

A CIDADE COMO NEGÓCIO: OS CASOS DE LONDRINA-PR E DE MARINGÁ-PR

The city as a business: the case from Londrina-PR and from Maringá-PR

Ricardo Luiz Töws¹
Cesar Miranda Mendes²
Jaqueline Telma Vercezi³

¹**Universidade Estadual de Maringá**
Programa de Pós-graduação em Geografia
Av. Colombo, 5790 – CEP 87020-900 – Maringá – Paraná – Brasil
ricardotows@gmail.com

²**Universidade Estadual de Maringá**
Departamento de Geografia
Av. Colombo, 5790 – CEP 87020-900 – Maringá – Paraná – Brasil
cmmendes@wnet.com.br

³**Universidade Estadual de Maringá**
Programa de Pós-graduação em Geografia
Av. Colombo, 5790 – CEP 87020-900 – Maringá – Paraná – Brasil
jaqvercezi@hotmail.com

RESUMO

O presente artigo tem como objetivo tecer algumas considerações sobre a produção do espaço via estratégias e ações, comportamento, papel e a atuação dos principais agentes produtores do espaço urbano no processo de verticalização nas cidades de Londrina e de Maringá. O processo de verticalização gradativamente tornou-se uma forma privilegiada de segmento fundamental da reprodução do capital no espaço, associada à relativa nova forma de morar.

Palavras-chave: Agentes produtores do espaço, estado, promotores imobiliários, Londrina, Maringá.

ABSTRACT

The present work aims at showing some considerations on production of space via strategies and actions, behavior, role and activity of the main urban space agents, producers of verticalization at the city of Londrina and Maringá. The verticalization process steadily became a privileged way of fundamental segment for the capital reproduction of space, associated to the relatively new way of living.

Keywords: Space agents producers, state, real-state promoters, Londrina, Maringá.

1. INTRODUÇÃO

O artigo estuda algumas considerações sobre os agentes produtores do espaço urbano, com destaque para os incorporadores ou promotores imobiliários e para o Estado. Neste sentido, analisaram-se as recentes transformações intraurbanas, com ênfase na

última década, que ocorreram nas cidades de Londrina e de Maringá, ambas no Norte Central Paranaense. As cidades foram escolhidas por apresentarem algumas características semelhantes e outras distintas, cujos processos econômicos de instalação e de desenvolvimento urbano tiveram como base a estratégia de colonização privada. O

desenvolvimento de ambas esteve atrelado ao ciclo econômico do café. Outra característica que se observou foi o arrojado desenvolvimento de edifícios verticais, quantitativamente expressivos. Ambas são consideradas cidades médias (RIBEIRO, 2007), mas são institucionalizadas como regiões metropolitanas. São competitivas e, ao mesmo tempo, há o discurso de integração. Enfim, essas características nos incitaram a compará-las no que se refere ao processo de verticalização, seus novos conteúdos e suas particularidades.

O recorte territorial para análise partiu de um estudo comparativo entre as cidades de Londrina e de Maringá, no Paraná, cujo objetivo refere-se à atuação do Estado na produção do espaço vertical. Desse modo, optou-se por discutir uma área distinta de cada cidade, que possuem características semelhantes, no que se refere ao desenvolvimento acelerado acontecido nos últimos anos, proporcionado, sobretudo pela mudança da legislação e pela propulsão ocasionada ao mercado imobiliário local, que enxergaram essas áreas como um grande “filão” para o mercado. As construções são recentes, mas inúmeras, ocasionando grande transformação no espaço e na paisagem urbana.

2. REFERENCIAL TEÓRICO E CONCEITUAL

2.1 O papel do Estado na produção do espaço urbano

O espaço urbano capitalista é objeto de transformações e metamorfoses, pela atuação de diversos agentes, entre eles, o próprio Estado, os promotores imobiliários, os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários e os grupos sociais excluídos (CORRÊA, 1999). Nas grandes cidades, os últimos agentes acima citados, os grupos sociais excluídos, são visíveis na paisagem da cidade, pelas extensas áreas segregadas e grandes periferias urbanas que ocupam. Por outro lado, verifica-se no centro das cidades, principalmente, e não só nas

grandes, mas também nas médias e até nas pequenas cidades, um processo considerado recente (MENDES, 1992), o processo de verticalização, ou seja, a construção de edifícios de vários pavimentos, cujos maiores responsáveis pelo processo são os incorporadores imobiliários, que encontraram uma forma de obtenção de lucro, processo esse que a cidade abraçou, tendo em vista a aquisição de *status* e acumulação de capital. Para maior esclarecimento, a verticalização é definida por Mendes (1992, p. 30) como,

[...] 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.

