

# RECENTES TRANSFORMAÇÕES E PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO NA ZONA 06 E NO NOVO CENTRO EM MARINGÁ (PR)

*Felipe Ramos*

Mestrando em Geografia pelo PGE/UEM. E-mail: ramos.felipe@hotmail.com

*Ricardo Luiz Töws*

Doutorando em Geografia pelo Programa de Pós-Graduação em Geografia (PGE/UEM); bolsista CAPES; professor do Instituto Federal do Paraná, câmpus Londrina. E-mail: ricardotows@gmail.com

*Cesar Miranda Mendes*

Docente do Programa de Pós-Graduação em Geografia (PGE/UEM). E-mail: cmmendes@wnet.com.br

**RESUMO:** A cidade de Maringá (PR) é produto de constantes metamorfoses espaciais, sobretudo influenciadas pela construção civil que se materializa através do processo de verticalização. Por isso, o objetivo da pesquisa é identificar de que maneira se desencadeiam ações e estratégias dos promotores imobiliários na busca de novas áreas de atuação no espaço intraurbano. Lembrando que, juntamente com o Estado, são os principais agentes da produção do espaço urbano em Maringá (PR), cidade localizada no contexto da mesorregião norte central paranaense. Não obstante, é necessário, no âmbito da ciência geográfica, revelar as inter-relações entre sociedade e espaço, segundo transformações socioeconômicas e territoriais na produção do espaço, sendo o foco da discussão os eixos de produção da verticalização, no Novo Centro e na Zona 06. A pesquisa está estruturada em três referenciais metodológicos, sendo um referencial teórico-metodológico, um referencial técnico e um referencial empírico.

**Palavras-chave:** Produção do espaço urbano; Estado; Promotores imobiliários; Maringá (PR); Verticalização urbana.

## RECENT CHANGES AND PRODUCTION URBAN SPACE IN AREA 06 AND ON THE NEW CENTRE IN MARINGÁ (PR)

**ABSTRACT:** Maringá city (PR) is the product of constant space transformations, especially in construction and in the process of vertical integration. Therefore, the aim of this research is to identify how trigger the actions and strategies of developers in search of new areas in intraurban space. Recalling that, along with the state, are the main agents of the urban space production in Maringá ( PR ) , a city located in north central meso context of Paraná . Nevertheless, it is

necessary , in the context of geographical science , revealing the interrelations between society and space , according to socioeconomic and territorial transformations in the production of space , being the focus of discussion the production of the vertical axis and the New Center Area 06 . The research is structured into three methodological frameworks, being a theoretical and methodological framework, a technical reference and a empirical referent.

**Key-words:** Urban space production; State; Property developers; Maringá (PR); Urban verticalization.

## 1. INTRODUÇÃO

O estudo das cidades pautado no vigente modo de produção capitalista do espaço nos remete à constantes transformações e metamorfoses. Tal fato é evidenciado na cidade de Maringá (PR), cujo espaço urbano passa por transformações significativas que devem ser contempladas nesta análise.

O presente texto foi elaborado devido alguns questionamentos que surgiram de discussões realizadas com os membros do Grupo de Estudos Urbanos (GEUR-UEM), e das indagações que foram surgindo no decorrer da disciplina *Tópicos Especiais em Geografia: Dinâmica Regional e Relações de Cidades na Gestão Território Paranaense*, ofertada em 2012, no curso de Mestrado e Doutorado em Geografia pela Universidade Estadual de Maringá (PGE-UEM). Maringá está localizada no contexto da mesorregião norte central paranaense e sua gênese esteve atrelada ao incentivo de capital externo, por meio da atuação de companhia colonizadora denominada Companhia de Terras Norte do Paraná (CTNP).

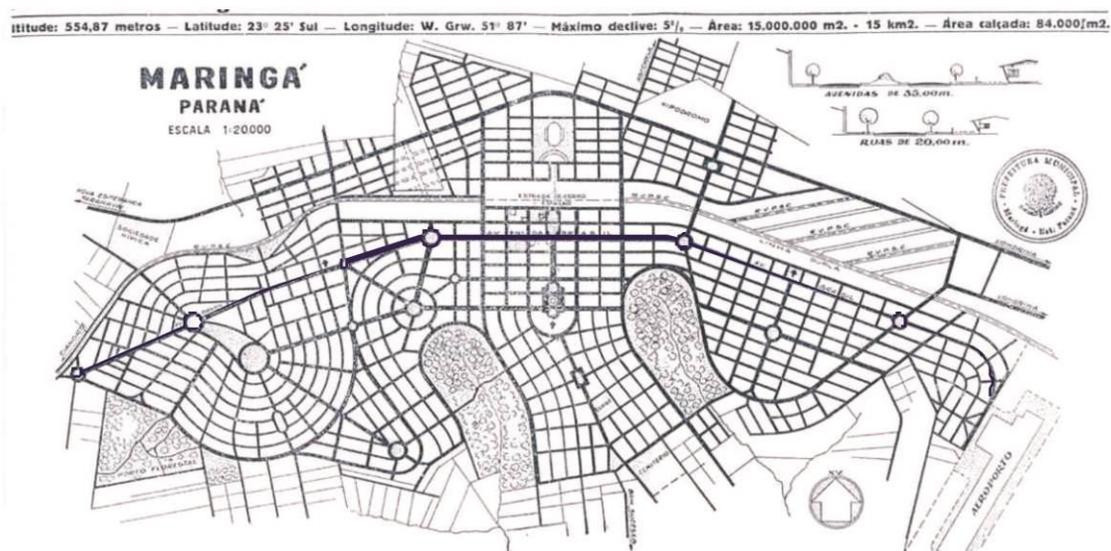
Posteriormente, no final da década de 1940, ocorreu alteração de controle acionário, que passou a ser de brasileiros, e, evidentemente, o nome foi alterado para Companhia Melhoramentos Norte do Paraná (CMNP). A implantação da cidade tem características peculiares, entre elas, de ser uma cidade planejada, uma vez que foi projetada pelo urbanista Jorge de Macedo Vieira. Devido às estratégias da Companhia Melhoramentos Norte do Paraná, Maringá foi “destinada a se tornar a capital da porção mais ocidental dos domínios da Companhia”, assim como Apucarana (MÜLLER, 1956, p.79). Afirma a autora (p.85), que apenas em raros casos “as cidades nasceram independentemente da valorização da região”.

Essas cidades, estrategicamente localizadas em pontos que saem dos contrafortes e, em consequência, de onde se irradiam estradas secundárias, são pequenas

“capitais” regionais, dominando, cada uma, certa área de povoamento. Algumas mais desenvolvidas irradiam sua influência por áreas maiores, tais como Londrina, Apucarana e Maringá. (MÜLLER, 1956, p.87).

