

O estudo desse processo (verticalização) na realidade das cidades médias é mais recente. Nesse sentido, o centro (Zona 1 – zona comercial) na cidade de Maringá acabou se transformando em significativa área de laboratório de pesquisa sobre a verticalização, tendo-se em vista que ali o processo se consolidou de forma expressiva.

2- ALGUMAS CONSIDERAÇÕES METODOLÓGICAS

O presente trabalho teve início com o levantamento dos referenciais teórico-metodológicos, empíricos e técnicos, para se ter, desta forma, um melhor embasamento referente à temática estudada.

O referencial teórico-metodológico foi realizado junto ao gabinete e laboratório de Geografia Humana, através de um levantamento bibliográfico sobre os temas em questão: centro, verticalização e as categorias de análise Estado/Governo e Capital, os quais revelam com bastante nitidez a temática enfatizada nesta pesquisa. Desta forma se buscará melhor compreensão e diagnóstico da área.

A categoria de análise Estado (deve ser visto como poder público, principalmente o municipal) foi estudada conforme sua atuação na organização social. Tal atuação tende a se concretizar 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. Para isto, o Estado dispõe de um conjunto de instrumentos que pode empregar em relação ao espaço urbano. Já a categoria Capital foi estudada no contexto da verticalização, a qual é resultante de uma estratégia entre múltiplas forças de capital (fundário, produtivo, imobiliário e financeiro) e “na realidade tal estratégia é quem politicamente definirá os limites da multiplicação do solo através das Leis de Zoneamento e Códigos de Obras” SOUZA (1989, p.12).

O referencial empírico foi elaborado a partir de pesquisa realizada na Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal de Maringá, que nos forneceu um mapa do centro (zona 1), na escala de 1:5000, e também através da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação. Ainda na Prefeitura, conseguimos uma listagem dos edifícios da área citada, até a data de 05-08-99, onde constavam a localização dos edifícios, o endereço, número de pavimentos, de apartamentos residenciais, de salas comerciais, de vagas e o número de alvarás de “habite-se”, viabilizando a localização da verticalização no centro da cidade.

A concretização do referencial empírico teve início no dia 20 de outubro de 1999 e término no dia 20 de novembro do mesmo ano, no que diz respeito ao uso do solo urbano. A pesquisa foi iniciada a leste da Avenida Tiradentes e encerrada a oeste, sempre ao norte da mesma avenida, pois esta é o limite entre a Zona 1 (centro) e a Zona 2. Nessa fase do trabalho, o levantamento de dados para o estudo da composição funcional do Centro Tradicional foi feito integralmente de modo empírico. Foi dividido em grandes grupos do uso do solo: residencial, comercial, misto, público, financeiro, hospedagem, firmas e escritórios, serviços pessoais, estacionamento, clínicas, entre outros – e de sua verticalização, que constituía a meta fundamental. O interesse não era apenas pelo número de atividades funcionais por quadra, e sim, a identificação dos edifícios pelo número de pavimentos e/ou andares e por categoria: residencial, comercial e misto.

Ainda na investigação empírica, foram fotografados alguns pontos do centro (Zona 1), mostrando seus edifícios e o contraste entre estes e as outras formas de ocupação da área em estudo.

Feito isso, veio a etapa da tabulação e quantificação, a qual nos permitiu obter resultados significativos para a apreensão do objeto de estudo.

Concomitantemente com a quantificação, foi realizado o mapeamento, procurando demonstrar, de forma mais ampla, como estão distribuídos os edifícios e suas categorias em relação ao número de pavimentos. Também foi possível aprender a sua evolução e suas atividades funcionais, possibilitando-se, desta forma, o confronto com informações a nós fornecidas pela Prefeitura Municipal e a constatação de como estão distribuídas tais atividades do Centro Tradicional de Maringá.

Outros dados coletados complementares nos foram cedidos pelo professor Doutor César Miranda Mendes, através de um relatório de pesquisa de sua autoria contendo as principais incorporadoras imobiliárias que atuavam e ainda atuam na área em questão.

No referencial técnico foram elaborados, confeccionados, manuseados e resgatados mapas, tabelas, gráficos, fotos aéreas e fitas de vídeo, que vieram a contribuir de forma expressiva para a concretização deste trabalho.

3- CONSIDERAÇÕES BREVES SOBRE “CENTRO” E “VERTICALIZAÇÃO”

O centro é o foco do sistema de comunicações, do nível local ao internacional, e desta forma, possui forte influência na localização de todas as formas de atividades nessa área. É também uma das áreas diversificadas nos planos geográfico e funcional dentro do processo de aglomeração, a qual, através das técnicas de decisão, assegura a apresentação de rendimentos crescentes. A concentração impõe economia de escala, indivisibilidade, inflexibilidade e novas formas de organização de produção que levam às novas concentrações.

O centro caracteriza-se pela expressão territorial da área, e está em constante transformação, não quanto às formas materiais, mas também imateriais, o que lhe dá vida e movimento e constitui seu conteúdo simbólico. “Ele monopoliza toda a criação e, por isso, favorece a concentração, que ao mesmo tempo organiza ao seu redor um espaço vazio” (LEFÉBVRE, 1983).

Também se lembra neste contexto que:

O centro da cidade é o espaço mais transformado de aglomeração urbana, nos seus aspectos arquitetônicos, refletindo diferentes processos sociais, políticos, econômicos e culturais, que o atingem como um todo. Geralmente, essas áreas são objeto de grandes projetos de renovação urbana, promovidos pelo poder público, e que envolvem interesses de diversos agentes produtores do espaço urbano (RAMIRES, 1998).

A importância das áreas centrais é salientada por Del Rio (1996, p. 4), quando examina a multifuncionalidade desses locais, da seguinte forma:

O lugar central de uma cidade assume papéis de centro inovador, simbólico e de intercâmbios, características presentes nas expectativas de qualquer pessoa, relativas a um ‘centro de cidade’ e, por isso, fundamentais para as imagens públicas da maioria das cidades.

Isso vem ao encontro das palavras de Castells (1983, p. 271), quando diz:

O centro é o espaço que permite, além das características de sua ocupação, uma coordenação das atividades urbanas, uma identificação simbólica e ordenada destas atividades, daí, a criação das condições necessárias à comunicação entre os atores.

Geralmente no centro ocorre uma grande dinamicidade, principalmente pela intensa procura tanto para locação como para compra de pontos de comércio e serviços, como podemos observar na afirmação de Ramires e Soares (1993, p. 26):

O centro da cidade é o espaço mais reconstruído da aglomeração urbana, seja do ponto de vista arquitetônico ou econômico. Esse processo ocorre cotidianamente, seja na abertura de lojas e escritórios, galerias e centros comerciais, ou na construção de edifícios, recuperação de prédios antigos, reordenação das vias públicas, entre outros.

Deve-se tomar muito cuidado para não conceituar erroneamente as várias categorias de centros urbanos, como podemos ver em Vilaça (1998, p. 30), quando diz:

Inicialmente, convém deixar claro que é necessário estar atento para o fato de que variam muito os conceitos e as realidades representadas pela expressão centro urbano; é preciso, pois, cautela na interpretação deste vocábulo e também na sua utilização. Ele pode designar os chamados centro tradicionais (impropriamente chamados de centros 'históricos'), como CBD (Central Business District) dos americanos; pode designar uma área central mais ampla, como a que os urbanistas brasileiros chamam de 'centro expandido'.

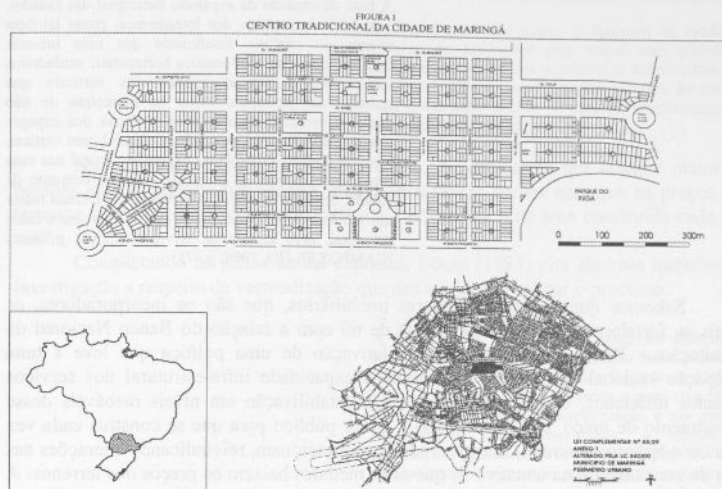
O Centro Tradicional da cidade de Maringá foi planejado após a definição do local que abrigaria a estação ferroviária e o pátio de manobras. Lembremos que esta cidade havia sido escolhida para ser um centro regional, o que acabou por refletir-se no tamanho da área reservada para abrigar a área central. Segundo o PUB (Plano Urbanístico Básico),

área central é designada como uma mancha de comércio que se destaca entre as demais, a única área da cidade, que apresenta característica de "DOWNTOWN", predominância quase absoluta de altos edifícios de escritórios e comércios em terrenos altamente valorizados (CORDEIRO, 1990, p.65).

