

UNIVERSIDADE ESTADUAL DE MARINGÁ
CENTRO DE CIÊNCIAS HUMANAS, LETRAS E ARTES
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA – CURSO DE MESTRADO

HUMBERTO MARSHAL MENDES GIMÉNEZ

**INTERPRETAÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE MARINGÁ:
A LÓGICA DA VERTICALIZAÇÃO – PERÍODO DE 1990 À 2005**

MARINGÁ - PR
2007

Livros Grátis

<http://www.livrosgratis.com.br>

Milhares de livros grátis para download.

**INTERPRETAÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE MARINGÁ:
A LÓGICA DA VERTICALIZAÇÃO – PERÍODO DE 1990 À 2005**

HUMBERTO MARSHAL MENDES GIMÉNEZ

Dissertação apresentada à Universidade Estadual de Maringá, como requisito parcial para obtenção do grau de Mestre em Geografia, área de concentração: Análise regional e ambiental.

Orientador: Prof. Dr. Cesar Miranda Mendes

Maringá

2007

HUMBERTO MARSHAL MENDES GIMÉNEZ

**INTERPRETAÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE MARINGÁ:
A LÓGICA DA VERTICALIZAÇÃO – PERÍODO DE 1990 À 2005**

Dissertação apresentada ao Mestrado em Geografia, área de concentração em Análise Regional e Ambiental, do Departamento de Geografia da Universidade Estadual de Maringá, como parte dos requisitos para obtenção do título de mestre.

Aprovado com louvor em 29 de março de 2007.

BANCA EXAMINADORA

Profª. Drª. TÂNIA MARIA FRESCA

Universidade Estadual de Londrina

Prof. Dr. RENATO LEÃO REGO

Universidade Estadual de Maringá

Prof. Dr. CESAR MIRANDA MENDES

Orientador

Universidade Estadual de Maringá

Dedicatória

**A Deus, que me deu a vida e a sustenta,
e como se não bastasse ainda providenciou
Sua maravilhosa salvação.**

**Especificamente no caso do mestrado foi
plano Seu esta realização.**

Muito Obrigado Senhor!

AGRADECIMENTOS

À minha esposa Geusa pelo seu companheirismo, ajuda e incentivo, sem os quais não teria conseguido terminar este projeto.

À todos os meus familiares que souberam compreender a minha ausência neste período.

Aos meus filhos: Leslie, Andrey e Geber, que tiveram um pai ausente mas compreenderam, participaram e ajudaram.

Ao Prof. Dr. Cesar Miranda Mendes, meu orientador, sem o qual este estudo não teria sido possível. Agradeço pelos momentos de amizade e crescimento intelectual.

Ao Prof. Dr. Elpídio Serra, pela ajuda em momento oportuno.

Aos demais professores que trabalharam conosco nas disciplinas do mestrado.

Aos Drs. Roberto Leão Rego e Tânia Maria Fresca, examinadores deste trabalho por suas contribuições valiosas.

Ao Corpo de Bombeiros, nas pessoas do Sargento Mendonça e Tenente Sandro.

À Prefeitura Municipal de Maringá e Urbamar, especialmente Enga e Olga.

À todas as pessoas que nos atenderam nas entrevistas, nas construções e nas imobiliárias.

Ao Eliandro Ferreira de Lima pela cedência do material de suas pesquisas.

À Universidade Estadual de Maringá, pela oportunidade de cursar o mestrado.

Aos colegas do curso, pelas discussões e estudos desenvolvidos em conjunto.

Ao IAP, pelo apoio e incentivo, e a todas as pessoas dessa instituição que contribuíram para isto: Flávio Pasini, Elton Oliveira, Osmar Bueno, Luís Daniel Srumiello, Elieth Fonseca, Erly Pasini, Romeu Sebastião e Laila Gomes.

Ao Ricardo Töws, pelo apoio na confecção dos mapas, na computação e nas fotos.

À Maria Aparecida (Cida), secretária do Programa de Pós-graduação em Geografia.

SUMÁRIO

LISTA DE SIGLAS	VII
LISTA DE TABELAS	VIII
LISTA DE MAPAS	XIX
LISTA DE GRÁFICOS	X
LISTA DE FOTOS	XI
LISTA DE FIGURAS	XII
RESUMO	XIII
ABSTRACT	XIV
1. INTRODUÇÃO	15
2. CAPÍTULO I – REFERENCIAL TEÓRICO	21
2.1. Justificativa	21
2.2. O problema de pesquisa	24
2.3. Hipótese	31
2.4. Objetivos	35
2.5. Metodologia	36
2.6. O Estado	39
2.7. O capital imobiliário	42
2.8. Breves considerações sobre o espaço urbano	43
2.9. Segregação espacial	59
2.10. A verticalização	71
3. CAPÍTULO II – A EVOLUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE MARINGÁ	82
3.1. A formação e o desenvolvimento de Maringá	83
3.2. Contradições no espaço maringaense	91
3.3. Breves considerações sobre a verticalização de Maringá 1960-1989	108
3.4. O quadro recente da verticalização em Maringá	114
4. CAPÍTULO III – O NOVO CENTRO	117
4.1. Contextualizando a questão	118
4.2. Os diferentes projetos para a área	120
4.3. Os interesses em jogo	123
4.4. A questão vista no contexto do capitalismo	127
4.5. O processo de verticalização do Novo Centro	131
4.6. As estratégias e ações do mercado imobiliário no Novo Centro	153
4.7. O Novo Centro e a centralidade em Maringá	159
5. CONSIDERAÇÕES FINAIS	168
6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	175

LISTA DE SIGLAS

ACP	Associação Comercial do Paraná
ACIM	Associação Comercial e Industrial de Maringá
CTNP	Companhia de Terras Norte do Paraná
CMNP	Companhia Melhoramentos Norte do Paraná
DENIT	Departamento Nacional de Infra-estrutura de Transporte
DTC	Departamento de Terras e Colonização
DGTG	Departamento de Geografia, Terras e Colonização
FUNREBON	Fundo de Reequipamento dos Bombeiros
N.C.	Novo Centro
PMM	Prefeitura Municipal de Maringá
RFFSA	Rede Ferroviária Federal Sociedade Anônima
SE	Setores Estruturais
SECOVI	Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e administração de Condomínios de Imóveis de Maringá
SDUH	Secretaria de Desenvolvimento Urbano, Planejamento e Habitação
SINDUSCON	Sindicato da Indústria da Construção Civil
URBAMAR	Urbanização de Maringá S.A.

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Evolução da população urbana brasileira entre 1940 e 2004	24
Tabela 2 – Número de projetos aprovados em Maringá de 1960 a 1989	109
Tabela 3 – Número de projetos aprovados em Maringá de 1990 a 2006	114
Tabela 4 - Dados sobre edifícios projetados na área do Novo Centro	142
Tabela 5 - Comparação entre endereço, nº de quartos e área construída	145

LISTA DE MAPAS

Mapa 1 – Mapa de localização de Maringá	22
Mapa 2 - Plano original de Maringá	87
Mapa 3 – Edifícios construídos e em construção na área urbana de Maringá, por período	113
Mapa 4 – Edifícios construídos e em construção segundo número de pavimentos no Novo Centro	148

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 - Evolução da população urbana brasileira de 1940 a 2004	25
Gráfico 2 – Evolução da população urbana e rural em Maringá entre 1950-1996	26
Gráfico 3 – Número de edifícios construídos em Maringá entre 1960 e 1989	111
Gráfico 4 – Número de edifícios construídos em Maringá entre 1990 e 2006	116
Gráfico 5 - Classificação de Edifícios do Novo Centro	144

LISTA DE FOTOS

Foto 1 - Vista da verticalização de Maringá	29
Foto 2 - Foto parcial da verticalização do Novo Centro de Maringá	71
Foto 3 – Vista do pátio de manobras	119
Foto 4 – Área com pátio de manobras retirado	121
Foto 5 – Painel de divulgação de empreendimento no Novo Centro	129
Foto 6 – Aspecto do Novo Centro com várias construções em andamento	133
Foto 7 – Foto da Avenida Horácio Racanello	134
Foto 8 – Estacionamento já vendido no entorno do Novo Centro, evidência da mudança de uso e segregação	135
Foto 9 - Exemplo de espera pela valorização	140
Foto 10 – Faculdades Maringá - Biblioteca Central	141

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Esquema explicativo da interação dos aspectos básicos do estudo	19
Figura 2 - Ilustração de projeto futurista e imponente previsto para a Gleba C do Novo Centro	120
Figura 3 – O Novo Centro de Maringá	132
Figura 4 - Loft duplex do Planetarium Tower	137
Figura 5 – Parte de material de divulgação com valores burgueses	138
Figura 6 – Ilustração de área para lazer do edifício Terra Brasilis	138
Figura 7 - Ilustração onde nota-se o exagero na vegetação	153
Figura 8 – Loft duplex	154
Figura 9 – Base comercial de edifício	156

RESUMO

GIMÉNEZ, Humberto Marshal Mendes. A verticalização de Maringá: o caso do Novo Centro, uma urbanização do possível. Maringá: UEM, 2007 (Dissertação – mestrado)

O estudo analisa o processo de verticalização na cidade de Maringá-PR, de forma mais específica, a verticalização que está se constituindo em uma área anexa ao centro tradicional chamada de Novo Centro. Tal área se originou da remoção da estação ferroviária e do pátio de manobras de local, bem como do rebaixamento dos trilhos. A área tem sido utilizada em grande parte para a verticalização, o que tem gerado interessante processo urbano na cidade. A verticalização começa a se concretizar no momento em que a economia no país se moderniza e o capitalismo avança. Como o espaço, a terra e a habitação, numa sociedade capitalista, seguem numa lógica capitalista, a verticalização também deve ser compreendida dentro dessa lógica. Ela se insere nesse contexto através da valorização da terra. Assim, conforme Souza (1994, p. 173) ‘não há como negar que à geografia da verticalização corresponde uma geografia da valorização, nitidamente acoplada, no seu processo de expansão, às disponibilidades de infra-estrutura, em decorrência das quais os pobres vão sendo permanentemente rechaçados’. Nesse processo ocorre a segregação. Por segregação entende-se um conceito que se expressa de forma espacial, estabelecendo zoneamentos que acabam por dividir e seccionar a população, cada fração em seu espaço homogêneo. No norte do Paraná, o desenvolvimento da região, principalmente baseado na agricultura de café e posteriormente as lavouras modernizadas destinadas à exportação, ligadas à agroindústria, acumularam o capital necessário para empreender o referido processo. Assim nos anos 80 ocorreu uma verdadeira explosão da verticalização em Maringá. Já na década de 90, mediante mudanças políticas e econômicas, a verticalização configura-se de forma mais modesta e bastante diversa, o que tem continuidade neste início de século XXI. O número de prédios diminuiu radicalmente, a natureza das construções e seu público alvo também têm apresentado mudanças. O preço é bastante alto e as unidades pequenas, para solteiros ou estudantes. O Novo Centro é considerado uma área incorporada ao centro com objetivos de reprodução do capital e de especulação imobiliária. Esta área começou a ser construída após intensos conflitos e pressões sobre o poder público, constituindo-se em uma urbanização do possível.

PALAVRAS-CHAVE:

Verticalização Espaço urbano Novo Centro Maringá

ABSTRACT

GIMÉNEZ, Humberto Marshal Mendes. The vertical growth of Maringá: the New Center case, an urbanization of the possible. Maringá: UEM, 2007 (Master's degree Dissertation)

This study analyzes the vertical growth process in Maringá-PR, that is taking place in an enclosed area at traditional center calls "New Center", more specifically, originated from the removal of the rail station and the patio of maneuvers place, as well as of the lowering of the rails. The area has largely been used for the vertical growth, what has caused an interesting urban process in the city. The vertical growth begins to make real when the economy in the country is modernized and the capitalism moves forward. As the space, the earth and the lodging in a capitalist society follow a capitalist logic, the vertical growth should also be understood inside of that logic. It interferes in the capitalist context through the valorization of the earth. In that sense, according to Souza (1994, p. 173) "there is no way to deny that the vertical growth geography corresponds with a geography of the valorization, clearly coupled, in its expansion process, to the infrastructure availability, due to which the poor people are permanently repelled." In that process the segregation happens. For segregation is understood a concept that is expressed in a space way, establishing zonings that end for to divide and to split up the population, each fraction in its homogenized space. The North Parana development, based on the agriculture of coffee mainly and modernized plantations destined to the export later, linked to the agribusiness, has been accumulating the necessary capital to undertake the referred process. In the 80's happened a true vertical growth explosion in Maringá. However in the 90's, by political and economical changes, the vertical growth has been configured in a more modest and quite several way, what has continuity in this XXI century beginning. The number of buildings radically decreased, the constructions nature and its aiming public have also been presenting changes. The price is quite high and the units are small for singles or students. The New Center is considered an incorporate area to the center with reproduction objectives of capital and of real-estate speculation. This area began to be built after intense conflicts and pressures about the public power being constituted in an urbanization of the possible.

KEY WORDS:

Vertical growth / urban space / New Center - Maringá

INTRODUÇÃO

Vivemos em uma era um pouco diferente se a contrapormos, por exemplo, a 100 anos atrás. As mudanças são constantes e sua velocidade é impressionante. Essa nova realidade decorre em parte do desenvolvimento tecnológico na área de transportes e comunicações que “reduziu o tamanho do planeta”. O processo chamado de globalização, por sua vez, passa a compor os diferentes lugares em uma estrutura cada vez mais integrada. Estes fatores deram uma grande importância ao processo econômico, pois a competição tomou-se global, e com a velocidade e integração econômica, aqueles que apresentarem produtividade, qualidade, competitividade e capacidade econômica rapidamente ficam defasados e alijados.