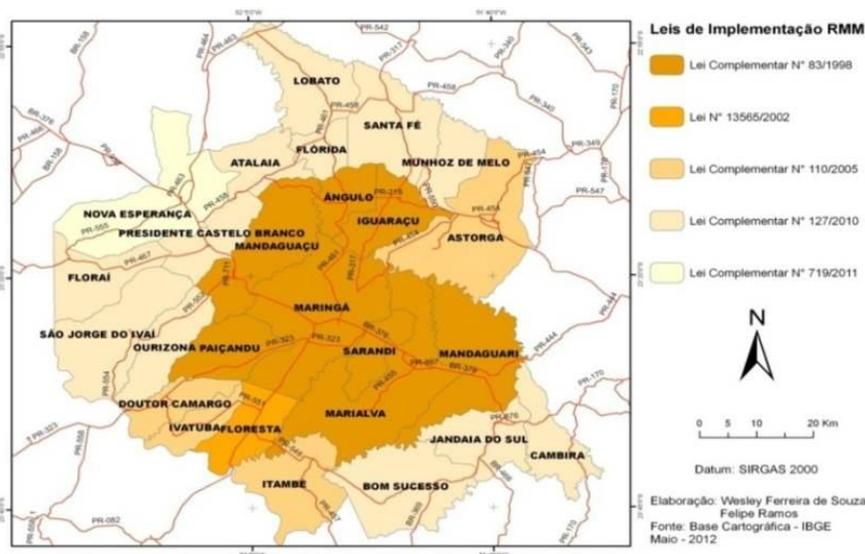
Mais precisamente, em 10 de maio de 1947 foi fundada a cidade de Maringá, data que foi oficialmente lançada a pedra fundamental e em 1948 elevou-se à categoria de vila. Foi elevada à Município pela lei nº 790, de 14 de fevereiro de 1951, com os distritos de Iguatemi, Ivatuba e Floriano. Em 9 de março de 1954, foi instalada a comarca de Maringá (COSTA, 2002, p. 12). O município situa-se em uma zona de altitude compreendida entre as cotas 500 e 600 metros em relação ao nível do mar. É cortado pelo Trópico de Capricórnio, tendo longitude de 51°57' W e latitude de 23°25' S (COSTA, 2002, p. 13).

O projeto da cidade foi idealizado em função do futuro traçado da estrada de ferro. Na verdade, a fundação da cidade ocorre logo depois da demarcação definitiva da estrada de ferro (ENDLICH, 1998, pg. 56). A Avenida Brasil seguiu paralelamente o traçado da linha férrea cortando as Zonas do projeto inicial 01, 03, 04, 05, 06 e 08, sendo a principal via da cidade desde a sua ocupação inicial. A ocupação se deu de forma eficiente e rápida, sendo que o centro comercial expandido espalhou-se ao longo da Avenida Brasil (MENEGUETTI, 2001).



**Figura 1: Plano Inicial da Cidade de Maringá, elaborado por Jorge de Macedo Vieira**  
Fonte: Plano Diretor de Maringá, 2002

Maringá apresenta-se como uma cidade planejada (Figura 1)<sup>1</sup> e desempenha papel importante na rede urbana do Paraná, caracterizada como polo de prestação de serviços, sendo a principal cidade da Região Metropolitana de Maringá (RMM) englobando 26 municípios (Figura 2), que estão inseridos da mesorregião norte central paranaense. Segundo dados do IBGE (2010) o grau de urbanização é de 98,20% e possui densidade demográfica de 755,31 hab/ km<sup>2</sup>. (IPARDES, 2012).



**Figura 2: Mapa de localização da Região Metropolitana de Maringá (PR)**

Fonte: Base Cartográfica, IBGE (2012), Organização: Os autores, 2012.

O objetivo geral do artigo é identificar de que maneira desencadeiam as ações, articulações e estratégias dos promotores imobiliários e do Estado, principais agentes produtores do espaço urbano, discussão que será pautada nos eixos de verticalização no Novo Centro e na Zona 06 (ainda incipiente, em termos do processo de verticalização) de Maringá (PR). Pretende-

<sup>1</sup> Ao adotar o conceito, consideramos que esse planejamento teve como base o modelo de cidade-jardim foi desenvolvido pelo inglês Ebenezer Howard para servir de modelo aos projetos das companhias inglesas de colonização no final do século XIX, com planejamentos que idealizavam a cidade sadia e bela. HOWARD, E. Cidades jardins de amanhã. 2002.

se realizar uma leitura do processo de urbanização destacando questões sobre a produção do espaço urbano, por meio da análise dos eixos de verticalização que se iniciaram e se consolidam nesses respectivos recortes do espaço intraurbano de Maringá.

Portanto, fundamentar a análise a partir do viés supracitado, surge a possibilidade de compreender a dinâmica socioespacial do espaço urbano em Maringá e revelar as inter-relações entre sociedade e espaço, segundo transformações socioespaciais na produção do espaço urbano.

## **2. CONSIDERAÇÕES METODOLÓGICAS**

A metodologia utilizada para a obtenção de resultados foi realizada por meio da busca e realização da análise dos referenciais: teórico-metodológico (RT), técnico (RTc) e empírico (RE), assim como a identificação com o objeto de estudo (OE).

O Referencial Teórico foi pautado num levantamento bibliográfico, enriquecendo a pesquisa com obtenção de dados sobre o objeto de estudo. Concomitantemente, visou-se apreender o estudo das seguintes categorias analíticas: Estado e promotores imobiliários, sem deixar de mencionar o capital incorporador e um breve resgate histórico sobre o processo de verticalização;

O Referencial Empírico foi construído por meio da obtenção de informações a partir dos trabalhos de campo, buscou-se dados na Prefeitura Municipal de Maringá, procurando trabalhar com os dados quantitativos transformando-os em qualitativos a fim de melhor delinear e encaminhar a discussão. E, por fim, o Referencial Técnico, a partir da elaboração de Mapas, gráficos, tabelas, mosaicos e imagens.

## **3. AS CATEGORIAS DE ANÁLISE DA PESQUISA**

### **3.1. INCORPORADOR IMOBILIÁRIO**

Em relação aos agentes que atuam no setor imobiliário, Souza (1991) caracteriza como incorporadores imobiliários e os divide em três tipos: os incorporadores, os construtores e os vendedores. Ao anexar o fator consumo, a autora passa a considerar a existência de “três agentes

fundamentais nesse processo de produção e consumo” (SOUZA, 1991): o comprador, o incorporador e o construtor.