Tal área deveria desempenhar tanto as funções urbanas locais como as regionais. A área foi denominada, inicialmente, de centro ou Zona 01, possuindo como perímetros os limites "... *Av. Carneiro Leão (Oeste), Tamandaré (Norte), Laguna (Leste), Anchieta (Sudeste), Tiradentes (Sul), Av. Cidade de Leiria (Sudoeste), e Mauá (Nordeste) fixando-se principalmente ao longo de quase toda extensão da av. Brasil*" (PLANO DIRETOR, 1967, p.204), conforme demonstra claramente a figura 1.

A verticalização pode ser apontada como um exemplo de materialização das transformações técnicas que atingem as cidades contemporâneas de forma contundente. Tal fato não deve ser considerado como "uma consequência natural da urbanização, mas uma das possíveis opções traçadas e definidas pelos diferentes fatores sociais e interesses econômicos que envolvem a estrutura das cidades" (RAMIREZ, 1998).

A verticalização foi definida como "a multiplicação efetiva do solo urbano possibilitada pelo uso do elevador" (SOMECK, 1997). A essa idéia associam-se a característica da verticalidade, o aproveitamento intensivo da terra urbana (densidade) e o padrão de desenvolvimento tecnológico do século XX, demonstrando-se a relação verticalização/adensamento.



O processo de verticalização das cidades brasileiras inicia na área central e se prolifera em direção aos bairros residenciais. "Essa verticalização não decorre da falta de áreas para expansão horizontal, mas de uma combinação de interesses dos vários agentes que atuam nesse mecanismo" (MACHADO, 1997).

A verticalização é uma das características das áreas centrais, mas também é uma forma de expansão dessas áreas. Ela proporciona a concentração de um número elevado de atividades centrais em uma reduzida extensão territorial, sendo uma das formas de crescimento do centro (GRZEGORCZYK, 2000).

Mesmo assim, dada a limitada bibliografia, alguns trabalhos tiveram importância capital na busca de idéias sobre a verticalização. Um deles foi o de Ferreira (1987, p.8), no qual a verticalização é considerada como o "resultado de multiplicação do solo urbano". Outro foi o de Souza (1989, p.125), que diversamente conceitua a verticalização¹ como provável "resultante no espaço produzido de uma estratégia entre múltiplas formas de capital: o fundiário, o imobiliário e o financeiro".

Nesse contexto, lembra-se que:

A verticalização é 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 o caso do Brasil. Além da associação junto às inovações tecnológicas que interferem no processo, alterando a paisagem urbana (MENDES, 1992, p.32).

No bojo do processo de construção de edifícios, resgatam-se os seguintes aspectos:

¹ Sobre a verticalização de Maringá sugerimos MENDES, 1992.

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 serem 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 esta área a única em geral, bem servida de serviços urbanos públicos (CAMPOS FILHO, 1989, p.57).

Sabemos que os empreendedores imobiliários, que são os incorporadores, os quais se fortaleceram a partir da década de 60 com a criação do Banco Nacional de Habitação – BNH, em vez de buscar efetivação de uma política que leve a uma ocupação racional do solo, proporcional à capacidade infra-estrutural dos serviços urbanos instalados, o que conduziria a uma estabilização em níveis razoáveis desse crescimento de 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 estas medidas baixem os preços dos terrenos. A estratégia das grandes incorporadoras é a de construir prédios sofisticados, que devem ser altos (acima de 10 pavimentos), para que elas possam diluir o preço do terreno num número maior de unidades, em vários níveis ou andares de garagens, entre outros (OLIVEIRA, 1993).

O promotor imobiliário, no seu campo de atuação, acaba exercendo as seguintes atividades para o bom desenvolvimento de seus empreendimentos: concepção e estruturação do empreendimento (aspectos técnicos, legais, físicos, econômicos, financeiros, operacionais, etc.); análise da situação do mercado; escolha do terreno e sua valorização para compra; mobilização do capital necessário à operação; obtenção do financiamento para a construção e o consumo final; contratação dos projetos de arquitetura e engenharia e suas respectivas aprovações; contratação da urbanização (caso seja necessário); promoção e venda das unidades habitacionais; contratação dos promotores; fiscalização da execução dos serviços; entrega das unidades; responsabilidades finais pelo empreendimento e individualização das propriedades, concomitantemente com a efetivação do financiamento ao adquirente, através de hipotecas, cauções de contrato de venda e quitações de crédito e provimento (em combinação com os agentes financeiros) da administração jurídica dos contratos garantidores dos empréstimos até sua liquidação.

Para Schmidt, Costa & Mendes (2000, p. 52-53), os promotores imobiliários usam as seguintes estratégias na produção do espaço urbano:

a) produzir habitações, principalmente para as classes média e alta, detentoras de maior renda; b) incorporar áreas na cidade providas de melhor infra-estrutura (segurança, transporte, acesso, etc.); c) criar edifícios ou loteamentos que proporcionem um valor de uso superior aos antigos lançamentos; d) proporcionar melhores condições de pagamentos às classes consumidoras; e) lançar empreendimentos imobiliários cuja arquitetura atraia adquirentes; f) promover campanhas publicitárias, a fim de manter-se em evidência no mercado imobiliário e valorizar o bem imóvel; g) participar, sugerir e criar projetos que facilitem a atuação na cidade; h) promover a infra-estrutura básica nos loteamentos conforme a

legislação municipal exige; i) apoiar-se na ajuda do Sistema de Fomento para traçar seus planos de financiamento às classes populares; j) definir estratégias de acordo com a situação socioeconômica do país; l) criar novas áreas nobres, no caso de "esgotamento" de áreas valorizadas da cidade.

Não obstante, o que se constata é que, ao instalarem um número maior de pessoas em um edifício, os agentes imobiliários fazem apenas com que os preços dos terrenos subam, pois isto leva os edifícios a possuírem uma área construída cada vez maior.

Completando as idéias acima expostas, Souza (1985) cita algumas questões de investigação a respeito da verticalização que nos ajudam a resgatar o processo:

A verticalização foi destinada, conforme indicam as estatísticas; prioritariamente a função habitacional; os determinantes que vão comandar a força de produção da habitação para esse nível de renda e para essa classe; verificação em relação à verticalização e aos grandes investimentos em infra-estrutura; a relação de 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 que atraem a verticalização.

No processo de verticalização, o Estado, o mercado e a empresa se articulam visando à ampliação da acumulação (FERREIRA, 1987), desempenhando um papel fundamental na localização de várias classes e na diferenciação dos preços da terra urbana. A verticalização evidencia a segregação social na paisagem urbana.

Com base em algumas considerações feitas por Mendes (1992), nota-se que, com a verticalização, surgem algumas questões de extrema importância dentro do contexto abordado, como, por exemplo, a segregação social e a revisão da legislação urbana. Esta última tem o intuito de impedir que a verticalização ocorra de forma desordenada, pois disto decorrem sérios problemas ambientais, como a saturação da infra-estrutura da área. Coloca-se ainda em questão a utópica segurança que a verticalização pode proporcionar. Com a mudança na paisagem causada pelo processo de verticalização, a relação homem x meio se vê comprometida, como observa Ajara (1993, p.9):

Reconhece-se, portanto, que a problemática ambiental é inseparável da problemática social, concedendo-se o meio ambiente como um sistema integral que engloba elementos físicos bióticos e sociais. Assim sendo, a apreensão de uma dada questão ambiental dar-se-á apenas quando recuperadas as dinâmicas dos processos sociais e ecológicos, atribuindo igual ênfase à história da sociedade e da natureza, ou seja, à neutralização da cultura e a culturalização da natureza.

4- AS CATEGORIAS DE ANÁLISE ESTADO/GOVERNO E CAPITAL

Dentre as mais notáveis categorias² que se podem levar em consideração para avaliar ou procurar entender/compreender o processo de produção do espaço urbano,

² Outras categorias consideradas importantes para análise da produção do espaço, como a renda da terra e a luta de classes, são apontadas e discutidas em: SOUZA, M. A. A. de. *Produção do Espaço Metropolitano*. A Avenida Paulista. IN: Santos, M. & Maria A. A. de (org.). *A Construção do Espaço*. São Paulo, Nobel, 1985.

tecemos algumas considerações sobre as do Capital e do Estado, levando em conta suas sua importância no contexto urbano e suas atribuições singulares sendo:

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) (SOUZA, 1985, p.66).

O Estado como categoria de análise e a sua capacidade transformadora da paisagem urbana nos levam a algumas considerações teóricas. É através da consolidação do capitalismo que grandes capitalistas usam o Estado como instrumento de sua política de dominação nos países menos avançados.

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 *et alii*, 1990).

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

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 implementação de infra-estrutura; 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 mercado deste material. (CORRÊA, 1999, p. 25).