Uma outra face desse novo mundo em que vivemos é a urbanização. A maior parte da humanidade vive em cidades. Elas se transformaram em grandes centros produtivos, de inovação tecnológica, de gestão dos processos produtivos e econômicos, bem como políticos, sociais e culturais. Também são as cidades que funcionam como “nós” do sistema mundial, promovendo a integração entre diferentes sistemas econômicos e garantindo a ligação entre o espaço local e o espaço global. Percebe-se que esta face urbana da humanidade encontra-se articulada com as mudanças tecnológicas e econômicas atuais. Aliás, não só se encontra íntegra, como se constitui no espaço vital e essencial de funcionamento e reprodução desse sistema.

Entretanto, a cidade também se encontra situada nesse contexto de mudanças e onde a face econômica se mostra hegemônica. Assim, o urbano não somente se constitui em substrato para o processo da globalização, mas também é atingido por ele. Precisamos então compreender o fenômeno urbano atual dentro dessa estrutura.

Na realidade, o processo de reprodução do espaço, no mundo moderno, se submete cada vez mais ao jogo do mercado imobiliário – na medida em que há novas estratégias para a acumulação que se realiza por meio dos empreendedores imobiliários – e das políticas estratégicas do Estado – que tende a criar o espaço da dominação e do controle (CARLOS, 2001, p. 175).

Outro autor que corrobora os argumentos acima é Santos. Em sua, já clássica explicação sobre o meio técnico-científico informacional, ele procura integrar as questões tecnológicas e econômicas aos processos espaciais.

Esse meio técnico-científico (melhor será chamá-lo de meio técnico-científico informacional) é marcado pela presença da ciência e da técnica nos processos de remodelação do território essenciais às produções hegemônicas, que necessitem desse novo meio geográfico para sua realização. A informação, em todas as suas formas, é o motor fundamental do processo social e o território é, também, equipado para facilitar a sua circulação (1993, p. 35).

A urbanização brasileira tem sido muito rápida, assim como em outros países emergentes. Essa urbanização, como não poderia deixar de ser, segue toda uma lógica coerente dentro do sistema capitalista e está inserida no contexto da globalização. Ela apresenta uma dinâmica muito influenciada pelas regras de mercado. A valorização de certas áreas em detrimento de outras, os privilégios de infra-estrutura, segurança, as vias de acesso, entre outros aspectos, marcam esta realidade, o que gera um incremento da segregação espacial.

A verticalização, um processo mais específico no contexto da urbanização, também se apresenta fortemente ligada à estrutura capitalista. A verticalização deve ser compreendida dentro da estrutura maior do espaço urbano, pois ela não ocorre independentemente, está inserida em um município, em uma região, em um espaço econômico-político nacional e local. Assim, a verticalização deve ser analisada em um âmbito maior, integrada aos diversos níveis espaciais, ao sistema político nas variadas esferas e ao sistema econômico. Conforme reflexão de Santos “somente através do movimento de conjunto, isto é do todo, ou do contexto, é que podemos corretamente valorizar cada parte analisá-la, para em seguida reconhecer concretamente esse todo” (1979, p. 43).

Por verticalização entende-se a criação de novos solos, sobrepostos, lugares de vida ou de trabalho dispostos em andares múltiplos, possibilitando, pois o abrigo, em local determinado, de maiores contingentes populacionais do que seria possível admitir em habitações horizontais e, por conseguinte valorizar e revalorizar estas áreas urbanas pelo aumento potencial de aproveitamento (Ramires apud Barreto e Mendes, 1999, p. 62).

Percebe-se que a terra é um fator de renda do capitalismo. Segundo Villaça (2001) e Souza (1994) ela se valoriza por sua localização, mas também pela infra-

estrutura e benfeitorias que recebe. Assim o capital age no sentido de extrair o maior lucro possível da terra. Com a verticalização os pavimentos se multiplicam e o custo do terreno é diluído entre todos os compradores.

A verticalização se insere no contexto capitalista através da valorização da terra. Nesse sentido, conforme Souza (1994, p. 173) “não há como negar que a geografia da verticalização corresponde uma geografia da valorização, nitidamente acoplada, no seu processo de expansão, às disponibilidades de infra-estrutura, em decorrência das quais os pobres vão sendo permanentemente rechaçados”.

Dessa forma este estudo propõe uma investigação que procure relacionar a urbanização em nossa região com o capitalismo desenvolvido em nosso país – mais especificamente a verticalização, e como ela vem gerando e modificando o espaço urbano em Maringá, criando diferentes valorizações, segregação, diferentes espaços, fluxos, polarização e centralidades. De forma mais específica se procurará desenvolver uma análise do espaço denominado Novo Centro e de sua verticalização, bem como demais aspectos supracitados.

É importante notar que tal estruturação espacial começa a se concretizar no momento em que a economia no país se moderniza. Como o espaço, a terra e a habitação, numa sociedade capitalista, seguem uma lógica coerente com o sistema dominante, eles devem ser compreendidos dentro dessa lógica. Assim o mercado imobiliário, sempre em busca de novos empreendimentos e lucros cada vez maiores, passa a promover o crescimento vertical.

Nesse processo ocorre a segregação. Por segregação entendemos um conceito que designa um processo e se expressa de forma espacial, estabelecendo zoneamentos que acabam por dividir e seccionar a população, cada fração em seu espaço homogeneizado, conforme defendido por BELLOTO (2004, p. 17-20) e VILLAÇA (2001, p. 142 e 143). Ainda há que se notar que a segregação não se constitui apenas de uma localização espacial, mas na verdade é muito mais ampla, com repercussões sociais, culturais e econômicas.

O desenvolvimento da região, principalmente baseado no cultivo para a exportação ligado à agroindústria, tem acumulado o capital necessário para empreender o referido processo. Assim a verticalização vem se desenvolvendo de forma mais significativa a partir dos anos 60, sendo que na década de 80 ocorreu uma verdadeira explosão da verticalização em Maringá. Ainda é importante salientar

que o processo de polarização, em curso na região em estudo, também provoca o avanço da verticalização.

Este estudo nasceu de indagações sobre a cidade de Maringá e seu desenvolvimento. Parecia muito superficial, até artificial, a história de que tudo havia sido feito por uma colonização racional, desenvolvida de forma competente e sem conflitos, que deu certo e formou uma das melhores cidades para se viver. Esse discurso causava desconforto e inquietação. Posteriormente, com a realização do mestrado surgiu a oportu

conceitos que dariam a base teórica do trabalho. Em alguns momentos utilizou-se de elementos de Maringá para se contextualizar tais conceitos. Entretanto estes momentos foram poucos. No planejamento da pesquisa ficou estabelecido que nesse primeiro capítulo seriam focados os conceitos, em seu aspecto teórico. A parte empírica relativa a Maringá, ficou reservada para o terceiro capítulo. Assim o trabalho passou a tratar dos seguintes conceitos fundamentais a seu desenvolvimento: Estado, capital imobiliário, espaço urbano, segregação espacial e verticalização.

A partir das reflexões sobre tais conceitos, chegou-se ao esquema abaixo, que expressa a compreensão da dinâmica espacial envolvendo os aspectos trabalhados que será a base teórica desse estudo.

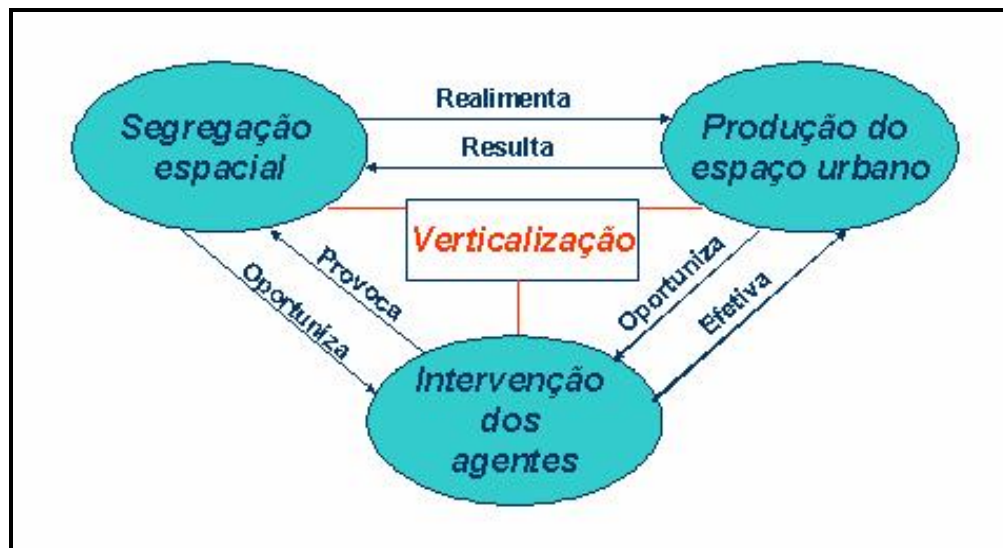


Figura 1 - Esquema explicativo geral da interação entre os aspectos básicos deste estudo.

Fonte: Revisão bibliográfica

Organização: Humberto Giménez

De acordo com o esquema acima, percebe-se a interação complexa que existe entre os diversos elementos. Apresenta-se a produção do espaço urbano sendo efetivada pelos agentes. Entretanto, esse espaço também proporciona oportunidades aos agentes. Também, a ação dos agentes provoca segregação espacial, e esta segregação, em contrapartida, oportuniza, novas espacialidades e valorizações que se constituem em oportunidades de ação a esses agentes.

Nesse contexto todo, se insere a verticalização, influenciada e influenciando todos os elementos anteriormente citados.

O capítulo número dois trata da formação e do desenvolvimento de Maringá. O tratamento deste tema foi diferenciado do que em geral tem sido feito em outros trabalhos. Não há descrição da história de Maringá, mas sua análise, no sentido de contextualizar o processo de desenvolvimento da cidade e sua verticalização. Também se buscou desfazer algumas colocações já consagradas, e que precisam ser mais trabalhadas para melhor compreensão do espaço maringaense.

O estudo empírico do Novo Centro constitui o capítulo número três. Nessa parte então descrevemos os dados obtidos a partir do levantamento de documentos, de pesquisas em outros trabalhos, de pesquisa de campo, de entrevistas com agentes do mercado imobiliário, com trabalhadores na região em estudo e inclusive com moradores e operários do local. Esta parte não pode ser caracterizada apenas como um relato de dados empíricos, uma vez que eles se encontram em harmonia com os capítulos, que dão suporte aos dados relatados e se articulam harmonicamente. Por outro lado, procurou-se resgatar alguns elementos apresentados nos outros capítulos a fim de tornar essa relação mais explícita. Dessa forma, em certos aspectos pode-se ter a impressão de repetitividade, pois alguns elementos que já foram trabalhados anteriormente são retomados com o objetivo fazer a relação entre os aspectos teóricos e práticos. O capítulo encerra com algumas inferências gerais sobre o N.C. como um espaço de realização da reprodução do capital, da especulação e de conflitos. Termina-se por caracterizar o espaço como exemplo de uma urbanização do possível.

CAPÍTULO I

REFERENCIAL TEÓRICO

2.1. Justificativa

Pensar, repensar e analisar o espaço é sempre uma necessidade daqueles que querem viver melhor e de forma mais justa. Assim, diante de tantos desvios que ocorrem no crescimento urbano brasileiro e no processo de verticalização pelo qual passa o país, não é difícil justificar um estudo a esse respeito, em Maringá, cidade do interior no estado do Paraná.

O tema da verticalização já tem sido trabalhado em nossa região: Mendes (1990, 1992, 1997 e 2006), Grzegorzcyk (2000), Costa (2002), Machado (2003 e 2006). Entretanto em virtude da dinâmica espacial de Maringá e região, da sua inserção no mercado nacional e internacional, dos empreendimentos que têm sido desenvolvidos e em função da busca do aprofundamento da pesquisa sobre o tema, é necessário dar continuidade aos estudos. Novas informações e situações sobre o tema já surgiram desde que esses estudos foram desenvolvidos. Nos últimos anos, seu espaço urbano tem sido alvo de uma série de ações do setor público a fim de dar ainda maior destaque ao município, acentuando sua centralidade. Assim a formação da Região Metropolitana, o projeto do Novo Centro, o rebaixamento da via férrea, a instalação de novas instituições de ensino superior, o porto seco (atualmente em crise), a especulação sobre a revitalização da zona 10, o planejamento do tecnoparque, a concentração de shoppings de atacado e a transferência do aeroporto bem como o destino dessas áreas têm sido, alguns dos fatores que dinamizam e provocam mudanças no espaço maringaense e em seu mercado imobiliário. Este espaço está mudando significativamente, sofrendo novas influências que exigem mais pesquisas e atualização dos dados, buscando, quem sabe até, novos significados.