Quanto ao papel do Estado na produção desses espaços, aponta-se que o mesmo “é de suma importância para a análise da reprodução territorial da cidade, e de forma mais ampla, para seu processo de produção, pois tem ação definitiva na concepção da forma de ser da cidade” (SPÓSITO, 1991, p. 163). Assim, verificou-se o papel do Estado na produção do espaço na Zona Sul, em Londrina (PR) e no Novo Centro, em Maringá (PR). Uma política pública de cunho social ou uma estratégia para poucos?

Machado e Mendes (2002) apontam que o Estado facilita a introdução do capital privado a fim de valorizar espaços urbanos em busca da modernidade funcional e visual, assegurando o embelezamento da cidade ao mesmo tempo em que se esquivam dos gastos e preocupações, entregando à administração e controle do setor privado parcelas de solo que poderiam ser de uso coletivo.

Isso é possível, pois o Estado detém alguns mecanismos e ferramentas que devem ser expressos:

- 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; mobilização de reservas fundiárias públicas, afetando o preço da terra e orientando espacialmente a ocupação do espaço; h) investimento público na produção do espaço, através de obras de drenagem, desmontes, aterros e implantação da infra-estrutura; i) organização de mecanismos de crédito à habitação; j) pesquisas, operações-teste sobre materiais e procedimentos de construção, bem como o controle de produção e do mercado deste material (CORRÊA, 1999, p.25).

Vindo de encontro a essas ferramentas, apontam-se outras estratégias, que foram identificadas no decorrer das pesquisas, com base nas entrevistas e trabalho empírico, em âmbito regional¹, mas que, de maneira geral, se assemelha a outros espaços abarcados pela atuação do mesmo. Salienta-se que pelo objeto da pesquisa ser o processo de verticalização, que mais adiante será melhor detalhado, atém-se para a atuação do Estado no respectivo processo, com as seguintes estratégias:

a) Regulação do número de pavimentos que um prédio pode possuir, por meio do Código de Obras e Posturas. b) Localização dos edifícios, por meio da Lei de Zoneamento e Uso do Solo. Neste caso, o Estado determina as áreas que podem ser verticalizadas. c) Criação de leis complementares que alteram o estabelecido anteriormente pelos Planos Diretores, visando assim, atender aos interesses específicos, ora da administração pública, ora dos detentores do capital, que criam estratégias para a viabilização de seus interesses (TÖWS et al., 2009). Sobre isso, Capel (1983, p. 86) aponta que “es importante destacar que em la Ley se

accepta que la transformación del suelo puede realizarse por actuación pública o por iniciativa particular. Esta última podrá, em efecto, promover planes parciales, dentro de lo establecido por planes generales”.

Em outras palavras, a lei não é “engessada”, ou seja, quando aprovada no Plano Diretor não obrigatoriamente “deve” ser cumprida em sua totalidade – Deveria! Há casos que, mesmo dentro da vigência de um determinado Plano Diretor, há alterações na lei e criação de novas leis, que atendem sempre determinado grupo ou classe social, atrelada aos respectivos representantes políticos.

Esta realidade foi constatada nos espaços em discussão dessa pesquisa. Assim, comprovou-se que o Estado atua como produtor do espaço por meio de acordos, concessões, alianças, *Lobbies*, cujo objetivo final é o embelezamento e *status* de algumas áreas da cidade em detrimento de outras. Constatou-se também, por um lado, a prática da ausência do Estado da aplicação de algumas responsabilidades como infraestrutura básica, por exemplo, que fica nas mãos dos incorporadores imobiliários² e por outro, que “a estratégia de preservação da relação dominante na produção do espaço ecoa na atuação do Estado na provisão de infraestrutura para as áreas de interesse do capital” (MORO JUNIOR, 2007, p. 26). Verificou-se que a atuação do Estado é contraditória, ou seja, está atuando como empreendedor, administrando o espaço como uma empresa (MORO JUNIOR, 2007). Assim sendo, perpetua-se esse tipo de atuação no espaço sobre as cidades médias, em especial Londrina e Maringá, pois se percebe que a atuação do mesmo é empreendedora, pois visa o lucro sobre o espaço construído.

2.2 O capital Imobiliário

O capital se apresenta de várias maneiras no processo de construção e apropriação do solo urbano (fundiário, produtivo, financeiro e imobiliário).

¹ Âmbito Regional, pois são resultados de projeto que abarca o Norte Central paranaense: Maringá, Londrina, Araçongas e Apucarana, com nossa participação.

² Entrevista com J.G.B. **Prefeitura de Maringá**, Maringá, 2008. Os nomes foram abreviados a pedido do entrevistado.

Os agentes diretamente envolvidos com o capital imobiliário (uma das formas de reprodução do capital no espaço urbano) são denominados por autores como incorporadores (RIBEIRO, 1981; SMOLKA, 1987; SOUZA, 1991). A partir desse momento, serão esses os termos utilizados para designar os profissionais da construção civil que atuam diretamente na produção, confecção e comercialização dos edifícios verticais – os incorporadores ou promotores imobiliários. Os incorporadores, juntamente com outros agentes da construção civil, são definidos como:

[...] “o comprador”, que é agente indispensável para que haja, no mínimo, o mercado; “o produtor” propriamente dito que é o construtor; “incorporador”, é quem incorpora, quem em realidade promove o empreendimento, quem cria o espaço vertical; [...] “o construtor”, é identificado através de concorrência. É escolhido aquele que certamente atenderá uma série de requisitos propostos pelo incorporador. [“O construtor não corre riscos, o incorporador é quem os corre”, dizem aqueles do “meio”] (SOUZA, 1991, p. 8).