É através destes instrumentos de dominação que o Estado se mostra soberano no espaço urbano. Na realidade, a cada momento, o Estado cria e dispõe de novos mecanismos de controle, que tendem a se tornar cada vez mais rígidos com o decorrer do tempo, a fim de ratificar os privilégios da classe ou grupo dominante (MENDES, 1992).

Observa-se, dessa forma, 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, mas tende a privilegiar os interesses daquele segmento ou segmentos da classe dominante que, em dado momento, estão no poder, como podemos ver nas palavras de Schmidt (1983, p.37):

A intervenção Estatal no meio urbano é um instrumento complexo destinado à remover obstáculos, reais ou possíveis, a completa socialização do espaço urbano, bem como instrumento de controle político, capaz de gerar aumento de poder para as classes dominantes.

Isso vem ao encontro das palavras de Ferreira (1987, p. 76), quando diz:

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 de classe ou classe dominante, constituindo-se num instrumento de divisão e controle das classes dominantes.

Também se lembra neste contexto que:

O Estado age sem controle efetivo da sociedade civil, ora beneficiando um, ora beneficiando outro setor ou grupo econômico, faz com que o ganho econômico seja não o resultado do trabalho e risco do investidor, mas o de uma escolha privilegiada governamental, onde os riscos foram eliminados ou limitados a alguns casos de flagrante, má gerência e incúria na condição de negócios (CAMPOS FILHO, 1989, p. 47).

É preciso salientar que a ação do Estado se processa em vários níveis político-administrativos: federal, estadual e municipal.

A atuação do Estado visa criar condições de realização e reprodução da sociedade capitalista, isto é, condições que viabilizem o processo de acumulação e a reprodução das classes sociais e suas frações.

Com base nestes propósitos, verifica-se que

O Estado capitalista cria mecanismos que levam à segregação residencial e à sua ramificação, assim, os diferenciais do imposto territorial e predial são fortes fatores discriminativos, afetando o preço da terra e dos imóveis e, como consequência, incidindo na segregação social: os grupos de renda mais elevados 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 (MENDES, 1992, p.39-40).

O Estado, com isso, acaba sendo um produtor imobiliário que usa principalmente os impostos para delimitar o uso do espaço urbano, desocupando áreas e/ou loteando outras quando preciso, desde que isso o favoreça ou a terceiros.

O Estado, em sua multiplicidade de papéis, além de atuar como industrial e consumidor de espaços privilegiados, proprietário fundiário e promotor imobiliário, age como regulador do uso do solo e intervencionista em negociações imobiliárias. Em alguns casos, facilita a introdução do capital privado, a fim de valorizar espaços urbanos em busca de modernidade funcional e visual, assegurando o embelezamento da cidade, ao mesmo tempo que se esquia de gastos e preocupações, pois entrega para a administração e controle privados parcelas do solo que poderiam ser de uso coletivo. Essa ação variada e complexa do Estado não lhe atribui um caráter de neutralidade, tão pouco uma racionalidade social. Em muitos casos,

ele tende a privilegiar os interesses daquele segmento ou segmentos da classe dominante que, a cada momento estão no poder (...), a atuação do Estado se faz fundamentalmente em última análise, visando criar condições de realização e reprodução da sociedade capitalista (CORRÊA, 1999, p. 26).

Este fato omprova o papel corporativo do Estado. Percebe-se que o mercado imobiliário comporta-se em algumas ocasiões como um elo mediador do processo de acumulação do capital, exigindo do Estado uma ação reguladora dos investimentos, impondo limites e leis que regulamentam o uso do solo.

O Estado é responsável pela maioria dos serviços urbanos e desempenha importante papel na determinação das demandas pelo uso de cada área específica do solo urbano e, portanto, do seu preço, o que gera, sempre que possível, a especulação, que pode elevar sobremaneira os preços em função da concorrência.

O capital incorporador é definido como aquele cuja função 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.

Entende-se a atuação do capital incorporador como a daquele 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.

O incorporador não é o agente-suporte do capital produtivo, como 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) e 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); finalmente, pode servir como meio de reserva de valor (através da compra e retenção por um agente econômico).

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 encomenda do incorporador. Este paga ao construtor o preço geral de produção, ou seja, os custos de produção e o lucro determinado pela taxa geral de lucros.

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

Quanto ao capital industrial, 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 a 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, cumpre ponderar sua atuação tanto no aumento da diferenciação (criando rendas diferenciais onde elas não existiam anteriormente ou ampliando sua incidência) como na maior homogeneização do espaço, quando afeta a média das condições (marginais) para a incorporação.

Os proprietários fundiários sobrevivem à custa de capitalistas, embora esta relação passe a se realizar indiretamente, via salários despendidos 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.

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 à medida que estes custos seriam mais elevados se cada unidade industrial tivesse que converter suas mercadorias em dinheiro.

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).

Ao capital industrial imobiliário interessa aumentar a produção real de habitação e devidamente realizá-la. O 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 for 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 realizadas à medida que o móvel é comercializado; porém, o volume de imóveis comercializados diretamente pelo capital comercial pode ser fracamente reduzido, à medida que o capital incorporado vai se tornando hegemônico na promoção de novos empreendimentos. Na realidade, a promoção imobiliária sob a égide dos interesses da 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 esteja associado a parcela relativa do total da produção de habitações, ele assume considerável - para não dizer decisiva - importância sobre o restante do mercado imobiliário urbano, à medida que afeta de modo significativo o padrão de uso do solo urbano. Ele busca 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.

5- INTERPRETAÇÃO DA PESQUISA EMPÍRICA

Cabe ainda lembrar que nossas pesquisas de investigação empírica foram de grande importância para visualizar toda a realidade da área, não só pelo mapeamento, mas também pela própria observação da realidade existente.

Nessas observações foram identificadas algumas falhas quanto às informações fornecidas pela Prefeitura Municipal em relação aos edifícios da área em estudo. Entre essas falhas, a mais grave diz respeito a dois supostos edifícios de grande porte, um com 18 pavimentos, cujo nome seria Torremolinos, localizado na rua Santos Dumont, 2207, com 7.179,43m², aprovado no dia 08/09/92 e com alvará n.º 1906, e outro com 34 pavimentos, denominado de Dom Beltran, localizado na Av. Tiradentes, com

16.364,89m², aprovado em 1991 e com alvará de n.º 888. Ambos existem só na listagem da Prefeitura, mas não no determinado local, como indica a listagem, ou seja, não existem. Outra falha constatada se refere aos endereços de alguns edifícios, pois identificamos a existência de 34 edifícios com números diferentes e outros 9 cujos nomes das ruas de situação também estão incorretos.

Durante essa fase da pesquisa também ocorreu a identificação de vários edifícios de pequeno porte e alguns de porte médio que não constavam na listagem da Prefeitura (tabela 1). O não-aparecimento desses edifícios se deve a problemas no cadastro e/ou digitação, mostrando a ineficiência dos fiscais e funcionários quanto à organização do cadastro da Prefeitura Municipal de Maringá.

A verticalização do Centro Tradicional de Maringá se encontra bem heterogênea em termos de número de pavimentos (tabela 2), ou seja, do porte do edifício. Feita a quantificação, observamos que cerca de 23,6% estão incluídos na categoria de 19-21 pavimentos, contra 20,3% na categoria de 4-6 pavimentos, prevalecendo os interesses dos incorporadores na obtenção de lucros e acumulação de capital. Nota-se então uma porcentagem maior de edifícios de médio a grande porte construídos na década de 1980, como decorrência da dinâmica do processo econômico levada a termo na década dos planos econômicos (Cruzado, Bresser e Verão). Esse processo de construção de edifícios de médio e grande porte generalizou-se a partir do momento em que não existiam leis que ordenassem e disciplinassem a ocupação do solo urbano.

TABELA 1- N.º de edifícios que não constam na listagem, segundo o n.º de pavimentos, do Centro Tradicional da cidade de Maringá, no período de 1960 – 05-08-1999.

CLASSE DE PVTOS	N.º	%
4 – 7	28	82,35
8 – 15	05	14,71
16 – 25	00	00,00
+ 25	01	02,94
TOTAL	34	100,00

FONTE: Pesquisa empírica realizada no período de 20/10/99 a 20/11/99. Org.: MACHADO, José Roberto.

Até então, existiam alguns edifícios comerciais e residenciais no centro da cidade. Desta forma, a verticalização tomou impulso e, a partir do início da década de 1980, acelerou-se o ritmo da construção, concentrando-se mais ao sul do centro, em especial nas proximidades da Avenida Tiradentes, onde predominam os edifícios residenciais constituídos por empresas ou grupos imobiliários que os comercializaram sob o sistema de financiamento de médio a longo prazos.

De acordo com a Figura 2, observa-se uma maior concentração dos edifícios na região sul da zona estudada, onde se localizam os edifícios de médio a grande porte, ficando os de pequeno porte na porção norte, os quais se encontram, em alguns casos, um processo de revitalização da área.