A revitalização de áreas anteriormente industriais e hoje abandonadas como, por exemplo, a zona 10 (área industrial desativada) atualmente é alvo de especulação imobiliária por parte da iniciativa privada, e objeto de planejamento do poder público, com a finalidade de normatizar a ocupação da área, com aporte de recursos, o que na verdade acaba valorizando ainda mais a região. Tam

Apesar do número significativo de pesquisas sobre a atuação dos incorporadores imobiliários para várias cidades brasileiras, julga-se importante a realização de estudos sistemáticos e mais específicos sobre o processo de verticalização, os quais procurem aprofundar a análise de conceitos e categorias que aprimorem o pensar do processo de urbanização no país, a partir de experiências de diferentes realidades, ou seja: os grandes centros metropolitanos, os centros urbanos regionais e as cidades médias (RAMIRES, 1998, 98).

2.2. O problema de pesquisa

O século XX como um todo, porém de forma mais marcante em sua segunda metade, apresentou um notável crescimento urbano em nosso país. Segundo Santos (1993, p. 29) “entre 1940 e 1980, dá-se verdadeira inversão quanto ao lugar de residência da população brasileira”. As cidades passaram a concentrar um percentual cada vez maior da população do país.

Tabela 1 – Evolução da população urbana brasileira entre 1940 e 2004²

ANO	POPULAÇÃO TOTAL	POPULAÇÃO URBANA	PERCENTUAL
1940	41.236.315	12.880.182	31,23
1950	51.944.397	18.782.891	36,12
1960	70.070.457	31.303.034	44,67
1970	93.139.037	52.084.984	55,92
1980	119.002.706	80.436.409	67,59
1990	146.825.475	110.990.990	75,59
2000	169.799.170	137.775.550	81,14
2004	182.060.108	151.124.470	83,00

Fontes: Estatísticas do século XX. IBGE/Anuário Estatístico do Brasil

Percebe-se claramente um processo no qual a população residente nas cidades apresenta um crescimento de sua participação no total da população do país. Esse avanço da cidade na segunda metade do século XX corresponde a um período de intensa industrialização. Essa industrialização provocou mudanças no território, promovendo uma integração progressiva dos diversos espaços, dando início a um mercado de abrangência nacional, polarizado pela indústria nascente do sudeste.

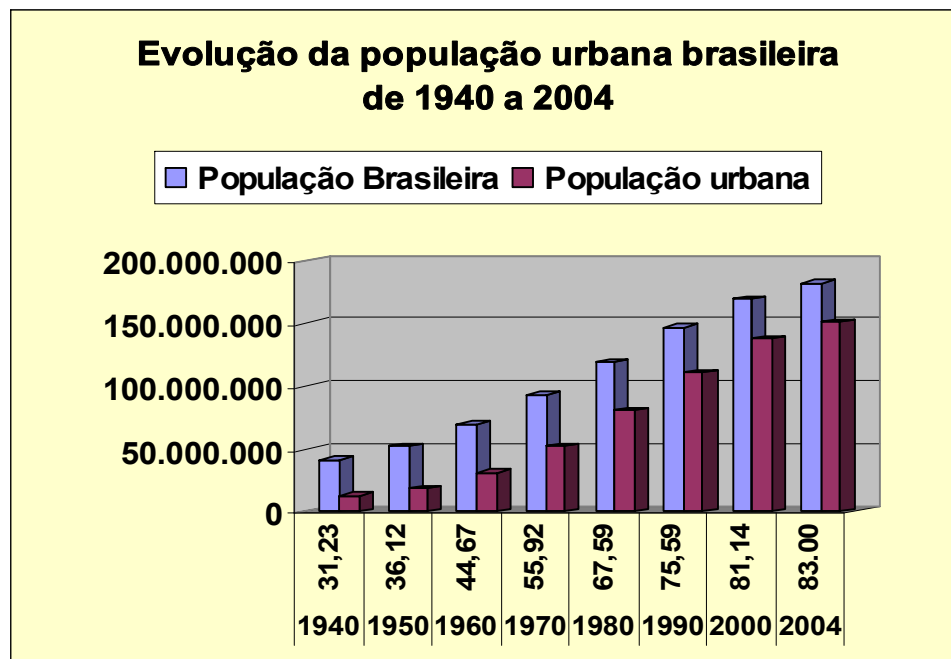


Gráfico 1 – Evolução da população urbana brasileira de 1940 a 2004

Fontes: Estatísticas do século XX. IBGE/Anuário Estatístico do Brasil – 2005.

Organização: Humberto M. M. Giménez

A urbanização brasileira apresentou características concentradoras e a população apresentou a tendência de se concentrar em grandes cidades. Assim teve início o processo de metropolização, devido à influência que as grandes cidades passaram a exercer no espaço regional.

Entretanto, na última década do século XX, a dinâmica do crescimento urbano passou a apresentar mudanças significativas. A grande cidade já não atraía mais com a mesma força, e o êxodo rural passou a se dirigir preferencialmente para as

cidades médias³, provocando nestas um crescimento relativo mais acentuado do que nas metrópoles.

O crescimento das cidades médias, e o seu conseqüente ganho de importância gerou influência desses centros em suas regiões. Esse fato, associado com outros interesses (políticos e econômicos), foi aproveitado no processo de estabelecimento das novas regiões metropolitanas no país⁴. Dessa forma se insere Maringá, legalizada como região metropolitana pela legislação estadual em 1998 (Lei Estadual nº. 83/98). Maringá, que teve início de acordo com ideais modernos de planejamento urbano, desde cedo em sua história esteve direcionada para o desenvolvimento e para exercer certa polarização na região.

Dessa forma, a cidade de Maringá apresentou, de modo até mais acelerado que o conjunto das cidades médias do país, um processo de crescimento urbano rápido e acentuado. O gráfico a seguir demonstra esse ritmo de desenvolvimento.

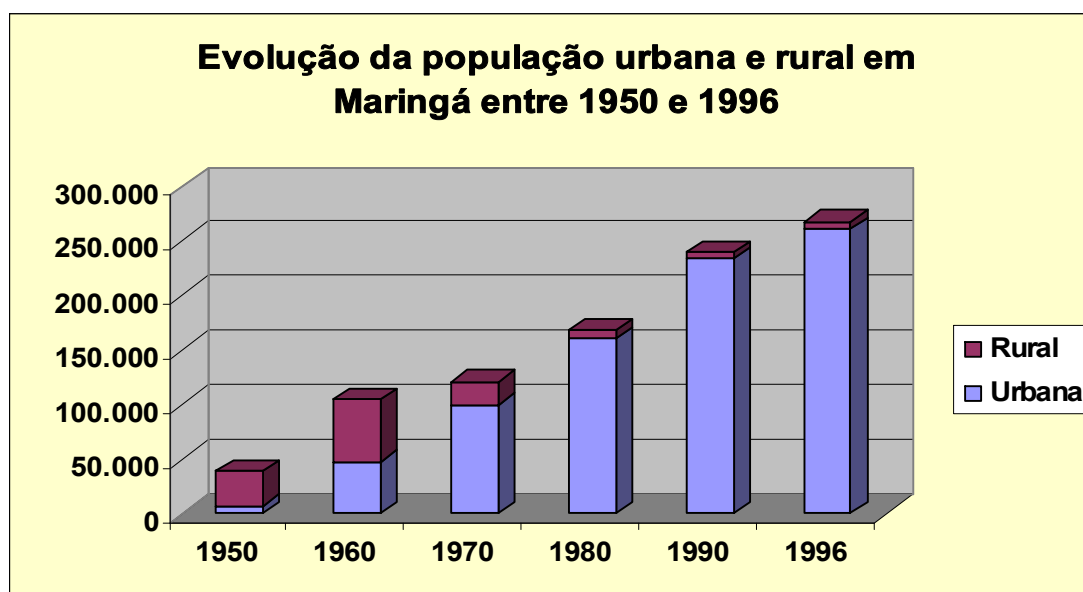


Gráfico 2 – Evolução da população urbana e rural em Maringá entre 1950 e 1996

Fonte: IBGE – Censo Demográfico de 1950, 1960, 1970, 1980, 1991 e 1996.

Organização – Humberto M.M. Giménez, 2006.

O progresso econômico da cidade e o sucesso do “empreendimento” da fundação e construção, bem como da “comercialização” da cidade, em conjunto com o subjacente desenvolvimento econômico da região na época do surto do café no norte do Paraná, proporcionou um substrato econômico que permitiu acumulação de capital. Esse contexto todo pode justificar o desenvolvimento de um destacado processo de verticalização na cidade.

Nesse contexto, o processo de verticalização é compreendido como

o resultado da multiplicação do solo urbano (...) a resultante no espaço produzido de uma estratégia entre múltiplas formas do capital – fundiário, imobiliário e financeiro que cria o espaço urbano. É essa estratégia que, politicamente (e não tecnicamente), definirá os limites da multiplicação do solo (SOUZA, 1994, p. 135).

Fazendo um balanço sobre a verticalização em Londrina, Ferreira Júnior e Fresca (2004) assim concluem:

Em menos de 20 anos tomou-se uma cidade consideravelmente verticalizada, mediante a ação de promotores imobiliários locais e extralocais, interessados na reprodução do capital através da construção civil.

O maciço investimento imobiliário que Londrina recebeu foi ligado inicialmente aos altos lucros que o processo de verticalização proporcionava e proporciona, mediante reprodução do capital imobiliário, causando sérios impactos sócio-econômicos no local em que ele se realiza, devido às alterações do valor e no uso do solo que este provoca (2004, on line).

Em Maringá, os primeiros sinais da verticalização começam a se manifestar nos anos 60. De acordo com trabalhos já levados a efeito sobre a mencionada cidade, como por exemplo, as investigações de Mendes (1992), pode-se afirmar que o capital utilizado no processo era oriundo da agricultura da região. Inicialmente foi o café e posteriormente as demais culturas modernizadas que vieram a substituí-lo (soja, trigo). A cidade também desenvolvia uma estrutura comercial e de serviços que passou a contribuir economicamente para o processo. Nesse espaço a verticalização se deu de forma intensa e rápida, a partir da região central,

espalhando-se posteriormente por áreas adjacentes ao centro em diversas direções. Foi, portanto, um fenômeno importante e amplo na cidade.

O processo teve sua fase inicial na década de 60, com a construção de dez edifícios, todos localizados na região central da cidade. Como já colocado anteriormente, esse fato encontra-se ligado ao desenvolvimento da cafeicultura na região e do comércio e serviços na cidade de Maringá.

A década de 70 viu a verticalização de Maringá se estender de forma acentuada. Foram construídos 39 edifícios, sendo uma das explicações para isso o apoio governamental por meio da criação de verbas e incentivos fiscais para tais projetos, além é claro, da já anteriormente citada economia em desenvolvimento na região. Nessa época já se verificava uma desconcentração dos projetos em direção aos bairros, notadamente no que diz respeito às zonas 1, 3, 4, 8 e 17.

O momento de maior vigor do processo ocorreu em meados dos anos 80, com o ápice no ano de 1986. Ao todo, 711 projetos foram aprovados nessa década. Alguns não foram concluídos. Vários fatores vão explicar esse apogeu da verticalização em Maringá no ano de 1986, ligados à modernização agrícola, à localização e ao dinamismo da cidade, além do cenário econômico nacional.

A década de 90, marco inicial de nosso período de estudo, apresentou uma série de mudanças advindas da globalização, da abertura econômica, do neoliberalismo e da crise econômica. Ocorreram mudanças também no setor imobiliário, o que, juntamente com a escassa disponibilidade de verbas governamentais, fez reduzir o número de edificações, em contraposição à década anterior. Tal setor passou a diversificar seus negócios, deixando em segundo plano os lançamentos de edifícios, trabalhando com loteamentos e condomínios horizontais, por exemplo. Outra mudança ocorre, segundo Machado e Mendes (2003, p. 74) na área média construída, que tem aumentado, o que pode ser um indicador do maior interesse das classes de melhor poder aquisitivo.

No período de 2000 até 2006 foram registrados na prefeitura 106 novos edifícios. O ímpeto da verticalização se mostra pouco menor que nos anos 90. Pelo que se percebe ao observar as construções, a publicidade e os lançamentos, muitos deles seguem a tendência dos anos 90, ou seja, de se destinarem às classes de maior renda.

Dessa forma, pretende-se avaliar e demonstrar por meio da pesquisa, os impactos da verticalização e as modificações que o espaço urbano de Maringá vem apresentando. Nesse processo de troca com o espaço urbano, sofre suas influências, e em contrapartida, também funciona como um dos elementos determinadores desse processo, a verticalização acaba gerando segregação.



Foto 1 - Vista da verticalização de Maringá no centro tradicional. Percebe-se a força e o dinamismo do processo nessa cidade média.
Fonte: Prefeitura Municipal de Maringá, 2004.

Tanto o uso de áreas mais valorizadas como a valorização de áreas utilizadas para a verticalização acentuam a diferenciação do território quanto ao uso e preço da terra urbana, proporcionando uma seleção de moradores, que procuram habitar em locais que estejam dentro de suas possibilidades materiais de sobrevivência. Assim, a valorização de determinadas regiões promove uma seleção por critérios econômicos dos moradores daquele lugar. Segundo Machado e Mendes (2003, p. 65) “a verticalização evidencia a segregação social na paisagem urbana”. Campos Filho (1989, p. 54), comentando sobre a verticalização, a ação das imobiliárias e a expansão horizontal da cidade, também concorda:

A agravar mais ainda essa situação, esse conjunto de fatores vai empurrando o trabalhador de baixa renda para posições cada vez mais periféricas na estrutura urbana, muitas vezes não lhe restando outra possibilidade que a aquisição de terras na zona rural.