Em suma, Smolka (1987) entende que o capital incorporador é aquele que desenvolve o espaço geográfico, que organiza os investimentos privados no ambiente construído, em especial aqueles destinados à produção de habitações. Para o autor, o capital incorporador é definido como aquela fração do capital que se valoriza pela articulação destes diversos serviços contratados.

Assim, o capital imobiliário está principalmente detido na mão da classe social mais rica e da classe média e também daqueles que possuem o poder político, que controlam a máquina administrativa da cidade. Desse modo, todo esse referencial teórico foi disposto, pois se acreditou que vem de encontro à realidade das localidades de estudo e da metamorfose do espaço ocorrida na última década. As políticas públicas que culminaram na transformação ocorrida na Zona Sul Londrinense e no Novo Centro

Maringaense são frutos dos mecanismos e ferramentas ou estratégias e ações dos agentes acima categorizados.

3. METODOLOGIA UTILIZADA

Constituiu-se nos seguintes instrumentais: o Referencial teórico- Metodológico – por meio do estudo das categorias analíticas Estado e Capital imobiliário; o Referencial Empírico - Consistiu de trabalhos de campo, entrevistas, junto às cidades, suas respectivas prefeituras e algumas incorporadoras e o Referencial Técnico, composto da elaboração de tabelas, fotos, entre outros.

4. RESULTADOS

4.1 Novos conteúdos da urbanização: Transformações Recentes na Zona Sul, em Londrina

Em Londrina, o processo de crescimento da cidade e da verticalização detém suas particularidades. Londrina teve sua gênese em 1929, no contexto histórico do café, que se deslocava de São Paulo para o Norte do Paraná. A cidade foi sendo inserida rapidamente em uma dinâmica econômica e social ligada à pequena produção mercantil que implicou em rápido e intenso crescimento populacional, físico-territorial e da oferta de bens e serviços à sua população. A cidade se desenvolveu e na década de 1950 se configuraram os denominados “anos dourados” de Londrina. Como forma de evidenciar a melhoria das condições econômicas e o fortalecimento da economia londrinense, desde muito cedo foram pontuando na paisagem urbana os altos edifícios, tanto que, até 1970, Londrina já contava com 36 edifícios de quatro pavimentos ou mais (PASSOS, 2007).

Passos (2007, p. 63), ao estudar a década de 1970 em Londrina, coloca que, “devido à intensificação no processo de industrialização e mecanização do campo, [...] foram construídos 131 prédios”. Em 1980, há

um acréscimo de 617% em relação à década anterior (PASSOS, 2007).

Quanto à legislação urbanística, verificou-se que, por um lado, a Lei 3.706 de 1984 permitiu a verticalização nos bairros de Londrina, no entanto com menor coeficiente de aproveitamento, ou seja, a área de construção *versus* a área do lote era reduzida. Por outro lado, Oura (2007) descreve que a Lei 7.484 de 1998, que está em vigor, mantém a característica do estabelecimento de regiões periféricas para a verticalização da cidade, numa tentativa de aliviar o adensamento central. A mudança de uma Lei para outra, foi de ordem do potencial construtivo, ou seja, a partir da última lei, é permitida a construção de edifícios com coeficiente de aproveitamento maior. Vale considerar que o centro de Londrina é extremamente adensado, formando uma silhueta alongada da verticalização. Problemas de ordem ambiental, sobretudo em relação ao clima, são evidentes na cidade (MENDES; TÖWS, 2008). Assim, uma somatória de fatores condicionou o desenvolvimento da Zona Sul/Sudoeste de Londrina, cujos incorporadores viram nas áreas denominadas Palhano e Guanabara, um grande filão do mercado imobiliário com todo seu potencial de desenvolvimento vertical: proximidades do centro, vista proporcionada pela topografia; proximidade do Lago Igapó; proximidade do Shopping Catuaí (OURA, 2007) e da UEL, fácil acessibilidade; região nobre da cidade, “assim podemos investir com certeza de retorno”³; lotes grandes, neste sentido o coeficiente de aproveitamento que, pela última legislação já aumentou, com o tamanho dos lotes fica ainda mais fácil construir “arranha-céus”. Além desses motivos, algumas propagandas do mercado imobiliário ressaltam o seguinte:

Quando se deseja escolher uma região para viver em Londrina, certamente a região da Gleba Palhano é uma das primeiras a serem lembradas. Estrategicamente situado no alto da Gleba Palhano, a região de maior desenvolvimento imobiliário de Londrina, o Maison Tuscany apresenta um projeto arquitetônico que possibilita uma vida com

mais conforto, segurança, praticidade e principalmente economia de custos e recursos naturais (A.YOSHII, 2008).