Os primeiros edifícios construídos no Centro Tradicional de Maringá datam do início da década de 1960 e foram resultado do excedente de riquezas oriundo sobretudo da fase inicial da cultura cafeeira e das atividades comerciais. Foram então aprovados 13 projetos, com 200 apartamentos e 256 salas comerciais, somando-se desta forma a área total de 48.199,74 m². Esse período da verticalização de Maringá, segundo algumas pessoas entrevistadas junto ao mercado imobiliário, só não foi mais expressivo devido à conjuntura econômica passada pelo país naquela oportunidade, caracterizada por altas taxas de inflação.

TABELA 2- Número de pavimentos por edifícios por décadas no Centro Tradicional da cidade de Maringá, no período de 1969 a 1999.

Classe de Pavimentos	Até 1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	Total	%
1-3	1	0	4	1	6	3,4
4-6	5	4	22	4	35	20,3
7-9	1	1	15	4	21	12,2
10-12	2	0	2	1	5	2,8
13-15	3	4	10	1	18	10,5
16-18	1	1	11	11	24	13,9
19-21	0	3	21	17	41	23,6
22-24	0	0	8	6	14	8,0
+24	0	1	6	2	9	5,3
Total	13	14	99	46	173	100,0

FONTE: Prefeitura Municipal de Maringá. Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação, 1999.

Org.: MACHADO, José Roberto.

Outro aspecto de destaque no contexto do período acima exposto foi a evidência que na Zona 1, apesar da infra-estrutura nela instalada, não existiam, em toda a extensão, galerias pluviais e redes de esgotos, fundamentais para a edificação.

Ainda na década de 1960, verifica-se a quase-inexistência de projetos aprovados para a construção de edifícios. Como já se referiu anteriormente, essa paralisação foi fruto da crise estrutural de economia brasileira, que levou os investidores a aplicarem em fontes alternativas mais lucrativas, como os papéis financeiros (MENDES, 1992).

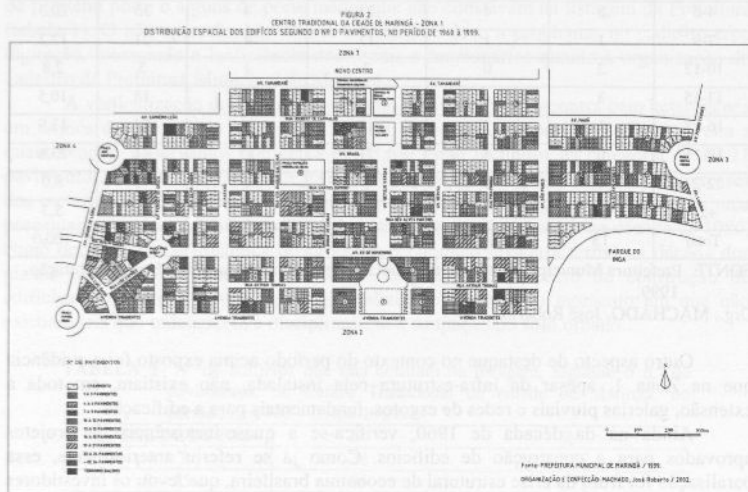
A década de 1970 foi marcada pela modernização da agricultura e caracterizou-se como aquela de expansão vertical para atender às classes média e alta, cada vez maiores, quantitativamente, no solo urbano. Nessa década foram aprovados 14 projetos, com 330 apartamentos e 136 salas comerciais, perfazendo o total de 71.987,57m². Foi 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 maringenses foi viabilizada num curto período, tendo um relativo sucesso.

Entre os anos 1976-79 houve uma queda do crescimento vertical, que acompanhou a desaceleração da economia. A indústria da construção civil foi considerada inflacionária pelo Governo Federal, que restituiu o imposto sobre o lucro imobiliário e impediu o acesso dos incorporadores ao capital de giro.

O final da década de 1970 registra, no entanto, uma desaceleração no processo de expansão da verticalização, provocada, em parte, pela retração dos investimentos na produção de imóveis – uma consequência das limitações dos financiamentos imobiliários, impostas pelo Governo Federal. Em 1976, por decisão do mesmo governo, a Caixa Econômica baixou em mais de 50% o teto de seus financiamentos imobiliários, limitando dessa forma os compradores e, conseqüentemente, inibindo a construção.

A partir daí, os construtores deveriam possuir recursos próprios para a aquisição dos terrenos, pois os bancos, através de resolução federal, foram proibidos de lhes conceder financiamento.

Na produção e reprodução do espaço urbano de Maringá, o processo de verticalização, em face da natureza da historicidade de sua ocupação, tendeu a ser mais relevante, sobretudo depois da década de 1980 (tabela 3), quando começa a adquirir maior importância que o fenômeno de expansão horizontal.



A verticalização, na década de 1980, foi maior do que em períodos anteriores (gráfico 1). Foram então aprovados 99 projetos de edifícios, sendo constantes os lançamentos de grande porte que se destacam na paisagem, os quais são voltados para a classe de alto padrão econômico, como é o caso do edifício Royal Garden, o edifício residencial com o maior número de pavimentos do Estado do Paraná e do Centro-Sul do país, com 42 pavimentos (35 apartamentos, 4 garagens subterrâneas, térreo, salão de festas, entre outros). Observe-se que corpo de bombeiros local não possui nenhuma escada magiro que possa apagar um incêndio nos seus últimos pavimentos, como aconteceu na época de sua construção. No bojo deste processo, interferiam os interesses explícitos de grupos ou pessoas de poder econômico e político da cidade e região e dos incorporadores em realizar tal empreendimento, os quais tinham grandes retornos lucrativos. Este edifício é um exemplo claro do uso signo-edifício, que continua por todo o mundo, como uma forma de retratar o poder econômico e cultural.

TABELA 3 – N.º de edifícios aprovados no Centro Tradicional de Maringá, conforme o tipo de uso, no período de 1960 – 03/08/1999.

Período	Tipo de Uso	Nº de projetos Aprovados PMM	Nº de Aptos.	Nº de Salas Comerciais	Área construída em m ²
Até 1969*	Residencial	2	45	-	5.724,89
	Comercial	3	-	237	16.361,35
	Misto	8	155	19	26.113,50
	Total Parcial	13	200	256	48.199,74
1970 – 1979*	Residencial	4	84	-	16.989,85
	Comercial	3	-	111	9.959,75
	Misto	7	246	25	45.037,97
	Total Parcial	14	330	136	71.987,57
1980 – 1989*	Residencial	25	634	-	131.023,28
	Comercial	15	-	1.498	73.324,71
	Misto	59	2.009	267	431.580,07
	Total Parcial	99	2.643	1.765	635.928,36
1990 – 1999*	Residencial	13	399	-	101.104,42
	Comercial	11	-	483	55.557,61
	Misto	24	1.040	501	259.460,54
	Total Parcial	47	1.439	984	416.122,57
TOTAL GERAL		173	4.612	3.141	1.172.237,94

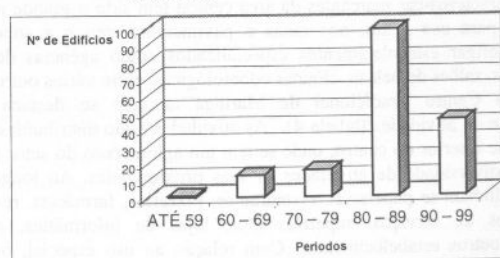
FONTE: S.D.U.H., Prefeitura do Municipal de Maringá 05-08-99. Org.: MACHADO, José Roberto.

* Estão excluídos os edifícios que não constam na listagem da Prefeitura.

Do total dos edifícios do centro, a maioria foi construída na década de 1980, quando as incorporadoras imobiliárias aproveitaram os incentivos dos planos econômicos do período, como Plano Cruzado, 1986; Plano Bresser e Plano Verão, 1989. Nesse período foram aprovados 99 projetos na Prefeitura, com 2634 apartamentos e 1765 salas comerciais, com a área total de 635.928,36m².

O crescimento desordenado do centro e da cidade como um todo representou uma extraordinária possibilidade para a acumulação de capital imobiliário, especialmente durante o período de 1980 a 1989. Atuaram, nesta fase, diferentes segmentos do empresariado no setor de produção capitalista de imóveis.

A diversidade dos agentes que atuaram na produção imobiliária vai-se traduzir, por sua vez, na diversidade dos produtos colocados no mercado: dos grandes edifícios, comum sem-número de mínimos apartamentos conjugados como por exemplo o Golden Park, com 26 pavimentos e 170 apartamentos, até os prédios de alto luxo (um apartamento por andar) como o Royal Garden, já mencionado, e o Green Ville, com 34 pavimentos e 30 apartamentos.

GRÁFICO 1 - Evolução da verticalização no Centro Tradicional da Cidade de Maringá no período de 1960 – 05/08/1999.

FONTE: S.D.U.H., Prefeitura do Municipal de Maringá 05-08-99. Org.: MACHADO, José Roberto.