Entretanto, o estudo da segregação⁵ apenas por constatação da seleção e homogeneização residencial exclui seu caráter dinâmico e de processo. A segregação parece como algo dado, como natural. Entretanto, não queremos perder seu caráter de processo. Para isso é necessário estudar a sua formação, seu desenvolvimento e quais os fatores que atuam nesse fenômeno. Às vezes, falar apenas no território, na segregação, mapear esses fenômenos, de fato a configura como algo impessoal, quase natural e lógico. Nesse contexto, devemos procurar então os agentes, ou de forma mais direta, quem faz a segregação, quem trabalha com ela, dela se beneficia e por sua prática social, profissional ou política efetivamente a constrói. Caso contrário, ficamos apenas na constatação, sem a compreensão do processo, o que impede a efetivação das ações com a finalidade de equacionar as questões de habitação e o combate à segregação.

Para sintetizar nossa problemática, a pesquisa então procura avaliar de que forma específica a economia e urbanização da região gerou a verticalização. Pretende também resgatar brevemente a formação econômica da região, a fim de dar suporte a esse processo de verticalização, em especial a partir dos anos 90. Estudar como as mudanças econômicas refletiram no mercado imobiliário e como este reagiu às novas condições de produção. Assim se procura situar a questão da verticalização em seu meio econômico como uma questão intrinsecamente ligada ao processo de produção e reprodução do capital. Essa reprodução de capital é entendida no contexto dos agentes imobiliários e demais forças que trabalham com o capital e a terra na cidade.

Pretende-se avaliar em que locais se pode verificar de forma empírica esse processo. Que ligações pode-se estabelecer entre verticalização e mudanças ou influências em Maringá por meio de uma análise mais detalhada do território? Ou seja, que novas territorialidades se organizam em Maringá, e como essas

⁵ Por segregação entende-se, de forma sucinta, o processo integrado à estrutura do sistema capitalista, algo inerente ao regime. A desigualdade na distribuição da população e a sua separação pelo território, originando zonas homogêneas, é a forma como se apresenta o processo de segregação (CORRÊA, 2004).

territorialidades influenciam o processo de verticalização de forma dialética, na qual ao mesmo tempo espaço e verticalização interagem.

Nesse contexto de avaliação do espaço da cidade relativamente à verticalização, também se quer avaliar os processos de segregação que se desenvolvem na cidade, em função da verticalização.

2.3. Hipótese

Nossa hipótese de trabalho é que o processo de verticalização faz ocorrer diferenciações no espaço urbano. Essa diferenciação é consequência da valorização de certas regiões, em virtude do nível de investimentos recebidos. No caso da implantação de um prédio de alto padrão com vinte andares, por exemplo, direcionado à classe A, com muito consumo e vários automóveis, ele, só pela sua presença, já sugere crescimento comercial nas proximidades. A acessibilidade passa a ser avaliada de forma diferenciada e em certos casos, alguns serviços urbanos são melhorados: surgem mais pontos de ônibus, há melhoria do calçamento, do policiamento e às vezes, ajardinamento dos canteiros e passeios públicos, que quando não ocorre via poder público, são providenciados pelo próprio investimento. Também devemos considerar que os terrenos do entorno são igualmente valorizados, tornando-se apropriados para grandes investimentos. O preço não é mais adequado a investimentos apenas residenciais, mas muda de status, com o aumento da valorização. É interessante notar que essa alteração não é apenas especulação, em muitos casos, um empreendimento chama outro. Em geral, os principais empreendimentos imobiliários em edifícios estão em regiões próximas, os casos isolados constituem uma minoria.

Essa valorização das áreas destinadas à construção de edifícios pode gerar segregação, centralidade, valorização e outras diferenciações no espaço. Tais processos se verificam em Maringá, pois, em razão de uma política de segregação de longo prazo mantêm as classes mais populares e despossuídas fora do município, localizadas nos municípios vizinhos (especialmente Sarandi e Paiçandu),

idades em processo de conurbação com Maringá. Tal situação é analisada por Rodrigues (2005, p. 77).

O conjunto de informações apresentadas mostra as distinções existentes entre os municípios que compõem a RMM. As diversas variáveis observadas permitem constatar o que foi afirmado a cerca da periferização da pobreza no entorno de Maringá. Isto é, o município-sede, preservou seu espaço urbano de uma ocupação residencial em que predominassem as baixas rendas, que se localizaram nos municípios da região, constituindo neles, um conjunto que, em todos os níveis (urbanísticos, sociais, econômicos), se distancia bastante de Maringá.

Evidentemente a verticalização não é o único motivo dessa situação, mas toda uma política de valorização da terra em Maringá. Este fato é um indicador de que o processo acima referido realmente ocorre em nossa região. Dessa forma, a verticalização se impõe, não como único objeto de valorização, mas, com um dos muitos que formam todo um cenário de valorização, e por conseqüência, de segregação.

Como situado na problemática de pesquisa, entende-se a verticalização como um dos desdobramentos do processo urbanizador mais geral. Portanto, esse processo se manifesta articuladamente com a estrutura social capitalista de nossa sociedade. Nesse sentido a terra e a habitação são transformadas em mercadoria, como produtos a serem consumidos e como instrumentos de produção e reprodução do capital.

Para Lefebvre (2001, p. 6)

a cidade e a realidade urbana dependem do valor de uso. O valor de troca e a generalização da mercadoria pela industrialização tendem a destruir, ao subordiná-las a si, a cidade e a realidade urbana, refúgios do valor de uso, embriões de uma virtual predominância e de uma revalorização do uso.

É a partir desses pressupostos que se propõe o presente estudo sobre a verticalização. A sua análise deve vir embasada pelo suporte econômico, que não é o único aspecto envolvido na verticalização, mas um dos principais. Esse econômico deve incluir os interesses dos capitalistas, envolvidos no processo de verticalização. O capital incorporador é um dos elementos-chave nesse processo.

Como já relatado anteriormente, Maringá foi uma cidade concebida desde o princípio, para ser um pólo regional de porte médio a exercer certa centralidade na região.

Quanto aos centros urbanos maiores, foram fundados quatro núcleos habitacionais, distanciados entre si aproximadamente cem quilômetros: Londrina (1930), Maringá (1947), Cianorte (1953) e Umuarama (1955). Estes eram destinados a serem cidades de porte maior (ENDLICH e MORO, 2003, p. 19).

Ainda é interessante notar que esse aspecto se colocou também de forma bastante proeminente:

Se o espaço produzido no norte paranaense, tendo como agente hegemônico a Companhia Melhoramentos Norte do Paraná, resultou de um planejamento global, há evidências de que Maringá obteve, da mesma empreendedora, uma atenção dobrada (ENDLICH e MORO, 2003, p. 21).

Assim, essa posição privilegiada, associada ao sucesso da agricultura nessa região proporcionou que houvesse disponibilidade de capital a ser investido em empreendimentos na região, principalmente na cidade. Como Maringá sempre “vendeu” a imagem de cidade próspera, moderna, planejada, cidade-jardim, foi se formando também uma mentalidade empreendedora, que buscava sempre a modernidade e que se baseava no ideal de uma cidade na qual o progresso de efetivaria. Assim, todo esse ideário, juntamente à situação privilegiada e ao sucesso econômico da região e também com a agropecuária, criaram o contexto em que a verticalização pôde se efetivar.

Ao analisar a cidade, pode-se questionar o porquê de tal nível de verticalização, já que ele é considerado bastante alto. Entretanto, ao situar a questão à luz dos argumentos colocados anteriormente, chega-se à compreensão do contexto que serviu de base a essa estruturação da cidade. Mais adiante, em capítulo específico vamos analisar o desenvolvimento desses fatos. No momento cabe apenas assinalar brevemente como por que ele se efetivou.

Quanto à questão da valorização dos locais nos quais se instala a verticalização, é claro o processo existente atualmente no chamado Novo Centro. O

que se observa naquela região é um desdobramento do processo de construção da cidade, com expressiva modificação no uso do solo. Essa situação faz com que a cidade avance por sobre os espaços dos antigos trilhos e pátios da CMNP, e conseqüentemente movimentam o mercado imobiliário da cidade. Novas vias foram traçadas, estrutura moderna de iluminação, fiação elétrica e telefônica subterrânea, novos esquemas de deslocamentos, nova infra-estrutura urbana foi pensada e planejada em função desse projeto todo.

Maringá ganha no dia 6 de agosto uma nova avenida no centro, a Horácio Raccanello Filho. A via desafogará, principalmente, o tráfego da avenida Mauá, no trecho entre as avenidas Pedro Taques e São Paulo. A avenida Brasil também será beneficiada, no mesmo trecho. A Raccanello segue da Paraná até a Pedro Taques, fazendo uma ligação que só é feita, hoje, pela Brasil e a Colombo (LINJARDI, 2006, p. A6).

A questão da valorização, que coloca que um ou mais empreendimentos valorizando a área e seu entorno, pode ser vista também na ação dos promotores imobiliários, que tão bem dominam as questões e variáveis do setor. Sabe-se que, um grande empreendimento, muitas vezes, é planejado em etapas. Por exemplo, um lançamento vertical é programado, suponhamos para quatro torres de edifícios. Em muitos casos se lança uma primeira torre somente e, só posteriormente, é que se constroem mais duas, já usufruindo a valorização, obtida pela primeira. Entretanto, ainda falta mais uma torre. Por que ela ficou para trás? A resposta é praticamente a mesma. O incorporador, agindo dessa forma, tem mais tempo para executar o projeto, pode planejar melhor seu orçamento financeiro e dar tempo ao mercado para absorver tal oferta, até por que, se a demanda de novos edifícios for muito grande, diz a lei de mercado, que o seu valor deverá baixar. Assim, aguarda-se para o lançamento por fases a fim de usufruir a maior valorização possível.

Nesse contexto, e diante também das evidências empíricas da cidade, se percebe que o processo é segregador, uma vez que o agente imobiliário busca sempre o valor mais alto possível por seu empreendimento. Tal situação de valorização crescente acaba por promover um processo de seleção, sendo que nesse processo, apenas aqueles que tem condições econômicas de se manter nos padrões elitistas que vão se gerando podem permanecer na cidade. Os demais

procuram locais mais adequados a sua realidade financeira, mais distante das áreas de maior valorização ou nas cidades do entorno no aglomerado urbano.

2.4. Objetivos

Os objetivos deste trabalho podem ser apresentados sinteticamente da seguinte forma:

2.4.1. Geral

- Caracterizar de forma crítica o processo de verticalização no Novo Centro de Maringá entre 1990 e 2006, integrado à economia internacional, nacional e regional , demonstrando em que medida ele tem gerado modificações no espaço urbano da cidade.

2.4.2. Específicos

Resgatar como a economia da região, em consonância com a economia nacional e internacional, formou o substrato que permitiu a deflagração do processo de verticalização e como os agentes econômicos regionais atuaram nesse contexto;

Apreender de forma empírica como processo de verticalização na cidade de Maringá, de forma mais específica no Novo Centro, gerou transformações, centralidades, periferias, polarização ou mudanças no espaço urbano da cidade;

Caracterizar as ações dos agentes envolvidos no processo de verticalização (incorporadores, imobiliárias, poder público) no sentido de originar uma estrutura espacial diferenciada no Novo Centro.

2.5. Metodologia

Este trabalho de pesquisa vem sendo organizado em três grandes blocos, a saber:

1. Parte teórica, que objetiva dar aporte teórico para o levantamento a ser efetuado;
2. Parte histórico-geográfica, caracteriza de forma geral e sintética a história, a economia e as características sócioespaciais da cidade, a fim de melhor analisar seu espaço e a verticalização nela desenvolvida.
3. Estudo do processo de verticalização em Maringá.

As duas primeiras partes foram desenvolvidas com base em pesquisa bibliográfica e de documentos atinentes ao objeto de estudo em questão. Buscou-se uma seleção consistente e coerente das informações e abordagens desenvolvidas sobre os temas em análise. Uma das diretrizes que orientaram esses trabalhos foi a de se fazer uma análise crítica, sempre buscando o melhor material, o mais consistente e melhor constituído no sentido de se pensar e analisar a questão e a região. Nesse sentido, sempre se esteve à procura do novo, inclusive quando alguns aspectos já haviam sido trabalhados. Muito da história da região precisa ser revisto e reanalisado. Assim, este estudo esteve em busca dessas novas interpretações a respeito dos fatos que originaram o espaço norte-paranaense.

Conforme colocado na problematização, o foco do estudo é trabalhar com a verticalização e os aspectos econômicos (reprodução do capital, investimentos, comercialização, lucro, valorização de determinados locais, agentes imobiliários), espaciais (mudanças no espaço da cidade, valorização de determinados locais, formação de zonas residenciais homogêneas) e sociais (segregação social, interesses de classes sociais, elites). Fica evidente então a relação verticalização, segregação e espaço urbano.

Segundo Beloto (2004, p. 36)

A cidade quanto mercadoria é próprio da reprodução do capital. No seu processo de expansão territorial, a cidade absorve, progressivamente, o espaço rural, transformando a terra, antes produtiva, em produto para comercialização destinado à implantação de indústria, comércio e serviço, mas, principalmente, a atender a demanda habitacional.

Dessa forma o capital está presente nas modificações urbanas e no processo de verticalização, assegurando a sua reprodução. Cada empreendimento que atua na formação e transformação de novas áreas está integrado nessa lógica de reprodução do capital.