Esse apelo do mercado imobiliário destaca como primordial a localização, objeto de grande valorização fundiária, tanto que, como nos conta Oura (2007), atualmente é a região mais valorizada da cidade, superando o centro londrinense. Outra propaganda da mesma incorporadora destaca que,

Viver na Gleba Palhano é mais gostoso. O bairro de maior valorização imobiliária de Londrina, reúne o charme de toda a região dos lagos à praticidade de acesso ao centro, apresenta um perfil diferenciado, onde empreendimentos de alto padrão se destaca na paisagem, tornando a Gleba Palhano o endereço mais desejado de Londrina (A.YOSHII., 2008).

Dentre os exemplos, destaca-se a Incorporadora Plaenge (Figura 1) que tem uma significativa atuação na cidade e também no cenário nacional, além de ter sua atuação consolidada no centro tradicional de Londrina, a empresa detém o maior investimento na Zona Sul de Londrina, especificamente, na Gleba Palhano.

O fator localização é evidente e determinado pela atuação do Estado. Machado e Mendes (2002) já apontaram que o Estado facilita a introdução do capital privado a fim de valorizar espaços urbanos em busca da modernidade funcional e visual, assegurando o embelezamento da cidade. Outrossim, já apontado na teoria sobre o Estado, Casaril (2008) destaca que o Estado não só libera o solo para a construção de edifícios verticais dos mais variados tamanhos e alturas (Lei de Zoneamento e Uso do Solo) como também promove a sua valorização por meio da implementação de políticas públicas, como infraestrutura, saneamento, comunicação, transporte, energia elétrica, policiamento etc. Nesse caso, o Estado construiu vias para facilitar o acesso e, ainda na década de 1950, o Prefeito Antonio Fernandes Sobrinho autorizou a criação de um lago, que nasceu do desejo de uma parte da sociedade em

³ Entrevista com a empresa A.YOSHII, **Incorporadora de Londrina**, Londrina, 2008

construir um clube náutico, repetindo a experiência da Pampulha, em Belo Horizonte (MG). O Lago Igapó foi inaugurado em 10 de dezembro de 1959 (OURA, 2007). Um dos objetivos era impedir que a pobreza chegasse a essa região, ficando parte com o domínio do poder público para instalação de equipamentos urbanos e outra, com a iniciativa privada.

Atualmente, é destacada por diversas incorporadoras como uma região que ostenta o desenvolvimento sustentável, pois é alicerçada pela qualidade ambiental. Mas, de fato, existe o desenvolvimento sustentável? Qual a preocupação com a equidade social, que segundo a teoria, faz parte do desenvolvimento sustentável? Não seria somente o desenvolvimento econômico e ainda para poucos? Qual a concepção do Estado de desenvolvimento urbano, quando se reserva por lei, um espaço que beneficiará apenas a classe social mais rica? Não se utiliza o “verde” ou a qualidade ambiental da área apenas como *Marketing*?

Uma das respostas, ainda extremamente contraditória, está amparada em interesses pessoais de quem detém a administração pública: foi detectado que um dos fatores do desenvolvimento acelerado da região foi a de “benefício pessoal do Prefeito Antonio Belinati, cassado no seu último mandato por motivos de desfalques administrativos (cofres públicos), que tinha todo interesse em levar o desenvolvimento da cidade em direção às suas propriedades

particulares” (OURA, 2007, p. 110). O administrador urbano reconhece o Estado como uma empresa e o espaço como seu empreendimento, beneficiando não somente a terceiros, como nos conta a teoria, mas a si próprio. O Estado foi indutor do desenvolvimento para a Zona Sul de Londrina, causando enorme diferenciação dessa parte da cidade em relação à Zona Norte, caracterizada, sobretudo pela pobreza, conjuntos habitacionais para a classe baixa e focos de favelamento.

4.2 Novos conteúdos da urbanização: Transformações Recentes no Novo Centro, em Maringá

Em 10 de maio de 1947 foi fundada a cidade de Maringá, data que foi oficialmente lançada à pedra fundamental e, em 1948, elevou-se à categoria de vila. Foi elevada à categoria de Município pela Lei nº 790, de 14 de fevereiro de 1951, com os distritos de Iguatemi, Ivatuba e Floriano. Em 09 de março de 1954, foi instalada a comarca de Maringá (COSTA, 2002).

A cidade passou por ciclos econômicos de desenvolvimento, que culminou na configuração e no processo de verticalização expressivo. Mendes (1992) pontuou que na década de 1960 foram construídos em Maringá dez edifícios, resultado do ciclo econômico do café, cujos proprietários viram na verticalização da cidade, uma forma de acumulação.