O incorporador imobiliário é o agente econômico que, mesmo não sendo o único a atuar sobre o espaço urbano possui a capacidade de modificá-lo e estruturá-lo (SMOLKA, 1989), entretanto, é também no setor imobiliário que se definem as ações como a comercialização e os financiamentos de terrenos. Nesse sentido, esse setor organiza o espaço de forma hierárquica, onde existem áreas mais valorizadas e áreas menos valorizadas, comumente acabando por gerar uma segregação social. Contudo, as forças/tipos de capital que ocupam a cidade e o campo estão constantemente em lutas, desenvolvendo a especulação sobre o valor de uso do solo e seu valor de troca (SANTOS, 1988).

Mendes (2000) nos faz um alerta que os incorporadores, os construtores, os agentes imobiliários, entre outros estão presente no processo de produção e comercialização dos empreendimentos na cidade, que desenvolvem várias atividades no mercado fundiário. Podem funcionar como prestadoras de serviços ao proprietário fundiário, como incorporadoras ou ainda como empresa loteadora.

Em Maringá (PR), os agentes produtores do espaço, sobretudo os *incorporadores imobiliários*, adiantaram-nos, em pesquisas anteriores, que Maringá é um ótimo lugar para investimento, dada a facilidade de “ler” as leis que regulam a reprodução do espaço (Leis de Zoneamento, leis de Uso e Ocupação do Solo) e aplicar seus projetos sem maiores empecilhos (TÖWS, 2013).

### 3.2. O CAPITAL INCORPORADOR

O capital incorporador difere daquele descrito por Marx, para este o capital não é uma coisa ou um conjunto de instituições, o capital é um processo de circulação e realização. Harvey (1981) descreve que esse processo [o de circulação e realização do capital] deve se expandir, acumular e reformar os processos de trabalho e os relacionamentos sociais de produção, assim como mudar constantemente as dimensões e formas de circulação.

Partindo da definição clássica proposta por Smolka (1987, p.47), este acaba por definir o capital incorporador “como aquele que desenvolve o espaço geográfico organizando os investimentos privados no ambiente construído, em especial aqueles destinados a produção de habitações”. Essa forma de capital também possibilita manipular o preço do solo urbano.

Entretanto, o capital incorporador desenvolve e organiza investimentos para a habitação à medida que direciona seus recursos para atender a demanda solvável da população, ou seja, a classe de maior poder aquisitivo.

O capital incorporador, do ponto de vista econômico, constitui-se, assim, em um capital especializado que assume o comando do processo de transformação do ambiente construído urbano, articulando de maneira sistemática e empresarial: a compra dos terrenos ou áreas, a contratação de consultores, escritórios de projeto e planejadores, de agentes da construção civil, agentes responsáveis pelo lançamento e pela comercialização (SMOLKA, 1987).

Nosso intuito não é discutir o “capital”, nem as frações deste numa forma pormenorizada e sim evidenciar que para a produção do espaço urbano, há a presença do capital incorporador, que, de fato, interessa acelerar/ promover a produção no mercado imobiliário, com o paulatino aumento no preço dos imóveis, o que gera um aumento na parcela do orçamento destinado à moradia (sobretudo nas construções de edifícios).

### 3.3. O PAPEL DO ESTADO NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO

O Estado, na atual conjuntura, aparece como um dos principais agentes da produção do espaço urbano, além de manter o funcionamento da sociedade capitalista.

Entretanto, para que ocorra a produção no espaço urbano bem como o processo de funcionamento das cidades sob a lógica do capitalismo é notória a intervenção estatal, seja por meio da legislação urbanística, bem como sobre o direcionamento dos planos diretores, as leis de zoneamento, o uso e ocupação do solo ou leis que determinam as diretrizes viárias, entre outros instrumentos. O Estado também é, ou deve ser, o responsável pelos serviços urbanos (asfaltamentos, iluminações e rede de esgotos).

O Estado assume um papel de importância para a manutenção geral e reprodução das relações sociais, portanto a ação estratégica do Estado é pela produção de espaço apropriado a partir de sua utilização no plano vivido, ou seja, neste momento da história, a reprodução se realiza no espaço concreto. Todavia, Carlos (2011) afirma que a reprodução acontece sob o comando do Estado, ou seja, o

[...] comando do Estado e envolve saber, conhecimento, as relações sociais, as instituições em gerais da sociedade e a produção do espaço, o que significa que as relações sociais processam através da lógica da ação política, gestão das relações sociais e desenvolvimento das forças produtivas pelo Estado, envolvendo seu controle sobre a técnica e o saber (CARLOS, 2011, p.31).

O teórico Mark Gottidiener (2010) revela que a intervenção do Estado também está atrelada à questão de política pública e de regulação indireta mais do que a questão de planejamento, embora em nível local, haja algum controle da terra e uma relação ao *nexo da terra urbana*, conceito de A. Scott, fazendo a ressalva de que a

[...] representação precisa dos poderes do Estado local é em regular o uso da terra, através do zoneamento e outros artifícios de autogoverno, que são decerto úteis na determinação dos padrões de desenvolvimento do espaço de assentamento. (GOTTIDIENER, 2010, p.111)

O ato de fragmentação do espaço urbano em zonas faz com que o mercado de “terras urbanas” atue de modo imperfeito, sendo primazia o espaço vincular-se a atividade econômica, pautado no mundo da mercadoria. Entretanto, é através do espaço que a sociedade se reproduz e as relações não se desenvolvem em pleno equilíbrio, pelo contrário, as relações entre Estado e sociedade civil se apresentam de forma conflituosa e contraditória.

Diferentes abordagens teóricas surgem ao realizarmos reflexões pautadas nas relações entre o Estado e o espaço. Para economistas políticos estas relações são epifenômenos que servem para administrar a crise estrutural do capitalismo, comumente verifica-se outras vertentes de análises, as quais se fundamentam num viés que transpõem a análise do espaço e Estado na sociedade capitalista por meio da realização de duas funções tradicionais: *a acumulação e legitimação* do capital.

Entretanto, a análise marxista para enfatizar o nexo entre o Estado e o espaço descreve o papel do aparelho estatal mais como um instrumento de política pública que domina a sociedade do que como um meio significativo do *design* espacial.

As políticas do Estado são também contestadas entres frações da classe trabalhadora como os proprietários de casas, os que não detêm imóveis e pelas frações capitalistas, principalmente os investidores imobiliários. Sem a pretensão de vulgarização na compreensão do papel do Estado,

ao nos atermos para análise do seu papel no município de Maringá (PR), é evidente como o espaço se transforma numa arena de conflitos entre os próprios interesses de distintos agentes ou de confronto entre burocratas públicos locais, (vide conferências públicas)<sup>2</sup>, que ocorreram nos últimos dois anos.