A década de 1990 foi marcada pela instabilidade político-econômica do país, principalmente em seu início. Foram então aprovados 47 projetos, com 1439 apartamentos e 984 salas comerciais, resultando no total de 416.122,57m². Quanto ao padrão de construção destes empreendimentos, notamos que a média de área construída tem aumentado³. No período de 1960 a 1970, o tamanho médio do imóvel era de 157,42m², já na década de 1980 era a média foi de 202,33m² e na de 1990, de 228,93m². O fato pode ser considerado como um indicador de crescente interesse das classes sociais de maior poder aquisitivo pela permanência nas áreas do centro principal.

Levando-se em consideração algumas especificidades da realidade local, regional e nacional, esse período, em que mais de quarenta e sete novos projetos foram aprovados no centro, demonstrou uma redução considerável dos dados do setor, quando comparado com os anos de 1985 a 1990. É provável que o fato se deva a vários fatores, principalmente à instabilidade político-econômica do país no início da década de 90, conjugada às distorções da sobrevivência no contexto do modo de produção capitalista. O mercado imobiliário, induzido pela política de financiamentos, gradativamente se adaptou às questões de globalização e de economia. Esta, ao primeiro olhar, mais estável, tendo-se em vista a política neoliberal e o novo plano econômico (real). A cultura da inflação levou o setor privado e público da elite regional a buscar saídas na redução (crise) do desenvolvimento vivenciado em outros momentos no bojo da cultura do materialismo.

Somente nos anos 1990 é que o poder público assumiu uma postura mais coerente quanto à verticalização do Centro Tradicional, mesmo porque foi coagido a isto pelo Governo Federal, tendo-se em vista que o Ministério da Aeronáutica, em vistorias em Maringá, proibiu a construção de edifícios com mais de 18 pavimentos, devido ao tráfego aéreo próximo ao aeroporto. Assim, o prefeito Ricardo Barros aprovou nova legislação urbana, na qual foram reduzidos os coeficientes de aproveitamento, que resultam da divisão da área de construção pela área do lote. Este índice era de 10 (dez) no Centro Tradicional, conforme a Lei N.º 1.736, e com o passar dos tempos sofreu uma redução, determinada pela Lei N.º 2.631/89, e ficou da seguinte forma: nas ruas comerciais, o coeficiente era 5 (cinco), nas avenidas comerciais, deveria ser 6 (seis). Nas ruas de uso residencial, o índice passou a ser 5 (cinco) e, nas avenidas residenciais, 6 (seis). 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 avenidas comerciais 4,5. Nas ruas residenciais, 4 (quatro) e nas avenidas residenciais 4,5.

Uma das características marcantes da área central tem sido o grande número de empreendimentos para uso misto, nos quais o pavimento térreo e a sobreloja são reservados para abrigar estabelecimentos especializados como agências de viagens, lojas de importados, salões de beleza, clínicas odontológicas, entre vários outros.

A área do Centro Tradicional de Maringá também se destaca por sua multifuncionalidade de atividades (tabela 4). As atividades estão distribuídas de forma mais homogênea no interior do centro, onde se tem um aglomerado do setor financeiro com uma grande diversidade de atividades às suas proximidades. Ao longo de suas avenidas e ruas, alinham-se papelarias, restaurantes, pizzarias, farmácias, revendas de automóveis, postos de serviços, supermercados, lojas de informática, escritórios comerciais, entre outros estabelecimentos. Com relação ao uso especial, ou seja, as

³ Dados atualizados até o mês de Outubro de 1999.

praças, o centro possui 7, sendo 4 totais e 3 parciais, pois estas últimas são rotatórias e fazem a divisão com outras zonas. Estes espaços públicos servem de lazer para muitas pessoas, principalmente para crianças e idosos. Mas estes espaços na maioria das vezes se tornam perigosos, pois o fluxo de veículos é intenso aumentando o risco de atropelamentos, além de serem freqüentados em algumas horas do dia por marginais e prostitutas.

Nota-se também a existência de vários hotéis nas proximidades da antiga estação rodoviária, os quais recebiam muitos hóspedes nas décadas de 1960 e 1970, devido à cafeicultura e à agricultura. Hoje, porém, muitos destes hotéis são usados para a prostituição e em sua maioria não constam na listagem da Prefeitura e se encontram em péssimo estado físico.

Na área estudada, encontra-se um número considerável de igrejas, das mais variadas possíveis, freqüentadas por todas as classes sociais, desde aquelas de maior poder aquisitivo (igrejas mais sofisticadas) até aquelas menos aquinhoadas (igrejas mais simples). Seu registro só custa 30,00 reais, que o torna muito atrativo.

Segundo Grzegorzczuk (2000), em Maringá, observa que a área localizada no extremo oeste da área central havia sido primeiramente projetada para ser parte do centro tradicional da cidade mas, até meados dos anos 1980 predominava a presença de residências. Nesta área desenvolveu-se um processo de ocupação – principalmente por uma completa rede de prestação de serviços de saúde, constituída por diversos hospitais, maternidades, clínicas, clínicas especializadas, policlínicas, unidades mistas, consultórios, entre outros, principalmente pertencentes à iniciativa privada. O fato torna Maringá um importante centro de atendimento médico nas mais diversas especializações, pois esta área se firmou como a área médica/de saúde de Maringá, podendo se aplicar a ela o conceito de desdobramento de Cordeiro (1980), representado por uma dinâmica que ocorre através da ação de determinados grupos econômicos que buscam, no interior da cidade, manter as vantagens das economias de aglomeração.

No centro da cidade de Maringá (figura 3), diferentemente do CBD (Central Business District) de São Paulo, onde não se encontram espaços vazios, encontra-se uma grande quantidade de estacionamentos, os quais deduzimos situarem-se em áreas de reservas para especulação, fato esse típico do sistema capitalista.

Outro fato de importância a ser destacado é a presença do *shopping center*, temática sobre a qual vamos aprofundar um pouco mais.

A compreensão dos processos que orientam e sustentam a produção do espaço urbano passa necessariamente pela análise da intensificação da divisão do trabalho, concentração econômica, aglomeração de mão-de-obra e ampliação dos consumidores nas cidades.

TABELA 4- Número das atividades funcionais no centro da Cidade Maringá pelo número de pavimentos, no ano de 1999.

1 PAVIMENTO	Nº	2 PAVIMENTOS	Nº	3 PAVIMENTOS	Nº
Comércio	181	Comércio	87	Comércio	24
Residência	56	Residência	09	Residência	01
Comércio e residência	06	Comércio e residência	44	Comércio e residência	22
Hospital	02	Hospital	17	Hospital	00
Clínica	48	Clínica	01	Clínica	00
Farmácia	04	Farmácia	03	Farmácia	00
Laboratório	01	Laboratório	02	Laboratório	00
Colégio	00	Colégio	02	Colégio	01
Escolas de idiomas	05	Escolas de idiomas	03	Escolas de Idiomas	00
Hotel	03	Hotel	04	Hotel	04
Banco	03	Banco	14	Banco	06
Igreja	05	Igreja	05	Igreja	00
Imóveis	11	Imóveis	05	Imóveis	01
Estacionamento	52	Estacionamento	00	Estacionamento	01
Em construção	05	Em construção	04	Em construção	02
Escolinha infantil	02	Escolinha infantil	00	Escolinha infantil	00
Comércio fechado	13	Comércio fechado	03	Comércio fechado	02
Academia	01	Academia	01	Academia	01
Restaurante	11	Restaurante	01	Restaurante	00
Público	04	Público	05	Público	02
Sindicato	01	Sindicato	02	Sindicato	00
Escritório	02	Escritório	00	Escritório	01
Auditório	01	Auditório	00	Auditório	00
Posto de Combustível	04	Posto de combustível	00	Posto de combustível	00
Auto Escola	02	Auto Escola	00	Auto- escola	00
Agência de Turismo	03	Agência t	00	Agência de turismo	00
Cartório	01	Cartório	00	Cartório	00
Garagem de compra e venda	12	Garagem de compra e venda	01	Garagem de compra e venda	00
Comércio e estacionamento	14	Comércio e estacionamento	05	Comércio e estacionamento	00
Associação	01	Associação	00	Associação	00
Despachante	01	Despachante	00	Despachante	00
Conservatório musical	01	Conservatório musical	02	Conservatório musical	00
Lanchonete	11	Lanchonete	00	Lanchonete	00
Plano de saúde	02	Plano de saúde	01	Plano de saúde	00
Outros	04	Outros	04	Outros	00
TOTAL	473	TOTAL	219	TOTAL	68

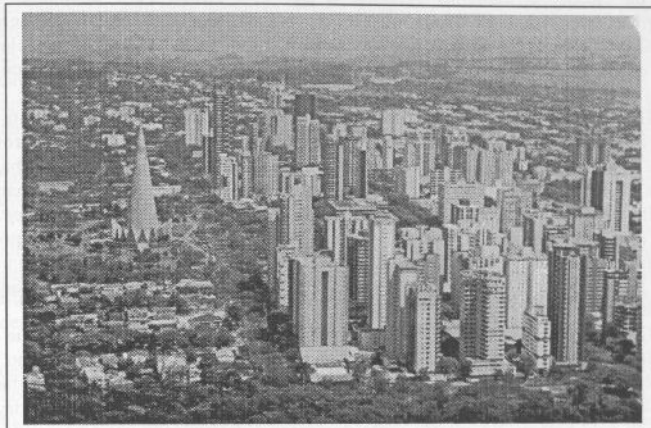
FONTE: Pesquisa empírica realizada no período de 20/10/99 a 23/12/99. Org.: MACHADO, José Roberto.