Figura 1: Zona Sul de Londrina (À direita da foto): A maioria dos edifícios construídos pela Incorporadora Plaenge. **Fonte:** Plaenge (2009). **Observação:** O [P] acima dos edifícios indicam que foram construídos pela Plaenge.

O autor denominou esse período de acumulação cafeeira e comercial. A década de 1970 foi conceituada por Mendes (1992) como o período de modernização da agricultura. Nesse período foram construídos em Maringá 39 edifícios. Nesse estudo, o autor designou para a década seguinte, ou seja, os anos de 1980 como o ciclo da agroindústria. O desenvolvimento desse ciclo, atrelado aos planos econômicos, possibilitou a construção de 711 prédios na cidade, sendo o apogeu do respectivo processo de verticalização. Os anos 1990 presenciaram a execução de mais de 200 novos projetos, sendo o período de consolidação do polo comercial e serviços (TÖWS, 2009).

Em Maringá, na década presente, os agentes da promoção imobiliária vêm concentrando os seus interesses e esforços nas suas estratégias e ações no Novo Centro, apesar de outras iniciativas em outras zonas/bairros da cidade.

Dentre os fatores que contribuíram para esses interesses, pontuam-se duas políticas que culminaram na significativa transformação do espaço no local: a primeira refere-se à definitiva “abertura” da área pelo poder público para negociação e comercialização, visto que, antes disso, várias tentativas e projetos para o Novo Centro foram idealizados, dentre eles, destaque para o projeto Agora⁴. Com essa “abertura”, o mercado imobiliário se manteve fechado para a negociação, ou seja, se fecharam para as incorporadoras de fora, não permitindo que entrassem no mercado maringaense. Os incorporadores utilizaram estratégias e ações para viabilizarem seus interesses (CORRÊA, 1999) e, nesse caso, contaram com colaborações do poder público local, que interferiu e interfere diretamente no setor imobiliário. Nesse período [última década], as incorporadoras locais não permitiram a entrada de outras empresas de outros locais, muito menos de Londrina, pela reserva de mercado e também, pelas incorporadoras londrinenses

serem mais competitivas⁵. Nos últimos dois anos, no entanto, empresas que atuam em cenário nacional, como a MRV, de Belo Horizonte e a Plaenge, de Londrina [com sede em Curitiba], ambas posicionadas entre as 20 maiores construtoras e incorporadoras do Brasil, ingressaram no mercado maringaense, a primeira com o objetivo de atingir a classe média por meio de condomínios verticais padronizados, cuja arquitetura segue um padrão ou uma logomarca, e a segunda, com o lançamento de torre mobiliada, em Maringá, com aproximadamente 20 pavimentos, para atingir como público, a classe alta, cujo projeto ainda se encontra na fundação, pois as instalações da empresa apenas se iniciaram em Maringá (Figura 2). Além dessas, outras incorporadoras estão se inserindo no mercado.

As incorporadoras que atuam e atuaram no Novo Centro são: Cidade Verde, Pedro Granado Imóveis, Cidade Verde, Beltrame Imóveis, entre outras.

As construções no Novo Centro vêm atender ao habitar da classe média. Privacidade, conforto e sofisticação são elementos encontrados nos projetos em desenvolvimento. No que se refere à promoção imobiliária desenvolvida pelas construtoras como Cidade Verde e Pedro Granado, seus meios de divulgação trabalham claramente valores da vida burguesa. A qualidade de vida é um dos aspectos mais trabalhados (sala de fitness, minigolf, sala gourmet, piscina térmica, deck, solarium, home cinema, sauna, vestiário e sala de massagem).

Até novembro de 2006, era 24 o número de edifícios projetados e em construção no Novo Centro, sendo 16 arranha-céus, com uma área total de 325.483, 82 m². Em outra citação, de Fernando Camargo (2008) em reportagem⁶, novos dados sobre a produção imobiliária vertical na cidade canção transparecem:

⁴ Grzegorzcyk (2000) e Gimenez (2007) destacaram os projetos anteriores que não são objetos dessa investigação.

⁵ Entrevista realizada com A.YOSHII. **Incorporadora de Londrina**, Londrina, 2008.

⁶ Entrevista realizada pela Associação dos Engenheiros e Arquitetos de Maringá (AEAM) a Fernando Camargo (Presidente da Urbamar).



Figura 2: Instalações da Incorporadora Plaenge em Maringá: Terreno Próximo ao Novo Centro, local que a mesma construirá Edifício de Apartamentos Decorados para a Classe Média Alta. À Direita, Centro Tradicional de Maringá.

Fonte: Plaenge, 2009

Observação: O [P] indica lotes adquiridos pela empresa para execução dos empreendimentos.