Não obstante, já salientado que as relações do Estado com os outros agentes produtores do espaço urbano são dotadas de complexidades, principalmente entre Estado e promotores imobiliários, sob um viés analítico voltado à cidade de Maringá (PR), o Estado enquanto poder público municipal define bem as “regras do jogo”, não sem pressões dos promotores imobiliários e de outros agentes.

#### 4. A DINÂMICA DA PRODUÇÃO ESPAÇO URBANO EM MARINGÁ (PR)

O Novo Centro de Maringá (PR) fora um espaço que perpassou por estratégias e conflitos na produção do espaço urbano. Ao analisarmos aspectos do processo histórico, fatores de ordem política e econômica, desde a época da Urbamar (Urbanização de Maringá S.A) - empresa pública municipal, criada no governo Said Ferreira em 1985 - já se discutiam propostas para tal área. Nesse período se tinha em vista projetos para o Novo Centro de Maringá, olhares voltados para um modelo urbanístico que num futuro desencadearia processos com infraestrutura para a instalação de comércios e serviços bem como para produção da verticalização. Essas transformações espaciais estão se consolidando, tanto no Novo Centro como em outras áreas da cidade de Maringá (PR). No atual contexto em que vivemos, as formas como as sociedades produzem e se apropriam do espaço urbano desencadeiam múltiplas formas de relações e processos, que não são homogêneos nem no espaço e nem no tempo, seja numa escala intraurbana ou interurbana.

---

2 Por meio de convocação da Prefeitura Municipal de Maringá fora realizada a Conferência Pública Municipal no dia 10 de dezembro do ano de 2012, através da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, sendo propostas alterações nas leis complementares: 886/11 Sistema Viário, 888/11, Uso e Ocupação do Solo e leis 908/11, 916/12. No início do ano subsequente, ocorre no dia 07 de fevereiro de 2013, outra Conferência que legítima a alteração do macrozoneamento do município com inserção de uma zona industrial em área rural. A Conferência Pública que ocorreu recentemente em 28 de novembro de 2013 sendo a pauta a supressão de diretrizes viárias, se delinea com fortes conflitos e intervenções entre os representantes poder público municipal e sociedade civil (ONGs, Entidades Acadêmicas e outros grupos civis organizados).

Partindo das ideias desenvolvidas por Carlos (2011), a noção de *produção do espaço* como campo de reflexão marca a passagem do espaço produto da ação humana para a compreensão do movimento triádico, que entende o espaço pelo movimento ininterrupto que o define enquanto *condição, meio e produto* da reprodução social (CARLOS, 2011, p.24).

Em virtude de existirem inúmeros fatores que desencadeiam a (re)produção do espaço urbano, como a “a influência” e “acumulação” de capitais e da reprodução capitalismo que se realiza em direção a novas produções. No que tange às questões práticas concernentes ao espaço, a análise de Carlos (2011) também contempla a produção material do espaço que aponta para: a) domínio completo da mercadoria b) extensão do mundo da mercadoria c) novas relações espaço-Estado no processo de financeirização redefinindo relações sócio-espaciais em direção a criação de fundamentos para a reprodução realizadas através de ações e políticas que são fundamentalmente espaciais.

Sendo que a construção de imóveis e equipamentos urbanos são fatores presentes na produção material da cidade, o que não se diferente na cidade de Maringá (PR), em que o espaço urbano é divulgado como um “produto imobiliário” e, portanto, inserido no mercado de terras. Em relação aos estudos que fazem referência ao processo de verticalização em Maringá (PR), podemos destacar que para o desenvolvimento da pesquisa apoiou-se em pesquisadores, tais como MENDES (1992), SOUZA (1994) e TÖWS (2010). Para Mendes (1992, p.30), o processo de 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.

Nossa sociedade contemporânea, com a ampliação das relações econômicas em escala internacional, desencadeadas pelo surgimento de novos sistemas técnicos, concomitantemente, por práticas e interesses de grandes grupos econômicos e políticos, faz com que as cidades se reestruturam com articulações que se dão em diferentes escalas (local, regional, global e internacional) em formas ininterruptas.

Por meio de trabalho de campo pode-se constatar a edificação do Ibis-Budge-Hotel (Figura 03), sendo este pertencente à rede hoteleira de origem francesa, *Accor*, operadora em hotéis que exerce influência numa escala global<sup>3</sup>, estando presente em 92 países. A localização estabelecida para a construção do Ibis-Budge-Hotel em Maringá (PR) foi na Avenida Horácio Raccanello, também inserida no contexto do Novo Centro, apresenta-se como um empreendimento urbano, estritamente ligado ao setor de serviços, tendo em vista que a previsão de término da obra é para dezembro de 2014.



**Figura 3: Edifícios e o “boom” de verticalização no Novo Centro, Maringá (PR)**

Fonte: Trabalho de campo, 2013. Organização: Os autores, 2013

Ao contextualizar os dados quantitativos obtidos na Prefeitura Municipal de Maringá (PR), com o propósito de discutirmos esses dados qualitativamente, é visível na produção do espaço urbano de Maringá (PR), ao longo do período de 2000/2012 (Tabela 1) que a cidade

---

<sup>3</sup> Nada pode ser explicada apenas numa escala, toda compreensão requer a articulação entre escalas, ou se seja, a avaliação dos modos, intensidades e arranjos, segundo os quais os movimentos se realizam e as dinâmicas e os processos se desenvolvem (SPOSITO, 2011, p.130).

apresentou um elevado crescimento de construção em projetos de alvenaria. Entretanto, o que se pode induzir, ainda que de forma sucinta, é que houve um significativo aumento de *novas práticas espaciais*<sup>4</sup> na cidade, ora referente às mais variadas formas de se habitar no espaço intraurbano (moradias), ora por meio de construções que abrangem os setores comércio e serviços.