O espaço urbano, gestado e modificado de acordo com múltiplos fatores, é o resultado concreto, constantemente renovado de acordo com os processos sociais e de produção. Assim como podemos afirmar que o espaço se apresenta dessa forma, inserido na dinâmica social, também podemos perceber que conflitos, desigualdades e contradições nele se manifestam. Em decorrência, apresenta-se como espaço segregado.

Corrêa (2004, p. 09) corrobora essas considerações sobre o espaço urbano da seguinte forma:

Eis o que é o espaço urbano: fragmentado e articulado, reflexo e condicionante social, um conjunto de símbolos e campo de lutas. É assim a própria sociedade em uma das suas dimensões, aquela mais aparente, materializada nas formas espaciais.

Portanto, é necessária a análise da evolução econômica da região para explicar o fundamento do processo.

A parte de campo do trabalho então constará de levantamento sobre o processo de urbanização/verticalização do Novo Centro. Pensamos que através da investigação de registros nos órgãos da administração pública como: dos registros de imóveis, arquivos públicos, informações históricas e pesquisa de campo, será possível demonstrar empiricamente o processo de urbanização e sua lógica, que acompanha a verticalização, a saber, a da valorização, da reprodução do capital e da segregação. Também serão coletadas informações por meio de entrevistas com os agentes produtores da verticalização. Nessas entrevistas se buscará obter informações que caracterizem as suas ações: forma de obtenção dos recursos, divulgação dos empreendimentos, padrão construtivo, negociação dos terrenos, passos da incorporação e construção, empresas de fora que atuam e atuaram na

cidade, e seu relacionamento com a cidade, obediência à legislação, permanência no mercado, papel dos incorporadores, origem do capital para aquisição de apartamentos e peculiaridades dos consumidores e agentes produtores do processo de verticalização.

Também se buscou obter informações quanto à dinâmica espacial da cidade e do mercado, como por exemplo: áreas de valorização, tendências do mercado, inovações no setor, atuação dos agentes do setor, relacionamento com o poder público, marketing e propaganda desenvolvidos, novos produtos, formas de acesso aos bens imóveis, entre outros.

Finalmente, a elaboração de mapas, tabelas, gráficos,

2.6. O Estado

No processo de urbanização e de verticalização, assim como em outros processos relativos ao espaço (exploração econômica de uma região, construção de estradas, desenvolvimento de estruturas regionais, por exemplo) o Estado é sempre presente e uma influência muito forte. Assim é importante estabelecer o estado como uma das categorias de análise deste trabalho, com o intuito de situar a sua participação no processo de verticalização.

Para Mendes (2000, p. 219) a atuação do Estado

tem sido bastante complexa e variável tanto no tempo como no espaço, o que acaba refletindo a dinâmica da sociedade da qual é parte constituinte. Atua como grande industrial, que passa a consumir espaço e localizações específicas, regulador do uso do solo e alvo dos chamados movimentos urbanos. Também como proprietário fundiário e promotor imobiliário (...).

Dessa forma se compreende a atuação do Estado no espaço e conseqüentemente na verticalização. Afirma-se, de acordo com o texto acima, a constituição social do Estado e a sua atuação variável e complexa diante da dinâmica social, como bases sobre as quais pretende-se trabalhar nesta pesquisa. A atuação do Estado é significativa e abrangente, mesmo quando ela não ocorre de forma direta. Segundo Oliveira (1982, p. 52) “o Estado não está presente só na produção direta através do setor produtivo estatal, mas, para usar uma metáfora, de uma forma invisível, na articulação geral da economia”.

Segundo Souza (1985, p. 66) a análise do Estado no processo de reprodução espacial impõe-se em decorrência das “mediações que realiza e pelo instrumento que, implicando diretamente na produção e apropriação do espaço (sistemas de planejamento, legislação urbana etc.)”.

Entretanto a conceituação de Estado é bastante complexa. Porém, não se demorará neste assunto, pois o objetivo é situar as concepções de Estado que sustentam esta investigação. Neste sentido se afirma preliminarmente que

por Estado entende-se um agrupamento de pessoas que vivem num território definido, organizado de tal modo que apenas algumas delas são designadas para controlar, direta ou indiretamente, uma série mais ou menos restrita de atividades desse mesmo grupo, com base em valores reais ou socialmente reconhecidos e, se necessário, na força (SILVA, 1987, p.416)

Já segundo o dicionário de Sociologia Globo, o Estado é a

instituição social destinada e equipada para manter a organização política de um povo, interna e externamente. Um dos característicos principais do Estado é o exercício de um controle coercitivo sobre os próprios membros ou com relação a outras sociedades (DICIONÁRIO DE SOCIOLOGIA GLOBO, 1967, p. 118).

Ainda segundo a mesma obra, uma das características que distingue o Estado é a seguinte:

O Estado é uma organização hierárquica, sob a forma de governantes e governados, é um grupo social em que o governo, o poder é exercido por um ou vários indivíduos, cuja designação e investidura são regulados pela constituição do próprio Estado (DICIONÁRIO DE SOCIOLOGIA GLOBO, 1967, p. 118).

Percebe-se nesta definição que já se faz presente o aspecto social, ou seja, o Estado representa as classes sociais que estão em seu território. Entretanto, ainda buscamos uma definição mais completa e significativa. Porém percebe-se já que o Estado não é uma torre de vidro, acima e distante da sociedade, mas fica implícito que é perpassado pelas relações sociais, pelas relações de classe, pelos conflitos.

Entretanto, o Estado, considerando uma versão mais crítica, dentro da teoria marxista, é visto como uma entidade de classe, que existe para administrar os conflitos sociais, isto é, manter os trabalhos submissos e trabalhando e garantir a propriedade e a reprodução do capital. Os trechos abaixo já apresentam esse ponto de vista com maior clareza.

A TEORIA MARXISTA DO ESTADO. – Na recente teoria marxista, o Estado é concebido como uma dedução da lógica da valorização do capital.

É possível distinguir quatro funções fundamentais entre as desempenhadas pelo Estado contemporâneo: a) criação das condições materiais genéricas da produção (infra-estrutura); b) determinação e

salvaguarda do sistema geral das leis que compreendem as relações dos sujeitos jurídicos na sociedade capitalista, c) regulamentação dos conflitos entre trabalho assalariado e capital; d) segurança e expansão do capital nacional total no mercado capitalista mundial (BOBBIO, s.d., p. 404 e 405).

Fica assim explícito que o Estado se encontra inserido nas relações sociais e que faz parte desse contexto, não se admitindo a noção de um Estado neutro e garantidor do bem comum. Segundo Engels, “é antes um produto da sociedade, quando esta chega a um determinado grau de desenvolvimento; é a confissão de que essa sociedade se enredou numa irremediável contradição com ela própria e está dividida por antagonismos irreconciliáveis (...)” (ENGELS, 1979, p. 191). Essa situação classista do Estado ocasiona a hegemonia da classe dominante do aparelho do Estado. Segundo Engels, “é por regra geral, o Estado da classe mais poderosa, da classe economicamente dominante, classe que por intermédio dele se converte também em classe politicamente dominante e adquire novos meios para a repressão e exploração da classe oprimida” (ENGELS, 1979, p. 193).

Entretanto ao longo do tempo, o pensamento marxista foi sendo mais trabalhado e novas reflexões trouxeram contribuições a esta visão de Estado. Atualmente já não se aceita mais esta idéia rígida de que o Estado corresponde ao domínio da classe hegemônica de forma absoluta. Segundo Poulantzas, “o Estado, (...) não é uma torre de marfim isolado das massas populares. As lutas atravessam o Estado permanentemente” (1980, p. 295). Assim, segundo esta noção, com a qual pretendemos trabalhar, as lutas sociais chegam até o Estado, que sofre com os conflitos sociais, que é atingido por ele, e por ele transformado numa evolução dinâmica. Esse é assim o espaço de lutas pela transformação social.

Nesse contexto, vamos utilizar as noções acima trabalhadas para embasar a reprodução do espaço urbano, dominadas pela classe capitalista e pelos interesses do capital, mas de forma nenhuma separado da sociedade. Pelo contrário, se apresenta de certa forma vulnerável a ação da sociedade e as suas demandas. Assim, a participação da sociedade com a finalidade de melhor organizar o espaço urbano, de melhor normatizar e realizar o processo de verticalização é uma ação que pode trazer ganhos e melhorias de cunho social para o conjunto da população.

2.7. O capital imobiliário

O capital imobiliário é também importante fator no que concerne à produção do espaço urbano e da verticalização. Dessa maneira é importante apresentar uma definição e caracterização pelo menos inicial, com o objetivo de situar melhor os aspectos que o envolvem.

De acordo com o Dicionário de ciências sociais, o capital pode se referir a “ativo líquido e ativo bruto da empresa”. E continua dizendo que “deve-se fazer clara distinção entre capital no sentido contábil e capital como instrumento utilizado na produção”. Neste último sentido “capital consiste nas mercadorias produzidas pelo homem e posteriormente utilizadas na produção de outras mercadorias”. Ainda em continuidade a este pensamento então pode se considerar que o capital “inclui a terra e os bens de consumo duráveis, assim como todos os tipos de bens de produção (...) (1987, p. 144).

Como noção de capital imobiliário consideramos como todo o capital envolvido no mercado imobiliário, seja ele de função especulativa ou produtiva, seja ele financeiro, comercial ou incorporador. Dessa forma não se diferencia a função mais específica do capital dentro do mercado imobiliário. Tendo em consideração este trabalho, o capital será considerado indiferenciado no setor de produção de imóveis.

Essa noção de capital imobiliário então designa o capital envolvido com a questão imobiliária, com a reprodução e valorização do solo, com a construção de edifícios ou lançamentos de loteamentos. Enfim o conjunto dos capitais envolvidos com as questões anteriormente apontadas são então considerados, neste trabalho, como capital imobiliário. Esta noção se aproxima de Harvey, que denomina capital geral “a fração de capital que atua no interesse da classe como um todo (Gottdiener, 1997, p. 96)”.

2.8. Breves considerações sobre o espaço urbano

2.8.1. O que é o espaço urbano

Neste trabalho procura-se compreender melhor os desdobramentos da verticalização em Maringá. No processo de urbanização, um conceito essencial é o do espaço urbano, já que a urbanização é justamente a transformação e reprodução deste espaço. Pretende-se nesse momento fazer os devidos esclarecimentos sobre esse conceito. Evidentemente, não se trata de esgotar o assunto, mas situar o debate, abordando algumas concepções de espaço urbano a fim de contextualizar e fundamentar melhor o conceito com que se trabalha.

Segundo Corrêa (2004, p. 7): “O espaço de uma grande cidade capitalista constitui-se, em um primeiro momento de sua apreensão, no conjunto de diferentes usos da terra justapostos entre si”. Este é apenas o seu ponto de partida na busca de uma definição para o espaço urbano. Não se trata ainda de uma definição acabada. Para esse autor os diversos usos do solo compõem importante aspecto. Esses usos diversos configuram as diferentes regiões da cidade. Áreas residenciais, indústrias, comerciais, etc.

Até esse momento, o espaço apreendido por Corrêa aparece como fragmentado. Em sua concepção de espaço, a fragmentação é uma das características urbanas. Segundo ele “este complexo conjunto de usos da terra é, em realidade, a organização *espacial da cidade* ou, simplesmente, o espaço urbano, que aparece assim como espaço fragmentado” (CORRÊA, 2004 p. 7).

Entretanto, em um segundo momento, ampliando seu espectro de análise, o autor sustenta que o espaço é ao mesmo tempo fragmentado e articulado. Empiricamente a articulação é manifestada pelos fluxos cotidianos que podemos observar, como o deslocamento dos automóveis ou via transportes coletivos, e até mesmo pelos deslocamentos de pedestres. Assim, os fluxos das pessoas integram os diferentes e diversos lugares da cidade, fazendo com que cada um deles se relacione com os demais, num todo dinâmico e articulado. Esta forma de articulação, segundo Corrêa, é visível, comprovável empiricamente e observável em nosso

cotidiano. Entretanto, uma outra forma de articulação, muito interessante é sustentada por ele:

A articulação apresenta-se também de modo menos visível. No capitalismo, manifesta-se através das relações espaciais envolvendo a circulação de decisões e investimentos de capital, mais-valia, salários, juros, rendas, envolvendo ainda a prática do poder e da ideologia. Estas relações espaciais são de natureza social, tendo como matriz a própria sociedade de classes e seus processos. As relações espaciais integram, ainda que diferentemente, as diversas partes da cidade, unindo-as em um conjunto articulado cujo núcleo de articulação tem sido, tradicionalmente, o centro da cidade. (CORRÊA, 2004, p. 8).

Observamos que esse estudioso do espaço urbano o percebe tendo como embasamento teórico algumas noções advindas do marxismo, como lutas de classe; o espaço como reflexo da sociedade. O espaço é considerado como integrante da estruturação social, com suas desigualdades e contradições. O autor sustenta ainda que, o espaço é integrado por um fator que perpassa a estrutura social e o espaço: os aspectos econômicos e políticos ligados ao capitalismo. Portanto, não apenas o fluxo das pessoas integra as cidades, mas, a desigualdade de renda, os investimentos de capital e outros fatores ligados a aspectos econômicos do capitalismo. Como se pode notar os fluxos, deslocamentos e o consumo de um empresário são diferentes dos de um trabalhador assalariado. Esta questão também se apresenta na habitação, em que se observa relativa homogeneização da origem social dos moradores de determinados bairros e condomínios. A integração dos diferentes espaços urbanos apresenta então uma face mais complexa e desigual. Dentro desse tipo de formulação conceitual para o espaço, em que o autor vê o espaço como “refletindo a complexa estrutura social em classes” (CORRÊA, 2004, p. 8) uma constatação é inexorável: o espaço produzido é profundamente diverso e fragmentado. Estas relações de natureza espacial, como sustenta o autor, que remetem à noção de segregação, que serão abordadas mais à frente.