Assim, a estruturação do espaço interno das cidades, bem como suas relações com outros núcleos urbanos, vem sofrendo profundas modificações, em função de mudanças no setor terciário. Isto pode ser percebido nas cidades médias⁴ brasileiras, diante das próprias transformações decorrentes de novas dinâmicas da produção territorial das cidades, com a abertura de novos loteamentos, intensificação da verticalização e a instalação de aparelhos comerciais de grande porte, como os *shopping centers*.

⁴ Para maiores esclarecimentos a respeito das cidades médias, ver SANTOS, 1994.

Não obstante, à medida que há uma ampliação dos papéis urbanos, faz-se necessário uma reestruturação das áreas já ocupadas, o que implica também na (re)organização do próprio centro, visto que as áreas próximas a este vêm passando por um processo de valorização e desvalorização, devido à especulação imobiliária e à própria ampliação do setor terciário, (re)definindo tais cidades.

FIGURA 1: Vista Parcial do Centro da Cidade de Maringá-PR (Zona 1)



Fonte: Foto Maringá

No Brasil, a ampliação de formas capitalistas de produção tem provocado mudanças significativas nos processos de (re)definição dos papéis urbanos, sobretudo a partir dos anos 1970, visto que as cidades passaram a desempenhar um papel regional diferente do que haviam desempenhado anteriormente. Essas modificações decorreram da implantação de equipamentos comerciais e de serviços de grande porte, que transformam a estrutura urbana, visto que são alocadas e realocadas atividades em novas áreas da cidade. Tais áreas tornam-se mais valorizadas através das leis de mercado, que determinam os preços do solo, dada sua condição de mercadoria, visto que os diferentes usos do solo se definem segundo as possibilidades de se pagarem os diferentes preços no interior da cidade.

Nessa perspectiva, o velho cede lugar ao novo, mediante a instalação dos *shopping centers*, (re)direcionando as atividades existentes em determinadas áreas, no âmbito até mesmo da renovação da paisagem urbana,. Isto porque a reestruturação da cidade pode ser analisada a partir da compreensão das transformações territoriais, cujos espaços produzidos e reproduzidos revelam o movimento desta paisagem mediante a construção e destruição da mesma, o que leva a refletir sobre as questões do espaço herdado e a própria dinâmica interna das cidades.

Deve-se tentar compreender o *shopping center* como uma nova forma de comércio, mas, sobretudo, na perspectiva de avaliar os impactos destes empreendimentos sobre o setor terciário, no que tange às atividades comerciais e de serviços e às estratégias locacionais destas atividades no interior das cidades.

É considerável avaliarmos essa dinâmica em Maringá, cidade média do interior do Paraná, que tem sua história ligada à expansão do café e hoje se constitui

num pólo regional apoiado no desenvolvimento de atividades terciárias. Maringá apresenta uma estrutura ligada ao comércio e à prestação de serviços em nível regional de suma importância. A diversificação destas atividades tem acentuado os fluxos de pessoas e veículos no interior da cidade, como também a partir das cidades vizinhas, tanto mais que as pessoas passaram a dedicar um maior tempo ao lazer e ao consumo, redefinindo seu cotidiano.

A partir desse quadro, podemos destacar a influência de dois *shopping centers* no centro da cidade: o Shopping Avenida Center e o Aspen Park Shopping, nas transformações em curso no espaço urbano, uma vez que os aludidos empreendimentos reestruturaram os espaços numa escala intra-urbana, produzindo uma nova morfologia urbana e caracterizando mudanças nas relações econômicas com outras cidades, como também interferem na própria construção de representação que se faz da cidade.

É importante destacar que todo esse processo de reestruturação, decorrente da instalação de grandes equipamentos comerciais e de serviços, cria novos centros e redefine a centralidade. Novas áreas de concentração passam a compor o espaço urbano, rompendo com a idéia de centralidade única, pois novos centros surgem, designando novos fluxos. Assim, podemos ainda destacar a simbologia que os próprios *shopping centers* expressam atualmente, uma vez que configuram como o "templo do consumo" e passaram a fazer parte do cotidiano das pessoas, incorporando os signos à imagem da cidade. A integração desses espaços permite estabelecer uma referência na/da cidade a partir de relações entre os diversos atores sociais.

Observando-se o desenvolvimento da cidade capitalista, é fácil perceber que ela se divide em duas partes distintas: uma referente ao valor de troca do espaço urbano, de competência do capital; e a outra, referente ao valor de uso, de competência do Estado. Constatamos ainda que o espaço, por esse mecanismo, tem seu processo de apropriação legitimado pelo Estado. No entanto o uso do espaço é determinado pelas necessidades de produção e acumulação de capital, já que a propriedade da terra implica o direito de construir. Desse modo a ocupação do solo urbano acaba por favorecer aqueles que têm maior poder aquisitivo.

A área em estudo, apesar de conter atividades econômicas relevantes e disponibilidade de infra-estrutura, equipamentos urbanos, saneamento e transporte, vem apresentando um certo grau de deterioração, com alguns espaços vagos, principalmente os prédios construídos nas décadas de 1950 e 1960. A especulação imobiliária acabou incentivando a expansão da cidade principalmente associada à mobilidade territorial das classes de alto poder aquisitivo. Isto vem levando o centro a uma tendência de esvaziamento de algumas áreas, ocasionado pela desvalorização econômica, social e cultural, causando, em alguns lugares, o próprio abandono do espaço, tanto no sentido físico como no estético. A consequência desse processo é a deterioração, que vem se agravando mais ainda com a implantação dos *shoping centers*, que oferecem ótimas condições e oportunidades para o consumo, como, por exemplo, o conforto, a segurança, e acabam gerando a segregação social.

Hoje, essas áreas consideradas deterioradas são apropriadas pela população de baixa renda, e são elas as principais consumidoras desse espaço, que possuem atividades de comércio e serviço, alocadas para atender às suas necessidades. Elas representam, desta forma, os indícios de inadequação sob o ponto de vista imobiliário, deixando de corresponder às exigências do mercado imobiliário, que procura investir em novas áreas, agravando ainda mais o processo. Desta forma, surge a revitalização urbana (intervenções urbanísticas), com vista à reabilitação, requalificação e renovação das estruturas existentes.

A tentativa de resgatar a qualidade de algumas áreas do centro, a substituição de uso das velhas formas espaciais e, fundamentalmente, a imagem de um revigoramento,

são exemplos que mostram a busca de valorização do lugar, que traz consigo a lógica das relações de produção de nossa sociedade, a lógica da mercadoria do modo de produção capitalista.

A revitalização tende a criar novos valores para as velhas formas, garantindo a sua permanência e centralidade, com base na imagem que se cria para garantir este consumo. O espaço se torna mercadoria e é consumido como tal.

A análise de ações tendentes à revitalização do centro, tanto as executadas pelo poder público quanto pela iniciativa privada, evidencia a mercantilização da imagem do centro. Tenta-se revigorar essa imagem, valorizando espaços públicos e privados por meio de restaurações patrimoniais e ações urbanísticas específicas, e pela criação de mecanismos incentivadores de melhorias espaciais. Valoriza-se materialmente o espaço a partir de uma perspectiva trazida por uma valorização subjetiva desse espaço. O valor da terra e o preço do solo urbano no local sofrem a influência diferencial, incrementada pela imagem produzida. A imagem, relacionada à identidade da cidade, torna-se, portanto, uma mercadoria colocada no mercado de consumo da cidade à espera da especulação imobiliária.

O espaço aparece mudado, renovado, revigorado, mas sua produção e consumo mantêm a lógica do meio de produção capitalista, a característica da mercadoria está presente nessa transformação do espaço. O espaço e sua imagem são produzidos e consumidos como mercadoria. A revalorização de algumas áreas do centro de Maringá evidencia um processo de mercantilização da identidade da cidade.

A análise que se faz é que o processo de revitalização do centro de Maringá evidencia uma tentativa de sobrevivência do capitalismo, verificada na produção de um espaço novo, na verdade, renovado, diferente do espaço deteriorado, que em um dado momento seu valor ou sua importância como ambiente construído. A produção desse espaço "novo" torna o ambiente mais "limpo", mais "frequentável", mais adequado para o comércio e o consumo, enfim. Na verdade, a revitalização ou requalificação do algumas áreas no centro está pautada na recuperação do padrão arquitetônico de uma outra época. Por ser uma área mais antiga no conjunto da cidade, a revitalização da área passa, inevitavelmente, por seu embelezamento, capaz de tornar o lugar o mais próximo dos padrões de circulação e consumo do comércio atual.