Figura 4: Construção do Ibis-Budget-Hotel da rede francesa Accor, na Av.Horácio Racanello  
**Fonte:** Trabalho de campo, 2013; **Organização:** Ramos, F, 2013

<sup>4</sup> O termo *novas práticas espaciais* é extraído da obra *La Production de L'espace 1981 [1974]* de Henri Lefebvre, conceito a qual faço alusão nos dizeres de SOUZA (2010) de forma reciclada e recontextualizada, diferentemente da contribuição original de Henri Lefebvre. SPOSITO (2012) também detém trabalhos na mesma perspectiva, como foco nas: *Lógicas econômicas e práticas espaciais contemporâneas*. Ao resgatar esse conceito de *prática espacial*, proposto pelo filósofo francês Henri Lefebvre, consiste em uma projeção sobre o terreno de todos os aspectos, elementos e momentos da *prática social*. (LEFEBVRE, 1981[1974], p.14). No livro *Geografia: Conceitos e Temas*, organizado por Iná Elias de Castro, Paulo César da Costa Gomes e Roberto Lobato Côrrea este último conceitua *práticas espaciais* como um conjunto de ações espacialmente localizadas que impactam diretamente sobre o espaço, alterando-o no todo ou em parte ou preservando em suas formas e interações espaciais. (CÔRREA, 2012)

**Tabela 1: Projetos Aprovados para Construção (2000/2012)**

Período	Projeto de Alvenaria (m <sup>2</sup> )
2000	520.187,64
2001	528.720,34
2002	488.875,57
2003	615.189,90
2004	682.501,79
2005	727.664,17
2006	591.287,05
2007	629.481,38
2008	931.013,13
2009	813.985,25
2010	953.088,41
2011	1.092.863,48
2012	1.376.594,21

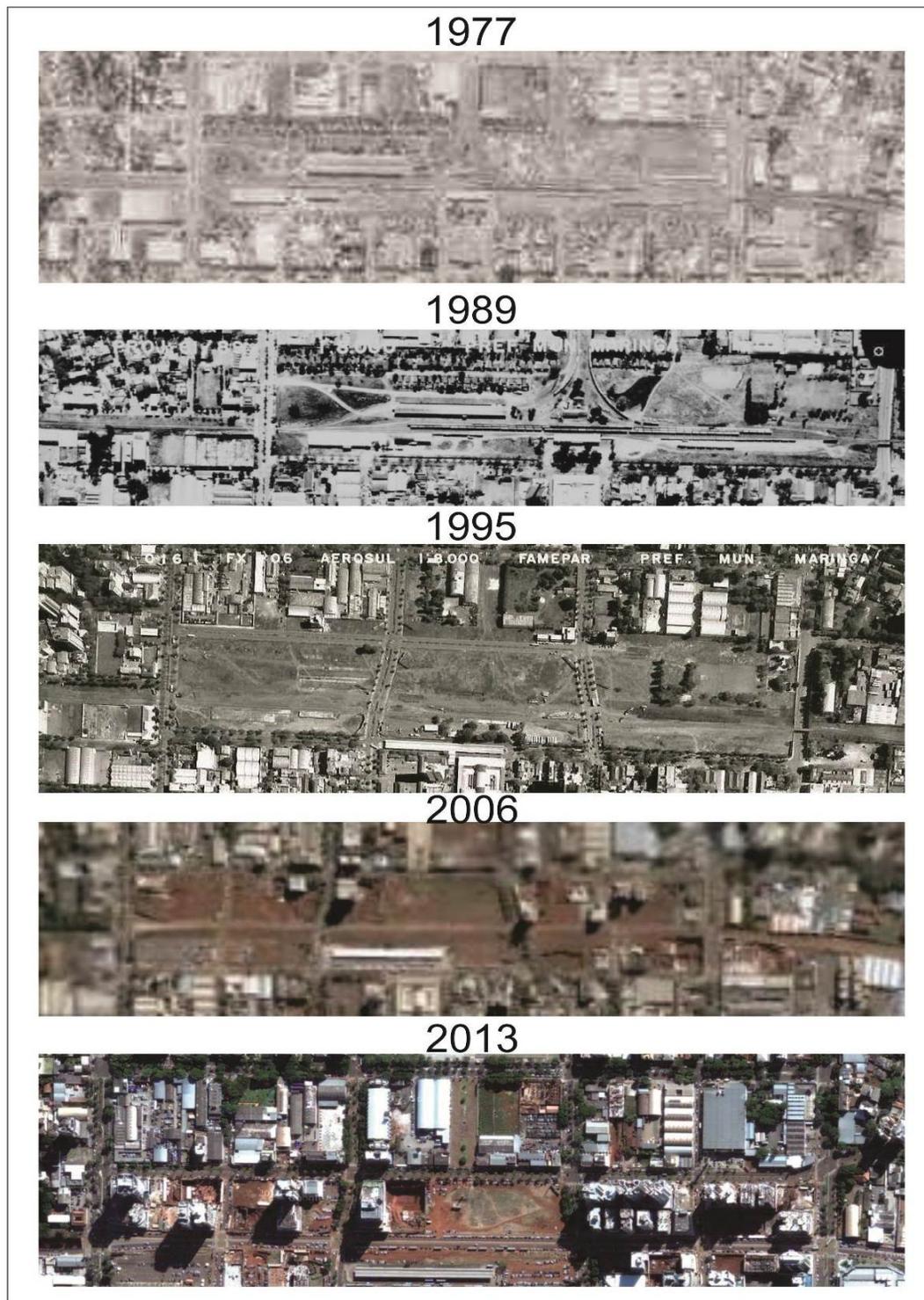
Fonte: Prefeitura Municipal de Maringá, 2013; Organização: Ramos, F., 2013

Tendo em vista que para uma efetiva análise da Tabela 1, foi necessário apreender que esses números refletem um processo que envolve a totalidade do município de Maringá (PR), entretanto, não se pode correlacionar somente o crescimento da cidade em projetos de alvenaria com o processo de verticalização do Novo Centro e na zona 06.

Não obstante, o que se pode extrair, é que a partir do ano de 2011, ultrapassou, pela primeira vez na história do município de Maringá (PR), mais de 1 milhão de metros quadrados (m<sup>2</sup>) às construções em alvenaria, justamente no ano em que se intensificou o processo de verticalização no Novo Centro e em que se iniciou o processo de verticalização da Zona 06.

Uma leitura da metamorfose ocorrida no Novo Centro de Maringá pode ser observada na figura 5, que trata de um mosaico com fotografias aéreas (aerofotogrametria de 1977, 1989 e 1995) e imagens de satélite de 2006 e 2013.

Percebe-se que, em 1977 e 1989, ainda havia o pátio de manobras da ferrovia, base para o crescimento da cidade. Tal ferrovia “dividiu” a cidade em Norte e Sul por muitos anos, uma vez que, dependendo do horário em que o trem estivesse passando, havia isolamento total de uma à outra parte da cidade.



**Figura 5: Mosaico de Fotografias aéreas do Novo Centro, em Maringá (PR)**

Fontes: Fotografias de 1977; 1989; 1996: P.M.M., 2008; Fotografias de 2006 e 2013: Google Earth, 2006; 2013.

No ano de 1995, já foi perceptível a grande alteração no plano viário da área que, mais tarde, abrigaria o rebaixamento da linha férrea e a atuação do mercado imobiliário local. É importante ressaltar que havia projetos para a respectiva área, inclusive de Oscar Niemeyer, denominado Projeto Ágora, que acabou não sendo absorvido pelo Estado e pelo capital. Tal projeto foi engavetado em nome do empresariado maringaense, que, por meio de alianças e estratégias, vinculou a área, até aquele momento, abundante, em termos fundiários, à incorporação e à produção da verticalização.