Por outro lado, Corrêa ainda tece sua concepção de espaço em associação com a sociedade, colocando-o como mutável e dinâmico, sendo não só o reflexo da sociedade, mas também um condicionante social. Esse aspecto “se dá através do papel que as obras fixadas pelo homem, as formas espaciais, desempenham na

reprodução das condições de produção e das relações de produção” (CORRÊA, 2004, p. 9).

Assim, o espaço urbano é, em síntese, compreendido da seguinte forma:

Eis o que é o espaço urbano: fragmentado e articulado, reflexo e condicionante social, um conjunto de símbolos e campo de lutas. É assim a própria sociedade em uma de suas dimensões, aquela mais aparente, materializada nas formas espaciais (CORRÊA, 2004, pág 9).

Evidentemente a compreensão de Corrêa é somente uma, dentre muitas, sobre o espaço urbano. As suas concepções foram selecionadas e apresentadas por estarem entre as noções que orientam este trabalho e por se destacarem como uma das principais análises sobre o assunto em nosso país. Porém, não se retirou as referências sobre o espaço urbano somente desse pesquisador, mas também de outros pesquisadores importantes. Assim, se apresenta agora as concepções de Henry Lefebvre sobre o espaço urbano. Os dois autores citados não organizam suas reflexões exatamente da mesma forma, nem sustentam as mesmas definições e características para espaço urbano. Contudo, foram escolhidos devido às semelhanças apresentadas em suas concepções sobre o tema, situando-os em um campo crítico ao capitalismo e à sua organização do espaço, valendo-se de pressupostos marxistas.

Inicialmente, é importante notar que para Lefebvre, as concepções de urbano ultrapassam o conceito de espaço urbano. Para ele, o urbano significa, na atualidade, o todo da sociedade que em seu processo de mudança está se tornando urbana. Quando ele se refere ao urbano faz menção a uma sociedade urbana e não somente a um espaço urbano. Note-se que o espaço urbano está inserido na estrutura social mais abrangente, com destaque em seu interior. Sendo assim, pode-se perceber as características mais especificamente espaciais tomando-se por base uma caracterização mais ampla sobre a sociedade. Tal ponto de vista sobre o urbano é particularmente forte no livro *A Revolução Urbana* (2002), um dos que se utilizou para se caracterizar sua organização teórica sobre o espaço urbano.

Lefebvre defende o conceito de espaço urbano ligado a uma utopia de liberdade. Uma libertação esta da injustiça, da desigualdade, que levaria a sociedade a um mundo mais “humano” e solidário. Apesar de trabalhar com as

determinações que pesam sobre o urbano, com a mais-valia, com o domínio do capital, entre outros aspectos negativos, este pensador, vê no urbano uma saída: a atuação em prol do estabelecimento do direito à cidade. Nesse sentido é que se pode encontrar uma via para a liberdade. A cidade para Lefebvre é uma contradição concreta, pois expressa a dominação, mas ao mesmo tempo proporciona o encontro, proporciona discussão e, quem sabe, a oportunidade de uma mudança, de uma revolução, conforme o título de seu livro. Ele segue um raciocínio dialético complexo extremamente interessante. Tome-se como exemplo desse raciocínio os seguintes trechos em que analisa a rua na afirmação:

[...] É o lugar do encontro, sem o qual não existem outros encontros possíveis nos lugares determinados (cafés, teatros, salas diversas). Esses lugares privilegiados animam a rua e são favorecidos por sua animação, ou então não existem. Na rua, teatro espontâneo, tomo-me espetáculo e espectador, às vezes ator. Nela efetua-se o movimento, a mistura, sem os quais não há vida urbana, mas separação, segregação estipulada e imobilizada. (LEFEBVRE, 2002, p. 29).

Na página seguinte, a negação a respeito do mesmo objeto de estudo:

[...] Lugar de encontro? Talvez, mas quais encontros? Superficiais. Na rua, caminha-se lado a lado, não se encontra. É o “se” que prevalece. A rua não permite a constituição de um grupo, de um “sujeito”, mas se povoa de um amontoado de seres em busca. De quê? O mundo da mercadoria desenvolve-se na rua. A mercadoria não pôde confinar-se nos lugares especializados, os mercados (praças, ...), invadiu a cidade inteira. [...] (LEFEBVRE, 2002, p. 30).

Abordando a cidade industrial, Lefebvre argumenta que: “A cidade, ou o que dela resta, ou o que ela se toma, serve mais que nunca à formação de capital, isto é, à formação, à realização, à distribuição da mais-valia” (2002, p. 43). O texto deixa claro que, para este pensador, a cidade encontra-se dentro de uma estrutura capitalista que domina seu espaço. O espaço urbano é apropriado como uma mercadoria e nesse sentido funciona toda a extensão da cidade, privilegiando o valor de troca, em detrimento do valor de uso. Podemos citar como exemplos desta situação o argumento de Lefebvre sobre o patrimônio histórico e cultural, em que considera a sua transformação em espaços de consumo, estando, ao mesmo tempo, sob a égide do consumo do espaço. Nesse contexto, “o núcleo urbano torna-se,

assim, produto de consumo de uma alta qualidade para estrangeiros, turistas, pessoas oriundas da periferia, suburbanos. Sobrevive, graças a este duplo papel: lugar de consumo e consumo do lugar” (op. cit. 2001, p. 12).

O valor de uso para Lefebvre é um aspecto muito importante. Para ele, a cidade antiga era baseada mais no valor de uso e na obra. A cidade tinha sentido na festa, no ritual, na reunião, como lugar de encontro. Entretanto, com as mudanças trazidas pela industrialização, o valor de uso foi substituído pelo valor de troca e o capital passou a dominar o espaço urbano.

A própria cidade é uma obra, e esta característica contrasta com a orientação irreversível na direção do dinheiro, na direção do comércio, na direção das trocas, na direção dos produtos. Com efeito, a obra é valor de uso e produto é valor de troca. O uso principal da cidade, isto é, das ruas e das praças, dos edifícios e dos monumentos, é a festa (que consome improdutivamente, sem nenhuma outra vantagem além do prazer e do prestígio, enormes riquezas em objetos e em dinheiro) (LEFEBVRE, 2001, p.4).

Para ele, a cidade sob o capitalismo tem, intrinsecamente, o valor de uso em sua natureza:

(...) a cidade e a realidade urbana dependem do valor de uso. O valor de troca e a generalização da mercadoria pela industrialização tendem a destruir, ao subordiná-las a si, a cidade e a realidade urbana, refúgios do valor de uso, embriões de uma virtual predominância e de uma revalorização do uso (LEFEBVRE, 2001, p.6).

É clara a colocação do capital como substrato organizador do espaço urbano a partir do período industrial. O espaço urbano é o espaço do capital. Entretanto, esse domínio não se apresenta de forma absoluta. O espaço urbano é também território da luta de classes, da contradição, e apesar do valor de troca quase suprimir o valor de uso, este último resiste. Pode-se perceber uma estrutura complexa desse espaço, com relações dialéticas. Anteriormente apresentamos as reflexões de Lefebvre sobre a rua, nas quais, é apontada como lugar de encontro, mas, de outro lado também, pode ser considerada como lugar do não-encontro. Assim, o urbano é visto como campo de dominação, e ao mesmo tempo como lugar de resistência, como lugar de reprodução do capital e ao mesmo tempo como

terreno de vida social. Nesse espaço, as diferentes classes e suas frações fazem o embate defendendo os seus interesses particulares.

Tais considerações são confirmadas por Silva (2001, p. 17) quando sustenta que “o espaço capitalista na geografia é produzido pelas relações dialéticas entre os agentes diretos e indiretos do processo produtivo e a natureza”. Ou seja, as formas espaciais são um registro, uma manifestação dessa dinâmica social que, por detrás do espaço rege o processo de produção do espaço. O processo é complexo, dialético e multi-determinado. Essas relações sociais que funcionam como substrato para o espaço urbano, são organizadas mediante conflitos e contradições.

Segundo Ouriques (2001, p. 123) “[...] há neste autor uma profunda reflexão sobre o sentido da urbanização da sociedade, sobre a miséria da vida cotidiana e sobre o domínio capitalista do espaço urbano”. Lefebvre está à procura do significado do urbano, encontrando como resposta à hegemonia capitalista. Faz então uma reflexão profunda de cunho utópica a respeito da sociedade e do urbano, identificando neste uma série de contradições e conflitos, mas também tentando vislumbrar a possibilidade para estas questões.

Concluindo esta parte, há que se considerar um fragmento de Harvey, especialmente significativo para enriquecer a discussão acerca do espaço.

[...] o espaço torna-se o que fazemos dele durante o processo de análise mais do que antes. Posteriormente, o espaço não é nem absoluto, relativo ou relacional em si mesmo, mas pode transformar-se em um ou outro, dependendo das circunstâncias. O problema da correta conceituação do espaço é resolvido através da prática humana em relação a ele. Em outras palavras, não há respostas filosóficas para as questões filosóficas que surgem sobre a natureza do espaço – as respostas estão na prática humana. A questão “o que é o espaço?” é, além disso, substituída pela questão “o que é que as diferentes práticas humanas criam, fazendo uso de distintas conceituações de espaço?” (HARVEY 1980, p. 5).

A concepção de Harvey não se apresenta no mesmo campo de outras anteriormente apresentadas (Lefebvre e Corrêa, por exemplo). Todavia, a nosso ver, também não se opõe completamente. Sua concepção enriquece, mostra outros focos e possui maior abrangência. Harvey parece simplificar a compreensão de espaço sem perder de vista sua complexidade, sua contradição e sua variabilidade. Sua proposição de compreender o espaço não apenas como um objeto em si, mas

às vezes em relação a outros objetos, e por vezes apenas pelo uso que se faz dele, nos parece bastante pertinente e útil nas análises do urbano que pretendemos elaborar, não como um objeto, mas pelas ações que os homens desenvolvem sobre ele.

2.8.2. Quem produz o espaço urbano?

Evidentemente, o processo de produção do espaço urbano não é impessoal. Uma série de agentes participam de todo o processo. Alguns de forma mais proeminente, outros, com menor importância. É necessário compreender a ação do Estado, dos empresários, dos agentes imobiliários, dos construtores, dos industriais, dos consumidores, entre outros. O processo é rico e envolve uma série de agentes e interesses que, por vezes, podem se apresentar convergentes e muitas vezes contraditórios. Essas contradições ficam claras quando Capel Saez (1990, p. 85) afirma que “em una sociedad capitalista, la ciudad y el espacio em general, no pertenecen a sus habitantes y no son modelados em función de sus intereses, sino de acuerdo com los intereses, a veces contradictorios, de una serie de agentes”⁶.

Referindo-se à noção mais geral de espaço geográfico, sobre o aspecto da formulação desse espaço por seus agentes e pelo capital, Silva confirma essa complexidade e multiplicidade de interesses e agentes:

Os donos das riquezas e dos meios através dos quais eles colocam o trabalho da força de trabalho comprada para criar mais valor estão no espaço. E estão no espaço não só pelas suas propriedades concretas como através da função abstrata de sua propriedade, de trabalhar para ter mais, dirigir, mandar e administrar as formas de seus subordinados lhe garantirem, progressivamente, trabalho de graça, incorporando a todas as coisas, idealizadas e executadas desde uma simples caneta até grandes edifícios ou máquinas sofisticadas, fabricadas com o requinte resultante do trabalho científico e do desenvolvimento tecnológico (...) (SILVA, 2001, p. 51).

Percebe-se que a produção da cidade envolve a atuação de vários agentes, que interagem e influenciam de formas múltiplas e complexas no espaço. A identificação e análise desses agentes é complexa, pois eles se agrupam e reagrupam de diferentes formas nas diversas situações que envolvem a produção do espaço urbano.

O rápido crescimento da população urbana de Maringá, principalmente nas duas últimas décadas, tem sido acompanhado por um aumento na demanda de áreas para uso urbano. Para atender essa demanda, os setores imobiliários induziram a constituição de periferias urbanas. Essas periferias são áreas existentes nas bordas das cidades, em especial as que se situam em regiões agrícolas - como é o caso de Maringá -, são representadas por faixas de transição entre o uso rural da terra e o urbano. Quanto mais a cidade cresce, mais complexo tende a ser o espaço periurbano⁷, pois nele se misturam duas lógicas de uso da terra: a rural e a urbana. Para a lógica rural, o valor da terra se prende ao trabalho para a agricultura e a pecuária. O solo não tem valor intrínseco⁸, devido às diferenças de fertilidade natural. Para a lógica urbana, o solo é um simples suporte para as atividades que independem de seus atributos de fertilidade e é valorizado pela produção industrial (indústria de transformação e construção civil), pela habitação e pela circulação.