A cidade continua mantendo um excepcional desempenho nessa área, com cerca de 600 mil metros quadrados de projetos aprovados por ano e mais de 500 mil metros quadrados de “Habite-se” expedidos. Em 2004 foram expedidos 548.806,55 metros quadrados de “Habite-se”. Em 2005 esse número subiu para 686.753,78 metros quadrados, incluindo os projetos de regularização. Em 2006 foram 606.028,45 metros quadrados. Também no ano passado foram aprovados 591.373,54 metros quadrados de projetos de construção. Nos dois primeiros meses do ano foram aprovados mais de 82.000 metros quadrados de projetos, em 393 projetos.

Vale considerar que a maioria dos projetos aprovados são para o Novo Centro, com algumas exceções, como o entorno do Cesumar, por exemplo, onde se constrói para o público universitário.

A segunda política que se destaca é a própria legislação para a urbanização da área: A altura da maioria dos edifícios no Novo

Centro é o resultado da conjugação preço da terra, busca por lucros e permissividade da legislação. Como o solo da região tem alto valor, interessa à incorporadora/ construtora multiplicar os pavimentos para reduzir o custo do solo relativo por unidade. Também é importante destacar que a legislação permitiu uma flexibilidade no coeficiente de construção nessa área, fruto dos conflitos e interesses estabelecidos no planejamento local e processo de preparação da área para ser urbanizada. Assim, o poder público viabilizou o coeficiente de ocupação para atrair investimentos para o local.

Para melhor exemplificar essa estratégia, utilizando de entrevistas, resgatamos que é permitida a construção de edifícios no Novo Centro por cotas. De modo geral, a Lei de Zoneamento e Uso do Solo 331/99, com algumas alterações efetuadas pela Lei Complementar 340/2000 (Lei Complementar) permite, para o Novo Centro, a Cota 610, referente à altura máxima das edificações. Traduzindo em números, “essa cota permite a construção de edifícios de

aproximadamente 21 pavimentos” (J.G.B., 2008)⁷. A partir dessa altura, o Estado utilizou-se da outorga onerosa do direito de construir, ou seja, a Lei do Solo Criado. Essa estratégia visa à arrecadação monetária por meio da incorporação imobiliária. Se o incorporador imobiliário deseja construir uma torre que extrapola a altura máxima permitida pela legislação, há o custo social a ser negociado com o poder público.

Desse modo, não impede que o incorporador construa a torre da altura que deseja, no entanto, “impõe”, pela legislação, um custo adicional por pavimento acima da cota. Outrossim, o poder público transfere para o capital privado os custos com infraestrutura básica. Assim, livra-se de implantar infraestrutura para consumo do capital imobiliário. Por outro lado, os incorporadores não utilizam dessa estratégia, pois consideram inviável, pelo custo adicional da obra. Percebe-se, pela grande metamorfose que ocorre no local, que, antes mesmo da aprovação dos projetos de edifícios, já havia o arcabouço de infraestrutura instalada pelo Estado, com exceção da Avenida Horácio Raccanello Filho, via inaugurada recentemente. Nas adjacências ou margens da Avenida João Paulino Vieira Filho, um “paredão” de concreto se consolida, com torres residenciais de alto padrão, com o térreo utilizado para o comércio, ambos, destinados à classe média e alta (Figura 3).

Os empreendimentos são apresentados como ótimos investimentos, tanto pela qualidade como pela sua localização. Em algumas propagandas é apontada a sua localização no Novo Centro como fator de valorização. Outros aspectos são considerados, para poder corroborar uma boa localização e conseqüentemente, valorização. Entre eles estão: a localização dos supermercados São Francisco e Muffato, os Shoppings Avenida Center e Aspen Park, a UEM, as Faculdades Maringá e o Estádio Willie Davis.

O Novo Centro de Maringá constituiu-se num espaço privilegiado, direcionado a classes diferenciadas com alta capacidade de consumo. A área passou a ser produzida pelo poder público em associação com a iniciativa privada, que estava direcionada a resolver os problemas da comunidade como um todo, como propostas que teriam um benefício mais geral por meio da formulação de espaços públicos, equipamentos urbanos e bens culturais, que ao longo do processo, por intermédio da dinâmica de produção do espaço dos interesses envolvidos e dos conflitos estabelecidos, resultou em um espaço destinado à especulação imobiliária e à reprodução do capital. Tal fato constituiu-se na urbanização do possível (GIMENEZ, 2007): uma forma de urbanização em que se planeja e se tenta, em muitos casos, promover obras que possibilitem o crescimento da comunidade, o desenvolvimento do espaço urbano que possa ser apropriado, de forma mais comunitária. Observou-se, no entanto, a multiplicidade de interesses, os conflitos estabelecidos, as relações de forças políticas e econômicas acabaram por determinar mudanças que alteraram os propósitos iniciais dos projetos (GIMENEZ, 2007).

Enfim, confrontando-se a produção do espaço do “Novo Centro” em Maringá com a “Zona Sul” em Londrina, construiu-se um quadro que demonstra as particularidades dos processos ocorridos em ambos, com elo comparativo (Quadro 1).