Na fotografia de 2006, é possível identificar o início da atuação de algumas empresas na produção de edifícios e, em uma fotografia atual, uma mudança no cenário e na paisagem urbana, por meio da aprovação e construção de torres de edifícios, corroborando para a comprovação dos números da tabela 1.

#### 4.1. O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO NA ZONA 06 DE MARINGÁ (PR)

Ao pensar no espaço urbano pautado sob a lógica de produção e consumo das mercadorias, podemos também pensar que é por meio da produção do espaço realizado socialmente, de forma cooperada e alheia, e partir do trabalho, que se tem apropriação privada e a característica da lógica do valor de uso e de troca, por intermédio do mercado imobiliário.

A lógica de reprodução do capital, no setor imobiliário, encontra condições suficientes para sua realização na produção do espaço urbano, ao passo que, dessa forma, se reproduz, também, a sociedade, pois:

os termos de reprodução da sociedade se elucidam na produção de um espaço mundializado como realização do capitalismo, no sentido em que o capitalismo necessita superar os momentos de crise da acumulação, realizando-se em direção a novas produções e revelando um novo papel para o espaço. Nessa direção, indica o movimento de passagem que vai do espaço enquanto condição e meio do processo de reprodução econômica ao momento em que, aliado a esse processo, o espaço, ele próprio, é o elemento central da reprodução do capital (CARLOS, 2011, p.100)

Por meio da realização de um resgate geostórico, observa-se que a Zona 06 teve uma ocupação rápida, até porque já se inseria no projeto original da cidade. Na extremidade Oeste,

local de origem do núcleo inicial, as 06 primeiras quadras eram cortadas pela rua principal, que posteriormente se transformou na Avenida Brasil. LUZ (1997, p. 63) coloca que:

A Companhia não tinha a intenção de que o “Maringá Velho” fosse o núcleo definitivo. Este seria localizado em terreno menos acidentado, que se adaptasse melhor a um plano urbanístico mais arrojado, permitindo a expansão da cidade; seu centro deveria coincidir com a localização da estação da estrada de ferro. Por esta razão a empresa colonizadora não permitiu que o patrimônio se expandisse muito.

No entanto, os diretores da Companhia estimularam a vinda de moradores para o povoamento inicial, com a finalidade de fazer dele um ponto de apoio para a futura cidade. Por outro lado, os serviços de construção da ferrovia passaram a ser centralizados no patrimônio, estabelecendo as residências e fixação dos trabalhadores. Instalaram-se os estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, como hotel, casa de secos e molhados, sorveteria, posto de gasolina, oficina mecânica, etc. (LUZ, 1997, p.63-4).

Essa dinâmica resultou na configuração atual, onde rapidamente houve uma ocupação da área destinada pela Companhia para ser o centro (Zona 01) e a ocupação da cidade não se conteve nas linhas do projeto inicial, alterado já na década de 1960 pela legislação urbanística vigente.

Observa-se, por meio das fotos aéreas de 1977 (Figura 6) que a ocupação dos lotes já se perfazia em quase sua totalidade, principalmente na área central. Nesse momento já havia a definição dos papéis da Avenida Brasil (tangente à Zona 06 e que possui 8 km de extensão) para a cidade e a legislação já pautava o local para uso comercial em maior parte da sua extensão. Na área da Zona 06, a ocupação apresentou poucas alterações, pois se tornou uma área cristalizada, com preservação de conteúdo, no caso, uso residencial, comercial e de prestação de serviços bem como preservação na forma, com a existência de barracões e edifícios muito antigos.

Vindo ao encontro ao exposto, CORRÊA (1994, p. 76) ao tratar da inércia e áreas cristalizadas coloca que:

O processo de inércia atua na organização espacial intra-urbana através da permanência de certos usos em certos locais (...). O processo em questão vai traduzir-se na preservação simultânea da forma e do conteúdo, e não apenas da forma com mudança de conteúdo, pois isto seria, em realidade, o processo de substituição ou invasão-sucessão.

Nessa área existem os mais diversos estabelecimentos comerciais, identificados pelos bancos, escritórios de profissionais liberais, lojas de confecções e calçados, lojas de bens de consumo duráveis, revenda de automóveis, armazéns de secos e molhados, oficinas diversas, lojas de produtos agropecuários, lojas de materiais de construção, oficinas de consertos e pinturas de veículos, dentre outros (MORO, 2003).

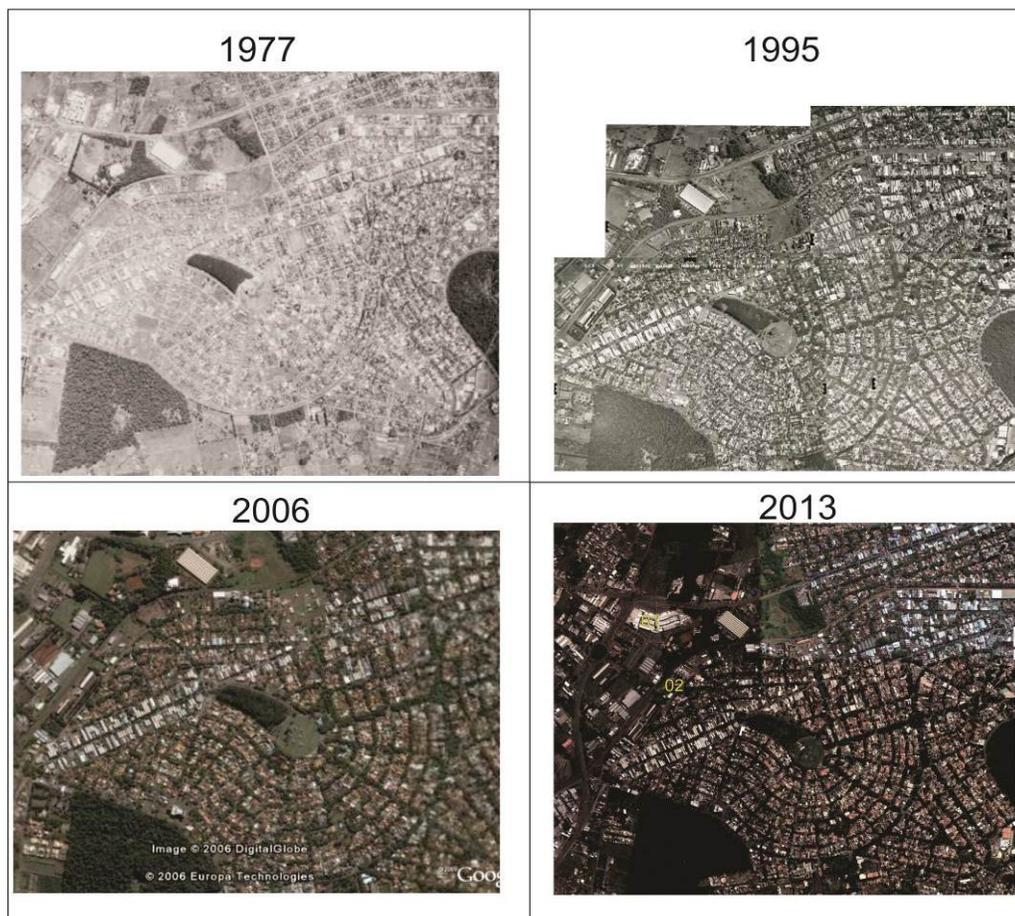
Essa dinâmica traz à tona os mecanismos e estratégias do capital, onde o valor de troca do espaço em questão é impossibilitado, pois os terrenos já estão ocupados e, se a oportunidade surge, é inviável ao mercado imobiliário devido os preços inacessíveis, implantados pelos proprietários fundiários e proprietários dos imóveis. Outra questão refere-se ao valor de uso, que compete ao Estado. Esse valor torna-se desinteressante do ponto de vista do capital imobiliário, pois a infraestrutura local apresenta uma deterioração devido ao tempo de implantação, principalmente quando diz respeito aos equipamentos urbanos, como a rede de esgotos, instalada na década de 1960 (TÖWS, 2009). Ao Estado compete legitimar e ordenar o uso do solo, mas também assegurar condições mínimas de infraestrutura para motivar o interesse imobiliário.