Segundo Borges (2004, p. 49) “a transformação do espaço rural em urbano permite ao proprietário fundiário obter uma renda absoluta da terra (maior do que se a vendesse como um único lote – sítio, chácara ou fazenda - ou se nela produzisse)”. Essa atuação decorre em uma característica freqüente do espaço urbano brasileiro. Em meio às áreas urbanas se encontram espaços vazios, à espera de valorização. O fato ocorre da seguinte forma: ao incorporar novas áreas, os agentes do espaço (neste momento os proprietários fundiários), disponibilizam frações de terra mais distantes de áreas já urbanizadas. Então forma-se um vazio entre o espaço já tradicionalmente ocupado e o novo espaço em processo de

incorporação. Essas áreas vazias serão dotadas do mínimo de infra-estrutura necessária, como a passagem de energia elétrica, serviços de água e esgoto, pavimentação, entre outros. Além disso, sua maior proximidade das áreas urbanas tradicionais, aliada à situação de infra-estrutura mencionada acima e à localização, agora como região de passagem e de trânsito, valorizam sobremaneira essa região. Em algumas cidades brasileiras a porcentagem de espaços urbanos vazios aproxima-se de 40%.

De forma geral, os autores conceituam de forma muito pessoal a figura dos agentes produtores do espaço urbano. Entre os principais, podemos mencionar os industriais, comerciantes, grupos sociais excluídos, agentes imobiliários, agentes financeiros e os proprietários fundiários, bem como o próprio Estado.

O poder público é um dos grandes agentes do espaço urbano. Ele próprio atua construindo e modificando as estruturas físicas da cidade, por exemplo, construindo o arruamento ou um conjunto de moradias populares. Por outro lado, normatiza o uso da terra, criando leis e zonas que orientarão essa ocupação, atuando a favor dos interesses públicos ou sucumbindo mediante as forças do mercado, privilegiando assim os interesses do capital.

O Estado não deve ser compreendido de forma inocente, como um agente neutro na produção do espaço. Pretendemos evitar o conceito liberal de Estado, que se coloca acima das classes sociais apenas como garantidor dos direitos fundamentais dos indivíduos. “O Estado liberal – outra forma histórica de Estado – apresenta-se como o desdobramento lógico dessa separação. O Estado liberal pode ser, simultaneamente, representante do público e guardião do privado” (TOMAZI, 1993, p. 130). Aliás, este próprio conceito já expõe características que nos permitem visualizar sua não neutralidade. Esta definição apresenta uma sociedade composta por indivíduos, ou seja, pessoas separadas do resto da coletividade. Assim se admitem diferenças, interesses particulares, portanto não é uma visão neutra, mas uma visão que atende aos postulados de determinadas classes sociais. Por outro lado, nesta concepção, o Estado existe para garantir liberdade e direitos. Assim nota-se, que um dos encargos do Estado é garantir a propriedade, considerada por esta vertente um direito sagrado, universal e inalienável. Novamente vemos que este Estado interessa a uma classe que é proprietária.

Neste estudo então trabalha-se com uma noção de Estado situado em meio ao conflito de classes, sendo não somente árbitro entre elas, mas também tendo representações de suas frações em seu seio. O Estado é influenciado, pressionado por esses diversos interesses. Em muitas ocasiões o Estado proporciona meios para a valorização da terra e reprodução do capital. Em outros momentos aparece como verdadeiro legitimador de situações que, na prática, já se colocaram, alterando o zoneamento para regulamentar uma ocupação já efetivada.

Nesse contexto a associação com o poder público é importante. Os agentes têm consciência que dependem dele no sentido de regulamentação das áreas e aprovação de zoneamentos, entre outras questões. Assim, a pressão sobre o poder público, o encaminhamento de diversas demandas, as solicitações e a interação é constante por parte dos grandes proprietários a fim de defender e garantir seus interesses. Beneficiam-se disto os maiores proprietários, com maior articulação junto ao poder público, pois são considerados de forma diferente daquele cidadão que possui apenas uma propriedade. Assim, eles alcançam maior sucesso na defesa de seus interesses.

A propriedade fundiária da periferia urbana, sobretudo aquela da grande cidade, constitui-se no alvo de atenção dos proprietários de terras. Isto se deve ao fato de estar ela diretamente submetida ao processo de transformação do espaço rural em urbano (CORRÊA, 2004, p. 16).

Os promotores imobiliários são os agentes que trabalham com a mudança do uso da terra, com as vendas, loteamentos, construções, entre outras operações. Como esse setor é muito dinâmico, as atividades específicas proporcionam a uma especialização variável dos agentes. Classifica esses agentes com base em suas atividades é sempre muito difícil. Em linhas gerais, podemos distinguir os incorporadores, os construtores, e os corretores.

As relações entre os agentes atuantes na produção da cidade (considerando-se a cidade como um espaço urbano) se revelam muito complexas, uma vez que, dependendo da situação, todos os agentes ligados à dinâmica que envolve a produção do espaço urbano se apresentam contidos em apenas uma corporação (BORGES, 2004, p. 47).

Os construtores trabalham com a “produção física do imóvel, que se verifica pela atuação de firmas especializadas nas mais diversas etapas do processo produtivo; a força de trabalho está vinculada às firmas construtoras;” (CORRÊA, 2004, p. 20). Assim, os corretores são aqueles que fazem a parte comercial dos empreendimentos, são aqueles que intermediam a venda para o consumidor final. São aqueles que, segundo Corrêa (2004, p. 20) fazem a “comercialização ou transformação do capital-mercadoria em capital-dinheiro, agora acrescido de lucros”.

Segundo Souza (1994, p. 192) o incorporador é definido da seguinte forma:

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

Os promotores imobiliários trabalham sempre em busca de altos lucros. O que interessa é o valor de troca e não o valor de uso. Para que se alcancem estes objetivos o Estado é pressionado buscando privilégio e transferência de renda pública para o setor privado. A produção de imóveis é sempre direcionada às classes alta e média, pois os preços são altos e permitem também lucros mais expressivos. Através da propaganda criam-se necessidades e valores para atrair o consumidor, tais como: segurança, status, investimento ou qualidade de vida.

Outro agente importante na produção do espaço urbano é o proprietário dos meios de produção, seja ele industrial ou grande comerciante. Pela amplitude de suas atividades constitui-se em grande consumidor do espaço (CORRÊA, 2004, p. 13). O solo tem uma importância preponderante em suas atividades, pois é o suporte de toda a estrutura física para seus empreendimentos, além de determinar diferenciais de localização e acessibilidade. É fato conhecido que, a boa localização

é imprescindível para grandes empresas. A proximidade de uma via de acesso, com certo destaque visual, faz muita diferença. Esse requisito é tão importante que, muitas vezes, os empreendimentos só se efetivam após o poder público oferecer garantias de que as mudanças necessárias ou até mesmo a provisão de uma infraestrutura inexistente, efetivamente se concretizará. Um bom exemplo disso são os shopping centers, pois, modificam o esquema viário de uma região.

É interessante notar a situação que ocorre quando uma dessas grandes empresas, seja industrial ou comercial, necessita mudar o local de sua atividade. Como os industriais e comerciantes têm no custo de suas instalações também o custo de seus produtos, eles necessitam de espaços o mais barato possível. É evidente a tensão existente entre os proprietários dos meios de produção e a especulação fundiária. Esses conflitos não chegam a ser muito acentuados pois envolvem duas classes capitalistas, interessadas na preservação da propriedade privada. Nesses conflitos, os proprietários dos meios de produção, em geral, em razão de seu poder econômico e articulação política, têm vantagens. Muitas vezes, obtêm apoio do poder público na cedência de terras ou implantação de infraestrutura sob o pretexto de prover empregos e crescimento econômico. O Estado providencia inclusive habitações para a mão-de-obra barata a ser explorada por esse grupo empresarial. Sob outro ponto de vista, apesar dos proprietários privados do solo e os especuladores apresentarem-se como relativamente contrários à ação dos grandes industriais e comerciantes, eles também se valem deste expediente na sua transferência, pois o local a ser adquirido é muitas vezes comprado em conjunto com o entorno, para que após a sua valorização, seja comercializado. A área deixada para trás, muitas vezes valorizada por sua infra-estrutura, localização e pela mudança no uso do local, é vendida por altos preços.

O agente financeiro caracteriza-se pela inversão de capitais. Muitas vezes os agentes financeiros são partes de instituições financeiras de atuação mais ampla que o mercado imobiliário. Eles podem ser públicos ou privados. Segundo Costa (2000, p. 51) “a sua participação incrementa e viabiliza a atividade imobiliária”.

Muitos estudiosos não trabalham com a categoria dos grupos sociais excluídos. Entretanto, Corrêa (2004) apresenta este grupo como agente do espaço que não apresentam condições de participar do mercado imobiliário, em virtude de seus rendimentos. Ao produzirem suas moradias estão produzindo o espaço urbano.

Ainda de acordo com o mesmo autor, não são considerados como agentes do espaço aqueles grupos que produzem suas residências ou outros tipos construções de acordo com o sistema estabelecido pela sociedade capitalista. Esses grupos, ainda que socialmente excluídos, não se configuram como agentes do espaço por estarem submetidos à lógica do mercado. A configuração como agentes do espaço se completaria quando se produz, por exemplo, a favela. Nesse contexto, esses grupos estão produzindo seu próprio espaço, à sua maneira, e independentemente de outros agentes do espaço. Trata-se assim de uma forma de resistência ao modelo hegemônico, caminho encontrado por esses grupos para a questão da moradia, há tanto tempo sem solução no Brasil. Também se constitui na solução ao problema do transporte, uma vez que as favelas usam muito as frações rejeitadas pelos demais grupos, próximas as áreas de melhor acesso e no entorno de áreas centrais.

Os moradores, consumidores das moradias em geral, onde se incluem os proprietários e os inquilinos, também são agentes. “Esses agentes consomem a habitação de forma que esta atenda aos seus desejos e interesses” (COSTA, 2000, p. 53). Estes grupos estão muito influenciados pelo valor de uso, todavia, não devemos supor ausência total das noções e práticas ligadas ao valor de troca. Muito pelo contrário, eles atuam também como proprietários imobiliários.

Os proprietários fundiários são aqueles que detém a posse e a propriedade do solo. Em alguns casos este solo tem para o proprietário valor de uso e valor de troca. Na maior parte das situações, segundo a ótica e os interesses desse tipo de agente, o terreno apresenta apenas um valor de troca, ou seja, está à espera de valorização. O proprietário capitalista é o agente para o qual a terra é o suporte de valorização de um capital (Ribeiro, 1997, p. 76).

As ações dos proprietários fundiários são amplas e múltiplas. Para Lefebvre “a estratégia vai muito mais longe do que a simples venda pedaço por pedaço” (2001, p. 143). O autor aborda uma outra característica da atuação dos proprietários fundiários no que diz respeito à decisão da venda. Ela está sempre ligada à reprodução do capital, tende a considerar o valor futuro da propriedade. Um exemplo disso ocorre na venda de áreas, lotes de terra, frações situadas no entorno e às vezes, inclusive frações que entremeiam os lotes comercializados. Estes locais são deixados à espera de valorização futura, até em função dos empreendimentos em

andamento. Por outro lado, existe também o caso de se esperar para concretizar um empreendimento em razão de uma expectativa de valorização futura.

A partir desta reflexão, observa-se que a atuação desses agentes não somente leva em conta a valorização da terra, mas ela própria regula o valor do solo no mercado, através da manipulação. Assim se origina a especulação imobiliária. Ainda pode-se perceber nesse contexto que estes grupos auferem renda transferida de outros setores, principalmente via investimentos públicos. Podemos citar como exemplo, um grupo de proprietários rurais que possui terra no entorno de uma área que passará a sediar uma indústria multinacional de prestígio. Conseqüentemente terão sua propriedade valorizada por este evento. No caso dos investimentos públicos, isto ocorre quando são instalados bens urbanos de consumo coletivo. No exemplo acima, os proprietários se beneficiariam duplamente, com a instalação dessa grande empresa e com os benefícios de infra-estrutura aí efetivados.

Há ainda o fato da transformação da terra rural em urbana. Um dos fatores que influenciam esse processo é o que envolve a comparação dos valores da terra urbana com os possíveis valores a serem extraídos pela agricultura local. Em uma época de crise agrícola, com o descontentamento dos produtores, com dificuldades na produção, no crédito ou na venda, o processo de conversão de terras rurais em urbanas passa a interessar mais os proprietários fundiários. Caso contrário, se o produtor ou empresário rural estiver produzindo normalmente, satisfeito com o rendimento de sua atividade, a conversão de terras encontra maior dificuldade. Mesmo no caso em que a conversão ofereça maior rendimento, muitas vezes o proprietário prefere continuar com a sua atividade tradicional, à qual se identifica e se satisfaz. A terra funciona então como meio de produção no momento, mas também como reserva futura. Para o proprietário-produtor, a notícia de procura de suas terras e os valores oferecidos indicam que a região está valorizando. Assim, ele pode ainda produzir por mais algum tempo, obter maior valorização da terra por meio do avanço da cidade, de outros núcleos urbanos e quem sabe até da instalação de equipamentos urbanos. Em muitos casos, também para o proprietário-produtor satisfeito com seu negócio, a possibilidade da venda de sua terra por bom preço ou a permuta por terras menos valorizadas em outras regiões do país (no caso de nossa região é comum a permuta por terras no Mato Grosso ou ainda a

participação nos novos lotes ou unidades já produzidas) tornam-se um atrativo irresistível, ocorrendo assim a conversão.