O que se produz, ou melhor, o que se reproduz, não é o espaço antigo, com suas velhas funções, nem um espaço novo com funções semelhantes às do antigo, mas sim um simulacro do que foi o espaço, uma imagem. O embelezamento e a restauração o requalificam, a "limpeza" do centro camufla o sentido do consumo. O que se produz, na verdade, é uma imagem-espaço-mercadoria, que se comercializa para "vender" um espaço outrora deteriorado, agora recuperado, na moda, pronto para o consumo e para a especulação imobiliária.

Mercantiliza-se assim a identidade do centro, através da produção de um espaço que, apesar de ser materialmente identificado com o seu passado, é desprovido de sentido, em face de seu uso e da funcionalidade que lhe é conferida pelo novo padrão. Vende-se uma imagem, uma aparência de lugar, cuja identidade foi perdida, para que se possa manter o valor do espaço, seja de forma objetiva seja subjetiva. Deste modo, o capitalismo se reproduz em novas relações de produção. Diferente, conserva-se e mantém-se.

Para Maringá, é importante que o seu centro seja um espaço de uso misto e de apropriação democrática, onde convivam o comércio, os serviços, as residências, as atividades culturais e as manifestações políticas. A presença da população de menor renda em moradias dignas garantirá que o centro seja também um espaço sociocultural,

contrapondo-se à segregação espacial que caracteriza os bairros ricos e pobres da cidade.

Embora o centro ponha a nu alguns problemas econômicos e sociais da cidade, com alguns moradores de rua e comércio informal, ele não é um espaço abandonado ou desvitalizado. Ao contrário, ele é dinâmico e representa boa parte dos empregos de Maringá. É também o mais importante pólo estratégico da chamada nova economia, representada pelas numerosas empresas de prestação de serviços avançados que já vêm se instalando na área, atraídas por uma excelente infra-estrutura de telecomunicações e transporte. Além disso, contém parte do comércio e serviços tradicionais, atraindo pessoas num contexto regional.

As cidades brasileiras, num contexto geral, procuram viabilizar seus centros, e Maringá não poderia ficar fora. Porém, essas experiências contemplam renovações pontuais e não atenderam, até o presente, à recuperação do espaço urbano com políticas efetivas, apoiadas na recuperação da dualidade da inclusão e exclusão da sociedade como um todo. Nessas políticas, percebe-se a existência de duas cidades, a da minoria, a da classe média e acima da média, e a da maioria, da classe abaixo da média.

Essa segregação não é pura, mas em todas as nossas cidades, sejam metropolitanas ou médias, é acompanhada pelo desenvolvimento de duas centralidades: a tradicional, que, abandonada pelas elites, passa a ser ocupado pelo comércio e serviços dirigidos aos mais pobres, e um novo centro, estrategicamente localizado junto à população das camadas de mais alta renda.

Destarte, reabilitar algumas áreas do centro de Maringá dependerá de uma política urbana voltada para esse objetivo. Esta política deve contemplar os diferentes aspectos da política habitacional, meios financeiros, técnicos, operacionais e estratégias fundiárias que facilitem a atuação de diferentes agentes, articulados com programas de reabilitação e readequação dos espaços públicos. O papel do Poder Público é insubstituível, porém, ele deve atuar com a participação da sociedade na gestão do espaço público. Ele tem a responsabilidade e o dever de promover e garantir que os benefícios alcancem o conjunto da cidade, numa política de reabilitação urbana de alguns espaços.

Partindo-se de pesquisas realizadas até o presente momento, verifica-se a existência de um crescimento formado por duas engrenagens: o crescimento urbano e a qualidade de vida. O contato entre essas duas engrenagens faz mover um eixo em torno do qual gira a problemática ambiental urbana. Assim, o crescimento urbano e qualidade de vida relacionam-se como movimentos contrários, mas complementares, que causam um forte impacto na natureza.

O avanço tecnológico e a falta de planejamento no desenvolvimento de uma cidade podem gerar uma situação ecologicamente insustentável, tanto sob o ponto de vista socioeconômico quanto o ambiental. A preocupação no (re)planejamento de uma cidade se centra nas práticas inovadoras necessárias a proteger e melhorar os elementos mais vulneráveis do entorno urbano ou grupos sociais urbanos com necessidades específicas. Por isso é essencial uma avaliação dos projetos, ações e políticas inovadoras e integradas, dirigidas a um espaço urbano multifuncional e pluricultural em que, na maioria das vezes, coexistem o crescimento e a decadência. Cada cidade é única e possui seus próprios fatores que exercem influência decisiva no planejamento; por isto, estas diretrizes deverão interpretar-se de maneira distinta segundo os diferentes níveis, no processo de tomada de decisões.

As estratégias para melhorar o meio ambiente urbano devem explorar novos caminhos nas funções das cidades, de maneira que se torne possível aliar crescimento urbano e qualidade de vida. Para que uma cidade possa ter sustentabilidade ambiental é fundamental a participação de órgãos governamentais (tanto municipais quanto

estaduais ou federais), ao se definir quais são as responsabilidades do governo em relação ao bem-estar da população, às formas de convivência, à concretização do conceito de cidadania, entre outros.

Quando se cumpre um planejamento urbano bem-elaborado, há o desenvolvimento esperado pelas autoridades e há também a elevação do nível da qualidade de vida dos cidadãos. O planejamento deve implicar o aperfeiçoamento nas seguintes áreas: política social urbana e municipal, descentralização (intraurbana), infraestrutura (gestão e privatização), espaços públicos e áreas verdes, meio ambiente urbano, destino dos resíduos tóxicos, solo urbano, violência e segurança e avaliação de impacto ambiental de projetos urbanos.

Quanto ao processo de verticalização em áreas centrais, verificamos nas obras de alguns autores que esta é uma tendência comum dessa área da cidade, porém ele será mais intenso quando houver interesse dos produtores imobiliários e/ou dos proprietários dos terrenos na sua realização. Geralmente estes agentes esperam uma parceria com o poder público, através da realização de investimentos em obras de infra-estrutura, principalmente aquelas ligadas aos sistemas viários e de saneamento básico, pois a concentração de atividades nesta área aumentará os fluxos materiais e imateriais.

constatamos também, num primeiro momento, que uma grande parcela das grandes incorporadoras também exerce a função de construtores, segundo a opinião de pessoas ligadas ao mercado imobiliário. Verifica-se também que, no bolo do processo de construção de edifício no Centro Tradicional de Maringá, as incorporadoras tendem a buscar espaço(s) que disponham de lotes/terrenos de relativo porte, estabelecimentos de bens de consumo coletivo, maximização do uso de equipamentos da empresa, dentre outros.

Sobre o exposto até aqui em relação às incorporadoras, observa-se que as que se destacaram na produção vertical do solo urbano do Centro Tradicional maringaense são as construtoras Garsa, Construtil,, Lótus, Design, Eugênio Capriglione, Cidade Verde, Granacom, CCII – Visa, Ingá e Cotel. Constata-se que o mercado imobiliário não é regido por leis sólidas, tendo-se em vista a não-existência de estratégia para o mercado. São as mais diversas razões que o regem. No bojo do mercado imobiliário, o objeto de negociação, que era o valor de uso do imóvel, passa a ter seu valor de troca, desviando-se 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 depreendido do apelo da propaganda imobiliária. E desta forma, as incorporadoras não são o agente suporte do capital produtivo.

6- CONSIDERAÇÕES FINAIS

O processo de verticalização modifica o espaço urbano, redefinindo o valor e o uso do solo e alterando as relações sociais entre os homens e o meio ambiente urbanizado. A relação social, que é estabelecida pela verticalização, está intimamente ligada à idéia de ascensão social, de segurança, de conforto e modernidade. Verifica-se também que a verticalização, além de a 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 verticalização de Maringá não pode ser compreendida apenas como evolução natural da urbanização, mas sim como consequência tanto das transformações técnico científicas como das ações definidas a partir dos interesses econômicos e políticos dos agentes estruturadores do espaço urbano. Nestas ações, os promotores ou incorporadores imobiliários são apenas um dos agentes responsáveis pela

(re)organização espacial da cidade, entretanto, deve-se destacar que a sua atuação no processo modelador do espaço urbano ocorre de forma contundente, deixando registrada a sua principal característica: o interesse na obtenção de lucros e acumulação de capital.

Uma constatação, com relação à localização dos edifícios, nos mostrou como alguns se encontram aglomerados entre si, causando grandes problemas, como: insalubridade, pouca ventilação, presença de umidade no interior de seus apartamentos, entre outros.

Verificamos também, através de alguns autores, que as incorporadoras são empresas que, individualmente ou associadas aos proprietários, loteiam glebas para uso residencial, exercendo as seguintes funções: escolha e compra do terreno, análise de mercado, concepção e desenvolvimento do projeto e a mobilização do capital necessário à operação.