⁷ Entrevista realizada com J.G.B. **Prefeitura Municipal de Maringá**. Maringá, 2008. Os nomes foram abreviados a pedido do entrevistado.



Figura 3: Edifícios construídos ou em construção às margens da Avenida João Paulino Vieira Filho, no Novo Centro, em Maringá, 2008.

Fonte: www.skyscrapercity.comshowthread, 2009

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Em primeiro lugar é importante ressaltar que, de maneira geral, alguns questionamentos e indagações construídas no decorrer do trabalho não foram em sua totalidade respondidas, mas deram respaldo para essa reflexão, além de serem questões que posteriormente almejam-se respostas.

Em segundo lugar, trabalhar com a produção do espaço urbano é instigante, pois possibilita reflexões de diversas ordens e também, possibilita relacionar os agentes produtores do espaço urbano a essas abruptas transformações e metamorfoses.

Em terceiro lugar, verificou-se que há conflitos entre poderes e há diversos poderes que atuam em um determinado local e não só o poder público, ainda que esse interfira na produção do espaço.

Questionar o tipo de desenvolvimento que ocorreu e está ocorrendo na área nos remete a pensar sobre a segregação socioespacial e suas particularidades.

5.1 Semelhanças e diferenças entre os dois processos

A avaliação que se faz das políticas públicas de desenvolvimento urbano é que o Estado é interventor do espaço, “enxerga” o espaço como matéria-prima e o transforma em capital imobiliário. Por meio de acordos e cartéis, o Estado possibilita a alguns agentes a apropriação do espaço em sua totalidade e a mais-valia que se produz é para geração de lucros. Em Maringá, essa realidade é ainda mais descarada, pois os próprios detentores da “máquina urbana” são os agentes imobiliários. Essa discussão fica ainda mais mascarada quando se trabalha com os condomínios residenciais/horizontais fechados e os condomínios verticais de alto padrão. A segregação urbana é muito mais evidente.

Em Londrina, esse fato ocorreu com interesses da administração em valorizar suas propriedades. O mercado imobiliário viu essa atitude como um filão de mercado e entrou de maneira rápida e competente, construindo uma cidade vertical paralela, com *status*, preço, valores e segundo eles, qualidade de vida diferenciada.

	ZONA SUL (LONDRINA)	NOVO CENTRO (MARINGÁ)
QUANTO À LEGISLAÇÃO	A Lei 7.484 de 1998 permite a verticalização nas ZRs (Zonas Residenciais) com coeficiente de aproveitamento alto	A Lei 331/99 com algumas alterações efetuadas pela Lei 340/2000 ⁸ permitiu a Cota 610 para a ZC (Zona Comercial) em que se insere o Novo Centro.
LOCALIZAÇÃO	A verticalização se direciona para a periferia	A verticalização se mantém no Centro
USO DOS EDIFÍCIOS	Estritamente para uso residencial de Alto Padrão	Uso comercial no térreo com residencial nos demais pavimentos (Uso Misto) visto que é uma Zona Comercial. Adoção do modelo de <i>Kitnets</i> por ser uma área próxima da Universidade.
PÚBLICO ALVO	Classe Média Alta e Alta	Classe Média e público estudante.
INCORPORAÇÃO	Poucas Grandes incorporadoras atuando.	Mercado Fechado (Alianças entre poder público e incorporadoras) ⁹ .
DENSIDADE	Pouca densidade, tendo em vista a grande dimensão dos lotes.	Extremamente denso. Um edifício a cada lote com o máximo aproveitamento (“Paredões” de concreto).
ALTURA	Edifícios Altos, com até 34 Pavimentos (Torre de Málaga).	Edifícios com até 23 pavimentos, obedecendo à cota 610 e abrindo mão da utilização do solo criado.
CURIOSIDADE	Processo ocorrido um pouco antes do que ocorreu em Maringá, com interesse de um dos ex-Prefeito, que pretendia valorizar as áreas próximas de sua propriedade.	A liberação para a construção na área aconteceu após o rebaixamento da linha férrea por meio da construção do túnel do Novo Centro. A dinamicidade das construções foi imensa, com mudança total na paisagem em apenas dois anos.
INFRAESTRUTURA	O Estado é responsável.	O Estado se ausenta de algumas infraestruturas básicas, exceto asfaltamento e rede de esgoto. O restante fica por conta do Incorporador .

Quadro 1: Particularidades dos processos ocorridos nas áreas de estudo

Fonte: Pesquisa empírica, 2008/2009.

Organização: Töws (2009).

⁸ O Novo Plano Diretor de Maringá foi aprovado em 2006, mas já acontecem audiências para modificá-lo antes mesmo de sua implementação. Por esse motivo, baseou-se na Lei Complementar 340/2000.

⁹ Segundo a P.M.M., os lotes foram vendidos para as incorporadoras porque a Prefeitura estava endividada.

