da Silva. Os promotores imobiliários no processo de verticalização das cidades de Maringá, Cianorte e Umuarama. Maringá, UEM, 2002. (Dissertação de Mestrado).

FERREIRA, Nadia Somekh Martins. A verticalização de São Paulo: um elemento de segregação urbana. Espaço & Debates. São Paulo, v. 21, 1987, p. 72-80.

GRZEGORCZYK, Vanderlei. O papel do poder público na reestruturação do Novo Centro de Maringá. Presidente Prudente, UNESP – Presidente Prudente, 1999. (Dissertação de Mestrado).

MELO, Yvaldine Maria Neves de Couto. A verticalização como reprodução do câmpus e espaço-resposta para a saturação e a fragmentação do espaço físico do câmpus sede da UEM – Maringá/Pr. Maringá, UEM, 2001. (Dissertação de Mestrado).

MENDES, Cesar Miranda. A Verticalização, um dos reflexos do processo da metrópole em formação: Maringá-Pr. Boletim de Geografia. Maringá, ano 10, nº 1, 1992, p. 27-59

_____. O Edifício no Jardim: um plano destruído, a verticalização de Maringá. São Paulo, USP, 1992. (Tese de Doutorado).

_____. Um pouco da cultura do concreto: algumas experiências sobre a verticalização urbana. In: DIAS, R. B. & GONÇALVES, J. H. R. (Orgs.). Maringá e o Norte do Paraná: estudos da história regional. Maringá: EDUEM, 1999, P. 389-405.

_____. Incorporação e Exploração: o cerne da verticalização no aglomerado urbano de Maringá. Rio de Janeiro, UFRJ, 2002. (Relatório Final do Programa de Pós-Doutorado).

_____ & CÂMARA, Maurício Ruiz. Os conjuntos habitacionais verticais no contexto sócio-econômico de Florianópolis – Bairro da Trindade. Boletim de Geografia. Maringá, ano 16, nº 1, 1998, p. 87-96.

RAMIRES, Júlio Cesar de Lima. A verticalização de São Paulo e o cinema: uma nova dimensão no estudo das cidades. Sociedade e Natureza. Uberlândia, ano 9, nº 17, p. 5-22, 1997.

_____ & GOMES, Eduardo Rodrigues. Verticalização litorânea: uma análise preliminar. Geografares. Vitória, nº 3, 2002. p. 91-107.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2000.

- RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. Incorporação imobiliária: características, dinâmica e impasses. In: A crise da moradia nas grandes cidades: da questão da habitação à reforma urbana. (Org. RIBEIRO, L. C. Q. & AZEVEDO, S.). Rio de Janeiro: Editora UFRJ, 1996, p. 105-118.
- SILVA, Gerson da. A formação dos conjuntos habitacionais multifamiliares de Maringá-Paraná. Florianópolis, UFSC, 2002. (Dissertação de Mestrado).
- SOUZA, Maria Adélia Aparecida de. A identidade de uma metrópole: A Verticalização de São Paulo. São Paulo: HUCITEC, 1994.
- SOMEKH, Nadia. A cidade vertical e o urbanismo modernizador. São Paulo: Studio Nobel: Edusp: Fapesp, 1997. (Coleção Cidade Aberta)
- TUDINI, Odilon Groxiatti. Verticalização Urbana: O caso do Jardim Universitário, Maringá-Pr. XI Semana de Geografia: Globalização e Regionalização: Integração ou desintegração regional?. Maringá, 2001. p. 183-188.
- _____. Trabalho de investigação empírica. Maringá, 2002. (Realizado entre 07/10/2002 à 26/11/2002).

URBANITY AND RURALITY IN BRAZIL AND countryside-CITY redefinitions

ABSTRACT: A number of voices were raised in Brazil during the 1990s announcing the "new urban Brazil" and the "new rural Brazil." These terms referred to changes that had been in progress for decades in the rural and urban areas in Brazil. These two types of areas are observed differently in the various regions in the country and are expressed in the relationship between urbanity and rurality. The eminently urban nature of Brazil has been affirmed on the basis of statistics. However, this issue should also be looked at from another angle, through a discussion as to what can be considered urban and what can be considered rural, when an analysis is made of the relationships between urbanity and rurality on the basis of their expressions in ways of living, sociability and spatial modes that characterize and set apart in these two types of social organization. Here we seek to reflect on the notions of urban and rural in Brazil, through studies that have been carried out and backed up by discussions on urbanity and other factors brought up by critics of the notions of urban and rural in Brazil. Our purpose is to call attention to the need for more direct presence of geographers in this debate, as they can sensibly contribute in the incorporation of the spatial dimension into the definitions of urbanity and rurality.

Key-words: urbanity-rurality, spatial modes, way of living, geographicity, sociability

1. O conceito de cidade vem se tornando cada vez mais complexo, pois a cidade não é apenas um espaço físico, mas também um espaço social, econômico e político. A cidade é um espaço de relações sociais e econômicas, onde se desenvolvem atividades produtivas e de consumo. A cidade é um espaço de poder e de controle social, onde se estabelecem relações de dominação e de subordinação. A cidade é um espaço de cultura e de identidade, onde se desenvolvem valores e tradições. A cidade é um espaço de diversidade e de pluralidade, onde se encontram diferentes grupos e culturas. A cidade é um espaço de transformação e de mudança, onde se estabelecem relações de conflito e de negociação.

2. Segundo o IBGE, o Brasil possui atualmente 557 municípios, sendo que 170 são considerados cidades. A definição de cidade é baseada no número de habitantes e na existência de infraestrutura urbana.

3. Segundo o IBGE, o Brasil possui atualmente 557 municípios, sendo que 170 são considerados cidades. A definição de cidade é baseada no número de habitantes e na existência de infraestrutura urbana.