Beloto (2004) descreve que:

Desde a implantação da cidade, passando pela primeira legislação, em 1959, até 1991, salvo pequenas variações, toda a extensão da avenida Brasil e o quadrilátero central se destacaram por serem as zonas de usos mais diversificados do conjunto de zonas urbanísticas e com os maiores coeficientes, taxas de ocupação e gabaritos. Com isto estas áreas se consolidaram como tal, ocorrendo um diferencial de seus valores quando comparados ao entorno. O mesmo não ocorreu com os lotes nas adjacências da avenida Brasil em sua porção oeste, tendo seus preços atingido a mesma classe dos demais lotes de uso estritamente residencial da Zona 05 e 06. (BELOTO, 2004, p. 153-4).

Na extremidade oeste, após a rótula viária do restaurante “Fim da Picada”, concentrava o comércio cerealista de recepção e compra da produção agrícola regional, que aportava a cidade por esta “boca de sertão”, para posterior distribuição em escala nacional. Essas particularidades de seu comércio elevaram Maringá como uma das principais praças atacadistas do interior do país (MORO, 2003, p. 54).

Atualmente nessa área verifica-se a disposição de armazéns e barracões desocupados e outros ainda utilizados como distribuidoras, sacarias, produtos agropecuários, uso industrial, entre outros (TÖWS, 2009).



**Figura 6: Mosaico de Fotografias aéreas do Oeste da cidade, com ênfase para a Zona 06.**

Fontes: Fotografias de 1977; 1996: P.M.M., 2008; Fotografias de 2006 e 2013: Google Earth, 2006; 2013.

Conforme pode ser observada na figura 6, a área não sofreu grandes alterações de 1977 a 2013. No entanto, com a instalação do Shopping Catuaí e algumas alterações na legislação urbanística e no próprio plano viário, iniciou-se o processo de verticalização. Ainda que seja um processo incipiente e prematuro, pesquisas anteriores (TÖWS, 2010), apontara que “há ainda projetos elaborados pelo poder público para instituir um sub-centro a partir da inserção do Shopping Catuaí no extremo Oeste maringense. Assim, há a possibilidade de adensamento, caso as demais partes da cidade ilustradas estejam ou sejam esgotadas pelo mercado imobiliário”

(TÖWS, 2010, p. 216). Como exemplo do aludido processo, na figura 07, mostra-se o residencial Spazio de Montelo o qual está sendo edificado na Vila Armazém (Zona 06), e tem como principais agentes e participantes à MRV engenharia S/A, Ministério das Cidades e Caixa Econômica Federal. Segundo os engenheiros entrevistados em trabalho de campo, esses serão comercializados pelo programa do governo federal Minha Casa Minha Vida (MCMV), tendo como base do cálculo o m<sup>2</sup> de área construída, fator o qual também reflete nos preços dos imóveis e aluguéis.



**Figura 7: Residencial Spazio Montelo, sendo construído pela construtora MRV, com término previsto para 2014**

Fotografia: Trabalho de campo, 2013.

A reprodução do capital fica evidente com a realização de empreendimentos imobiliários voltados às classes sociais de maior poder aquisitivo e a classe média. Esses empreendimentos são dotados de algumas estruturas e infraestruturas que lhe agregam mais valor, como também se localizam de forma contínua ou descontínua no espaço urbano, o que faz com que haja uma diferença morfológica entre esses e os demais. Não obstante, Maringá-PR projeta-se frente aos

incorporadores/promotores imobiliários, uma cidade que, por meio do mercado imobiliário busca uma permanente e incessante valorização imobiliária.

Nesse processo de expansão do capital e da cidade, o espaço deixa de ser apenas o “locus” onde acontecem as relações de produção. Ele passa a ser uma importante “condição-meio-produto para a reprodução da sociedade”, obviamente sem deixar de manifestar seus conflitos e contradições (CARLOS, 2004). Além de ser visível o processo de fragmentação do solo para uma multiplicação efetiva do mesmo, condição do espaço que permite interpretá-lo como o espaço-mercadoria.

Discute-se a alusão do *espaço* tido como *mercadoria*, pois a produção do espaço se insere na lógica de produção capitalista, e o transforma em mercadoria, portanto Carlos (2011), ao afirmar que, no capitalismo, a produção expande-se espacial e socialmente, penetrando em toda sociedade, incorporando todas as atividades do homem e redefinindo-as sob a lógica de valorização do capital – o espaço torna-se mercadoria sob a lógica do capital, o que faz com que o uso (acesso necessário à realização da vida) seja redefinido pelo valor de troca. A imposição do espaço-mercadoria, privatizado e instrumentalizado pela valorização do capital aprofunda-se, Sandra Lencioni, em relação a essa discussão salienta que:

Nesse momento de transição emerge o espaço e a própria produção do espaço urbano como o novo centro da acumulação que tem a capacidade de oferecer sobrevida às relações capitalistas que passam a ter na valorização imobiliária uma das principais estratégias para a produção e concentração da riqueza social. Por isso é que na contemporaneidade se torna fugidio o espaço social da vida cotidiana, uma vez que se impõem, com força desmedida, o espaço-mercadoria, privatizado e instrumentalizado pela valorização do capital. (LENCIONI, 2010).