Complementa-se que as políticas públicas nem sempre contemplam a todos, ou melhor, certas políticas públicas, como essas, contemplam apenas uma parcela da sociedade ou um grupo, geralmente o dominante.

REFERÊNCIAS

- CAPEL, Horácio. Capitalismo y morfología urbana em Espana. **Realidad geográfica**. Barcelona: Los Libros de la Frontera. 1983. v. 4. s/p.
- CASARIL, C. C. **Meio século de verticalização urbana em Londrina-PR e sua distribuição espacial: 1950-2000**. 2008. 268f. Dissertação (Mestrado em Geografia)-Universidade Estadual de Londrina, Londrina, 2008.
- CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. 2. ed. São Paulo: Ática, 1999.
- COSTA, Luiz F. S. **Os promotores imobiliários no processo de verticalização das cidades de Maringá, Cianorte e Umuarama**. 2002. 207f. Dissertação (Mestrado em Geografia)-Universidade Estadual de Maringá, Maringá, 2002.
- GIMENEZ, H. M. M. **Interpretação do espaço urbano de Maringá: A lógica da verticalização período de 1990 a 2005**. 189f. Dissertação (Mestrado em Geografia)-PGE, Universidade Estadual de Maringá, Maringá, 2007.
- GRZEGORCZYK, V. **Novo Centro de Maringá: estratégias e conflitos na produção do espaço urbano**. Dissertação (Mestrado em Geografia). Presidente Prudente: Unesp, 2000.
- MACHADO, J. R.; MENDES, C. M. Estado (Poder Público) x setor privado: o espaço em questão. **Geojandaia**. Revista de Geografia, Jandaia do Sul, v. 2, n. 1, p. 70-75, jan./dez. 2002.
- MENDES, C. M. **O edifício no jardim, um plano destruído**. A verticalização de Maringá. 1992. 347f. Tese (Doutorado em Geografia)-FFCHL, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1992.
- MENDES, C. M.; TÖWS, R. L. As transformações territoriais intra-urbanas e suas conseqüências sócio-ambientais das Regiões Metropolitanas de Maringá e de Londrina e seu respectivo eixo. In: CONGRESO INTERNACIONAL SOBRE ESTUDIOS DEL TERRITÓRIO. DESAFÍOS DE LA SUSTENTABILID TERRITORIAL EM LATINOAMÉRICA, 3., 2008, Medellín. **Anais do Congresso Internacional sobre Estudos del Território**. Medellín: Universidad de Medellín, 2008. p. 1-20.
- MORO JUNIOR, E. **A redenção existente nos planos urbanísticos municipais: o caso do Projeto Eixo Tamanduatehy**. São Paulo: Annablume, 2007.
- OURA, K. Y. **Verticalização em Londrina – Paraná (1950-2005): a produção do espaço urbano e seu desenvolvimento pelos edifícios verticais**. 2007. 156f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo)-FAU, Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2007.
- PASSOS, V. R. de L. **A verticalização de Londrina: 1970/2000**. A ação dos promotores imobiliários. 2007. 203f. Dissertação (Mestrado em Geografia)-Universidade Estadual de Londrina, Londrina, 2007.
- RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. Espaço urbano, mercado de terras e produção da habitação. In: SILVA, L. A. Machado (Org.). **Solo urbano: tópicos sobre o uso da terra**. Rio de Janeiro: Zahar, 1981. p. 29-47.
- RIBEIRO, W. S. Londrina e Maringá enquanto cidades médias: desconstruindo o mito de regiões metropolitanas do norte do Paraná. In: SPÓSITO, M. E. B. **Cidades Médias: espaços em transição**. São Paulo: Expressão Popular, 2007. p. 551-586.
- SMOLKA, M. O capital incorporador e seu movimento de valorização. **Caderno do IPPUR**, Rio de Janeiro, v. 2, n. 1, p. 47-56, 1987.
- SOUZA, M. A. A de. Incorporação Imobiliária: a fábrica do solo. In: SEMINÁRIO SOBRE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA, n.01., 1991, Rio de Janeiro.

Anais... Rio de Janeiro: IPPU/UFRJ, 1991. p. 01-17.

SPÓSITO, M. E. B. **O Chão arranha o céu: a lógica da (re) produção monopolista da cidade.** 1991. 384f. Tese (Doutorado em Geografia)-FFCHL, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1991.

TÖWS, R. L. A atuação do capital imobiliário na produção vertical e a legislação urbanística na Avenida Brasil, em Maringá (PR) In: MENDES, C. M.; TÖWS, R. L. **A geografia**

da verticalização em algumas cidades médias no Brasil. Maringá: Eduem, 2009. p. 56-73.

TÖWS, R. L. et al. A verticalização no norte central paranaense: o caso de Arapongas. In: MENDES, C. M.; TÖWS, R. L. **Geografia urbana e temas transversais.** Maringá: Eduem, 2009. p. 11-31.

Data de recebimento: 18.12.2009

Data de aceite: 18.12.2009