A função do agente incorporador na cidade poderá estar vinculada aos interesses das classes dominantes e às estratégias do Estado no crescimento da cidade, ou ligada a momentos históricos e de maior expressão em que a terra urbana propicia determinado valor de troca.

Com relação ao Estado, verificamos que sua atuação se faz, fundamentalmente (e em última análise), visando criar condições de realização e reprodução da sociedade capitalista, isto é, condições que viabilizem o processo de acumulação e reprodução das classes sociais e suas frações. Verificamos também que a ação do Estado se manifesta inicialmente através do estabelecimento do conjunto de leis que regem a estruturação do espaço urbano (o que na prática deveria ocorrer, mas devido aos interesses particulares ou de grupos econômicos, não ocorrem). Em um segundo lugar, se dá através de medidas de caráter tributário (captação de impostos e contribuições) e finalmente, na produção e comercialização do solo urbano, associado à iniciativa privada, para suprir a escassez de terrenos e habitações para determinados segmentos da população.

Vimos neste trabalho que sobre a verticalização do centro de Maringá recai toda a carga do sistema político, econômico e social pelo qual a sociedade é regida. Por isso, torna-se um dos principais mecanismos utilizados pelo Governo, como principal gerenciador das estratégias de ocupação do espaço urbano.

Em vista do até agora exposto, podemos dizer que o processo de verticalização do centro e, conseqüentemente, da cidade como um todo, é resultante de alguns fatores, como: investimentos oriundos do campo e do setor comercial (no primeiro período do processo de verticalização 1960/69); modernização agrícola ocorrida no Estado do Paraná, em que houve uma grande mobilidade populacional (no segundo período do processo de verticalização 1970/79); o crescimento da atividade agroindustrial (no terceiro período do processo de verticalização 1980/89); a instabilidade político-econômica do país no início da década de 90 (no quarto período 1990/99, denominado como "Maturidade da Verticalização")

Verificamos a existência de 173 edifícios, dos quais 44 são residenciais, 32 comerciais e 97 mistos. Deste total de edifícios, 41 variam de 19 a 21 pavimentos e 35 de 4 a 6. Dos 41 edifícios, 21 foram construídos na década de 80, para atender a classe de alto poder aquisitivo e, desta forma nota-se o grande interesse dos incorporadores por edifícios deste padrão, tomados pela ambição de obtenção e acumulação de capital.

Através do levantamento empírico, constatamos a não-existência de alguns dos edifícios, listados, contradizendo com a listagem fornecida pela Prefeitura, e a existência de vários outros não constantes na referida listagem.

Observamos também, atualmente, a construção de alguns edifícios, variando de pequeno a grande porte, mas são poucos, devido ao alto preço do solo nessa área da cidade, fazendo desta forma, que os incorporadores lancem seus empreendimentos em outras zonas da cidade, devido ao menor preço do solo.

Realizado o mapeamento do uso do solo nas quadras do Centro Tradicional, com a locação das respectivas funções, seu resultado apresentou-se muito heterogêneo, e veio reforçar a visão espacial de como estão distribuídos os edifícios nesta região da cidade.

O rápido crescimento territorial da cidade de Maringá é reflexo de um planejamento com vistas a uma integração internacional, nacional e regional característica do processo de expansão e acumulação capitalistas. Esta expansão é conduzida por pressões dos agentes imobiliários, provocando dificuldades e deterioração da qualidade de vida da maioria da população e o benefício de pequenas parcelas da sociedade.

Dentro do processo de urbanização, a verticalização vem se constituindo numa nova forma de reprodução do capital, levando os centros urbanos, de uma maneira geral, a se apresentarem como um verdadeiro aglomerado de edifícios.

Enfim, a opção pelo estudo da verticalização do Centro (Zona1) se deu pela dinâmica do processo registrado na paisagem urbana e também pela indagação dos mecanismos responsáveis por este processo nesta área da cidade, além de fornecer subsídios para outras pesquisas sobre esta temática, já que se constata um número reduzido de trabalhos geográficos neste âmbito.

7- REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- AJARA, C. 1996. *Abordagem geográfica: suas possibilidades no tratamento da questão ambiental*. Rio de Janeiro, IBGE.
- CAMPOS FILHO, C. 1989. *Cidades Brasileiras: seu Controle ou o Caos: O que os cidadãos devem fazer para a Humanização das cidades no Brasil*. São Paulo, Nobel.
- CORRÊA, R. L. 1999. *O Espaço Urbano*. São Paulo: Ática S/A, 4ª Edição.
- CASTELLS, M. 1983. *A Questão Urbana*. Rio de Janeiro: Paz e Terra.
- DEL RIO, V. & OLIVEIRA, L. 1996. *Percepção Ambiental: a experiência brasileira*. São Paulo: Studio Nobel; São Carlos, SP: Universidade Federal de São Carlos.
- FERREIRA, Nádia S. M. 1987. *A (des)Verticalização em São Paulo*. FAU-USP. (Dissertação de Mestrado).
- GRZEGORCZYK, V. 2000. *Novo Centro de Maringá: estratégias de conflitos na produção do espaço urbano*. Presidente Prudente. UNESP. (Dissertação de Mestrado).
- CORDEIRO, H. K. 1980. *O Centro da Metrópole Paulistana: Expansão recente*. São Paulo. IG-USP. (Tese de Doutorado).
- LEFEBVRE, H. 1983. *La Revolución Urbana*. Madri, Espanha. Alianza Editorial.
- MACHADO, M. M. M. 1997. *Verticalização das Cidades: O Papel da Legislação no Caso do Bairro Sion em Belo Horizonte*. Belo Horizonte, IG-UFMG. (Dissertação de Mestrado).
- MENDES, C. M. 1988. A Cidade Verde- Maringá- e sua Dinâmica Verticalização. In: *Anais Contribuições Científicas- Resumos. VII Encontro Nacional de Geógrafos*. Meceió. AGB, 23/29, Jun., p. 95.
- MENDES, C. M. 1997. *O Aglomerado Urbano de Maringá e a Verticalização*. Maringá, UEM-DGE. Relatório final de Pesquisa.
- _____. 1992. *O Edifício no Jardim: um Plano Destruido. A Verticalização de Maringá*. São Paulo, DG-USP. (Tese de Doutorado).

- _____. 1993. Uma Metrópole em Formação, Maringá-Paraná-Brasil. Anais do IV *Encuentro de Geógrafos da América Latina*. Mérida, Venezuela.
- MENDES, C. M. & BARRETO, I. J. 1999. Uma Forma Inovadora de se Morar: a verticalização no Jardim Universitário – Maringá/PR. Maringá, *Boletim de Geografia*, UEM-DGE, nº 1. vº 1, Ano 17, p. 59-72.
- OLIVEIRA, J. M. G. C. de. 1993. Os Agentes Produtores do Espaço Urbano Verticalizado em Belém-PA. *Anais do 3º Simpósio Nacional de Geografia Urbana*. Fortaleza.
- PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO DE MARINGÁ. 1967. *Município de Maringá. Comissão de Desenvolvimento Municipal*. Coden e Convênio Codepar – DATM, vols. I e II.
- RAMIREZ, J. C. de L. 1998. A Verticalidade e Centralidade: O Significado de Morar na Área Central de Uberlândia. *Boletim de Geografia*, Rio Claro, Vol. 23(2). p.35-51.
- ROLNIK, R. & Outros. 1990. *São Paulo: Crise e Mudanças*. São Paulo, Brasiliense.
- SOMECK, N. 1997. *A Cidade Vertical e o Urbanismo Modernizador: São Paulo 1920 – 1939*. São Paulo: Studio Nobel: Editora da Universidade de São Paulo, FAPESP.
- SCHMIDT, B. V. (1983). *O Estado e a Política Urbana no Brasil*. Porto Alegre: UFRGS.
- SCHMIDT, L. P; COSTA, L. F. da S. & MENDES, C. M. (2000). “Os Promotores Imobiliários e o seu Negócio: A (re)produção da Cidade – Algumas Considerações”. In: *Reflexiones Geográficas, Agrupación de Docentes Interuniversitários de Geografía*. Rio Cuarto, Argentina, pp. 49-56.
- SOUZA, Maria A. A. de. 1989. *A Identidade da Metrópole – A Verticalização de São Paulo*. São Paulo, USP. (Tese de Doutorado).
- _____. 1985. Metropolitando a Cidade Vertical. Comunicação. In: *I Seminário Internacional: A Metrópole e a Crise*. São Paulo. DI-IG/USP.
- _____. 1985. Produção do Espaço Metropolitano. A Avenida Paulista. IN: Santos, M. & Maria A. A. de (org.). *A Construção do Espaço*. São Paulo, Nobel.
- SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. 1991. *O Chão Arranho o Céu: a lógica da (re)produção monopolista da cidade*. São Paulo. 384p. (Tese de Doutorado).
- VILLAÇA, F. 1998. *Espaço Intra-Urbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel: Fapesp: Lincoln Stitute.