## 5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Essa discussão surge da necessidade de questionar a produção do espaço urbano, pois tal produção do espaço aporta-se, como possibilidade de compressão do mundo contemporâneo.

Entretanto, para Carlos (2011), as formas de habitações aparecem no espaço e se tornam mercadoria; o uso é definido pela constituição do “mundo” da propriedade privada, submetidos às relações de troca, ou seja, o valor de troca sobrepõe o valor de uso e o espaço se reproduz

como mercadoria cambiável, estando sujeitos à apropriação imposta pelo sentido e amplitude da generalização da propriedade privada no solo.

Por intermédio dos rápidos processos de transformação que vivemos hoje, em meio à constituição a mundialização da sociedade, é necessário refletirmos sob as formas de habitação que se desenvolvem no espaço urbano, não obstante, sendo importante apreender a discussão sobre a produção vertical do espaço, referida também comumente como processo de verticalização a qual se manifesta a tempo nas cidades brasileiras.

Para apreender a discussão, é relevante que esse viés analítico (o da produção do espaço urbano) sirva de possibilidade na atual conjuntura, para uma maior aproximação de reflexões sobre a atuação dos agentes como o Estado e os incorporadores/promotores imobiliários quanto às suas respectivas atuações na produção do espaço urbano na atualidade.

É importante frisar que, em 2010, em pesquisa de Töws (2010), foi apontado, por meio de metodologia de investigação que buscava a projeção do mercado. As áreas investigadas na presente pesquisa foram interpretadas como eixos de verticalização e áreas de interesse de investimentos. O Novo Centro não era novidade, uma vez que já havia uma consolidação do processo e os números só comprovaram a intensificação do processo. Já a Zona 06 recebeu investimentos imobiliários significativos, e, por meio da investigação, verificamos que é uma área de grande expansão das atividades imobiliárias, inclusive, iniciando-se o processo de verticalização.

## 6. REFERÊNCIAS

BELOTO, G. E. **Legislação Urbanística, instrumento de regulação e exclusão territorial, considerações sobre a cidade de Maringá**, Dissertação de Mestrado-Programa de Pós-Graduação em Geografia-Universidade Estadual de Maringá, 2004.

CARLOS, A. F. A. **A (re)produção do espaço urbano**. São Paulo: EDUSP, 1994.

\_\_\_\_\_. **A condição espacial**. São Paulo: Contexto, 2011.

COMPANHIA MELHORAMENTOS NORTE DO PARANÁ. **Colonização e desenvolvimento do Norte do Paraná**. São Paulo: Cia. Melhoramentos Norte do Paraná, 1975.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 2002.

\_\_\_\_\_. **Espaço: um conceito-chave da geografia.** In: CASTRO, Iná Elias, GOMES, Paulo César da Costa, CORRÊA, Roberto Lobato (orgs.) Geografia: Conceitos e Temas. 15ª edição. Bertrand: Rio de Janeiro, 2012.

GOTTDIENER, M. **A produção social do espaço urbano.** 2ª Ed. 1ªr São Paulo: EDUSP, 2010.

HARVEY, David. **A Produção Capitalista do Espaço.** São Paulo. Annablume, 2005.

IBGE. **Censo 2010.** Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br/>>. acesso em janeiro de 2012.

IPARDES. **Perfil do município de Maringá – Paraná.** Disponível em: <[http://www.ipardes.gov.br/perfil\\_municipal/MontaPerfil.php?Municipio=87000&btOk=ok](http://www.ipardes.gov.br/perfil_municipal/MontaPerfil.php?Municipio=87000&btOk=ok)> acesso em 10 de julho de 2012

LEFEBVRE, H. **La Production de l'espace.** Paris. Antropos. 1981 [1974].

\_\_\_\_\_. **O direito à cidade.** São Paulo: Centauro, 2001 [1969].

LENCIONI, S. Redes, coesão e fragmentação do território metropolitano. **XI Colóquio internacional de Geocrítica,** Buenos Aires, Anais do XI Colóquio internacional de Geocrítica ,2010.

MENDES, C.M. **O edifício no jardim: um plano destruído. A verticalização de Maringá.** Tese de Doutorado em Geografia- Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo 1992.

MENDES, C.M. **O Capital e o Governo na produção do espaço.** Acta Sciencitaruim, 2000.

MENEGUETTI, K.S. **Desenho urbano e qualidade de vida: o caso de Maringá-PR.** UEM-PGE. Dissertação de Mestrado, Maringá, 2001.

MÜLLER, N. L. Contribuição ao estudo do Norte do Paraná. **Boletim Paulista de Geografia,** São Paulo, n.22, p.55-97, mar. 1956.

SANTOS, Milton. **Metamorfoses do Espaço Habitado.** São Paulo: Hucitec, 1988.

SMOLKA, M. O. **O Capital Incorporador e seu Movimentos de Valorização.** Cadernos do IPPUR UFRJ, Rio de Janeiro, 1 (3): 41-77, 1987.

\_\_\_\_\_. **Para uma reflexão sobre o processo de estruturação interna das cidades brasileiras: o caso do Rio de Janeiro.** *Revista Espaço e Debates*, n. 21. São Paulo: Cortez, 1987.

\_\_\_\_\_. Flutuações na atividade imobiliária e variações do preço final dos imóveis. **Cadernos PUR/UFRJ**, jan/abr. Rio de Janeiro, 1989.

SOUZA, M.A.A.de. **Incorporação Imobiliária: a fábrica do solo. Texto apresentado no seminário sobre Incorporação Imobiliária**, IPPU/UFRJ. Rio de Janeiro, outubro de 1991.

\_\_\_\_\_. *A Identidade da Metrópole: A verticalização de São Paulo*. São Paulo: Hucitec, 1994.

SOUZA, Marcelo Lopes de . "**Com o Estado, apesar do Estado, contra o Estado: Os movimentos urbanos e suas práticas espaciais, entre a luta institucional e a ação direta**". *Cidades* (Presidente Prudente), v. 7, p. 13-47, 2010.

SPOSITO, M. E. B. A produção do espaço urbano: escalas, diferenças e desigualdades socioespaciais. In. Carlos, A. F.; Souza, M. L., Sposito, M. E. (org.). **A produção do espaço urbano**. São Paulo: Contexto, 2011.

TÖWS, R.L. **O processo de verticalização de Londrina e de Maringá (PR) Brasil: O Estado e o capital imobiliário na produção do espaço**. 2010. Dissertação (Mestrado em Geografia). Maringá: PGE/UEM, 2010, 265p.