A conversão de terra urbana em rural é bastante complexa e congrega vários elementos que interferem no processo. Conforme CORRÊA (2004, p. 17):

Assim, estruturas agrárias diferenciadas em setores distintos da periferia podem influenciar diferencialmente a passagem do rural ao urbano. Neste sentido, é conveniente apontar que uma estrutura agrária baseada na propriedade especulativa tende a viabilizar mais rapidamente a transformação em questão. A existência de áreas alagadiças em um dado setor da periferia, por outro lado, constitui-se, via de regra, em um entrave para a valorização fundiária. Os eixos de comunicação, outrossim, têm ocorrência espacial de modo seletivo, afetando desigualmente a periferia rural-urbana. Finalmente, há usos típicos de periferia, como certas indústrias que são aí localizadas, subtraindo terras para uma valorização através de uso residencial.

Nem toda a área urbana convertida da terra rural em um espaço periférico da cidade é igual, pelo contrário, existem diferentes categorias nas diversas áreas incorporadas à área urbana nos limites da cidade. Um bairro bem produzido, com toda a infra-estrutura e equipamentos urbanos, com terrenos valorizados e residências bem construídas, de alto valor, com certeza não é um bairro periférico, socialmente falando. No entanto, se a população instalada é de baixa renda e o local não apresenta infra-estrutura básica, então estamos falando da periferia, não somente do ponto de vista da localização, mas do ponto de vista sócio-espacial. Essa população não apresenta a mesma mobilidade que as outras, seu consumo é diferenciado, seus deslocamentos também caracterizam-se por sua condição social, seu modo de vida, sua cultura, entre tantos outros aspectos. Esse lugar tem assim um status diferenciado, mas negativamente.

Uma série de fatores concorre para definir que uso uma área periférica terá: localização, situação de acessibilidade, questões ecológicas, entre muitas outras. Em muitos casos, o diferencial é a estrutura urbana montada na área, que valoriza uma região.

Os proprietários fundiários agem de forma diversa respectivamente às características que apresentam à sua região. Segundo Corrêa (2004), nas melhores áreas, os proprietários planejam investimentos, tornam-se incorporadores,

empreendedores, construtores. Existe um leque de possibilidades para a ação desses proprietários. Já os proprietários de áreas menos favorecidas e mal situadas têm a sua ação bastante cerceada em função dos atributos do local ou de sua falta de condições no sentido de fornecer às áreas os equipamentos necessários à promoção da valorização da terra. Assim, “não resta aos proprietários fundiários senão o loteamento de suas terras como meio de extrair a renda da terra” (CORRÊA, 2004, p. 19). Nessas áreas desenvolvem-se loteamentos muitas vezes irregulares e sem a mínima estrutura necessária para uma boa moradia.

Esse crescimento urbano desigual, que já é injusto por negar as condições de vida a uma boa parcela da população, obrigando-a a morar e viver em áreas de que não são apropriadas para habitação, estando suscetíveis a enchentes, desmoronamentos, infestação de mosquitos, ocasionando longos deslocamentos em precários transportes coletivos, ainda se constitui em fator de valorização da terra, o que finalmente, acabará excluindo essa população também dessa região. O processo ocorre da seguinte forma: as áreas ilegais, em decorrência da proximidade das áreas centrais, grandes avenidas ou acessos ainda não criados, mas que com o investimento de capital logo é providenciado, são incorporadas ao mercado, legalizadas, valorizadas e passam a fazer parte do mercado imobiliário, sujeitas às regras do mercado, nas quais o que manda é o capital. A população acaba sendo obrigada a vender a terra por estar impossibilitada de arcar com os custos que tais áreas apresentam, por exemplo: a pavimentação das ruas, o aumento do preço dos impostos, entre outros.

Outro aspecto envolvido na reprodução do espaço urbano está ligado à verticalização e à horizontalização. São estratégias para extrair renda da terra nas áreas centrais e periféricas das cidades, respectivamente. Nas áreas centrais, como o valor do solo é altíssimo, para se viabilizar o empreendimento, com grandes lucros, é necessário a criação do solo, ou seja, os diversos pavimentos característicos da verticalização proporcionam uma multiplicação das unidades construídas destinadas para a venda, que diluem o valor do solo correspondente a cada unidade e potencializam a possibilidade de lucro do incorporador. No caso das áreas mais afastadas dos centros, a estratégia é parcelar o solo, convertendo terra rural em urbana, sejam loteamentos ou condomínios fechados, a estratégia é a horizontalização. Ambos os processos criam novas possibilidades de produção e reprodução do espaço urbano com a finalidade de extrair renda da terra.

2.9. A Segregação Espacial

O conceito de segregação espacial tem sido muito utilizado nos últimos anos, em pesquisas e estudos de diversas áreas, particularmente naqueles ligados à geografia, urbanismo, arquitetura, sociologia e outros estudos relacionados ao espaço ou a urbanização. Tal utilização se deve ao fato da estruturação do urbano de forma complexa, diferenciada, fragmentada ter sido considerada como de uso comum entre os pesquisadores. O desenvolvimento urbano tem se efetivado de tal forma que, regiões homogêneas internamente e diferenciadas de outras externamente, tem se formado, de modo a estimular a pesquisa e a investigação científica.

Apesar da grande utilização e de encontrar-se em muitos estudos, vários deles também utilizando fontes semelhantes, não existe um consenso sólido sobre tal conceito.

Segundo o dicionário Luft (1998), segregar é pôr de lado; separar, afastar e isolar. Já o dicionário Globo (2001), apresenta para a palavra segregar o significado de pôr de lado, separar, desligar, afastar, apartar, isolar, segregar-se da sociedade. Como se percebe, ambos apresentam significados bastante próximos. Assim, de forma geral, podemos dizer que segregação significa separação, distanciamento e isolamento.

A definição de segregação apresentada pelo Dicionário de Sociologia Globo (1967, p. 302) é a seguinte:

Processo de dissociação mediante o qual indivíduos e grupos perdem o contato físico e social com outros indivíduos e grupos. Essa separação ou distância social e física é oriunda de fatores biológicos e sociais: raça, riqueza, educação, religião, profissão, nacionalidade.

Já o Glossário de Sociologia conceitua da forma expressa abaixo:

Rigorosa separação entre grupos étnicos, sem que nenhum grupo, necessariamente, assuma superioridade.

O estabelecimento de certos bairros residenciais para específicos grupos minoritários.

Processo de dissociação mediante o qual indivíduos e grupos perdem o contato físico e social com outros indivíduos e grupos (PEREIRA, 1980, p.85).

O Dicionário de Ciências Sociais faz a seguinte apreciação:

O uso principal do termo segregação em ciências sociais durante alguns anos, indicava o processo ecológico pela qual as pessoas se estabelecem ou se localizam dentro de uma comunidade nas áreas mais ocupadas por pessoas de características ou atividades sociais semelhante as suas. Esse processo na obra de R.E. PARK e E.W. Burges, Introduction to the science of sociology (Chicago, Uwire of Chicago Press, 1924, pag 252-4). É como ainda se define no trabalho de G. A. Lundberg e outros, Sociology (Ney York, Harper, 1954, pág 141): "... pessoas de características sociais, biológica ou outros, semelhantes, estabelecem-se em áreas ocupadas somente por pessoas de sua própria espécie".

Nos últimos anos têm-se dado maior ênfase ao uso que indica separação geográfica e utilização de serviços impostos a categorias e grupos subordinados de pessoas por lei, costume ou acordo tácito. Esse uso se aplica principalmente a categorias e grupos étnicos, religiosos e sociais. Essa espécie de segregação é exemplificada pelos guetos judeus da Europa medieval; pelas práticas correntes na África do Sul e, em graus diferentes, em várias partes dos EUA; e pelo tratamento das categorias e grupos dos parias no sul da Índia e na Birmânia (FUNDAÇÃO GETULUIO VARGAS, 1987, 1104).

Tal conceito teve seu aparecimento no meio científico com base em formulações da Escola de Chicago. O modelo formulado por estes estudiosos chama-se ecologia urbana e compara a estrutura urbana a comunidades ecológicas. Assim, consideram-se as diferenças encontradas no tecido urbano como naturais. São apenas diferenças de distribuição e de organização espacial, sendo portanto, inevitáveis.

O primeiro destes processos é o de segregação residencial, cujo conceito aparece com a Escola de Chicago, primeiramente com Robert Park e, a seguir com Mckenzie, que o define como sendo uma concentração de tipos de população dentro de um dado território. A expressão espacial da segregação é a 'área natural', definida por Zorbaugh como sendo uma área geográfica caracterizada pela individualidade física e cultural. Seria ela resultante do processo de competição impessoal que geraria espaços de dominação dos diferentes grupos sociais, replicando ao nível da cidade processos que ocorrem no mundo vegetal. (CORRÊA, 2004, p. 59).

Apesar do conceito inicial lançado pela Escola de Chicago parecer neutro, ou quem sabe até inocente, sustentando o fenômeno como natural, ele se manteve no meio científico como categoria de estudo muito importante. Este fato também é decorrente, lógico, da própria estruturação da cidade capitalista, que, durante o século XX caminhou no sentido da produção de segregação. Com o decorrer do tempo, o conceito foi sendo utilizado, sendo trabalhado e aos poucos, cada vez mais apurado.

Passando por uma fase naturalista e pelas tendências estatísticas da geografia, em que não havia ainda uma visão mais crítica do processo, o conceito é retomado a partir da década de 70, quando as tendências marxistas da geografia exigiam que se compreendesse o processo de formação da segregação espacial. Essa abordagem mais crítica via nos aspectos econômicos, sociais e políticos a origem da estrutura espacial segregada do espaço urbano.

A segregação sócio-espacial passa a ser vista então, em um contexto maior, ligado ao regime de produção capitalista, aos interesses de classe, sejam eles políticos, sociais ou econômicos. Portanto, o aumento da pobreza, a reestruturação e a crise econômica são fatores relevantes na determinação das dinâmicas, tanto sociais como espaciais, e funcionam como alimentadores da segregação.

Lago (2000) em seus estudos sobre a segregação no Rio de Janeiro parte de alguns desses fatores para explicar esse processo de segregação urbana:

Uma primeira visão da metrópole do Rio de Janeiro *sob os efeitos da crise* revela a difusão da pobreza por todo o tecido metropolitano, através da retomada do crescimento das favelas tanto nas áreas centrais quanto nas periféricas. (...) Sob um aspecto, o *aumento relativo dos pobres e da concentração de renda* indicaria tendência a polarização da estrutura social, em que os setores médios pauperizados teriam que buscar novas estratégias espaciais em áreas menos valorizadas e, portanto, mais distantes do núcleo. (grifos nossos) (LAGO 2000, p. 15 e 16).

Fica claro na passagem acima citada que a autora situa seu estudo em uma conjuntura de crise, argumentando que o aumento relativo dos pobres e da concentração de renda são as causas da segregação. A segregação espacial é integrada à estrutura do sistema capitalista como sendo inerente ao regime. A terra produzida como uma mercadoria, a propriedade privada e a estrutura de classes da sociedade seriam os pilares da segregação.

Entretanto, é necessário perceber que a segregação não é criação exclusiva do capitalismo. Antes dele ela já existia:

McGee nos fornece um bom exemplo ao descrever a segregação nas “cidades sagradas” do sudeste asiático, considerando a cidade Kmer de Angkor Thon, atualmente território cambojano, no século XIII, num contexto pré-capitalista.

Trata-se, portanto, de um processo que caracteriza a cidade e não apenas a cidade capitalista, ainda que sob a égide do capitalismo segregação assumisse novas dimensões espaciais. (CORRÊA 2004, p. 60 e 61).

Para Rolnik (1995, p. 41) “é a este movimento de separação das classes sociais e funções no espaço urbano que os estudiosos da cidade chamam de segregação espacial”.

Segundo Castells, a segregação urbana é compreendida como a “tendência à organização do espaço em zonas de forte homogeneidade social e com intensa disparidade social entre elas” (1983, p. 50).

Villaça argumenta que a segregação é “um processo segundo o qual diferentes classes ou camadas sociais tendem a se concentrar cada vez mais em diferentes regiões gerais ou conjuntos de bairros da metrópole” (2001, p. 142).

Como se pode perceber a segregação é “a manifestação espacial das diferenças sociais” (MIÑO, 2000, p. 164). Ela ocorre em uma sociedade desigual, em que as pessoas e famílias têm diferentes níveis de renda e em que a terra tem valores diferenciados para sua apropriação. Neste contexto de desigualdade social em função da renda e de uma valorização diferenciada do espaço é que podemos situar a segregação espacial.

Entretanto, o conceito encerra alguns problemas e cuidados especiais, os quais serão trabalhados mais especificamente na próxima seção.

2.9.1. Segregação: um conceito que deve ser usado com cuidado

Tomando em conta certos aspectos, o conceito pode ser considerado vago, superficial e descritivo, sem dar ênfase ao processo. Parece que sua definição incita a constatação de que o espaço é ocupado e apropriado de forma desigual, de forma descritiva, apenas como uma constatação. Ora, que o espaço é apropriado de forma diferenciada, e que os espaços urbanos são também diferenciados é bastante claro até numa perspectiva de senso comum. Também não há mistério algum em afirmar que o espaço urbano é fragmentado. O conceito precisa ser bem trabalhado, caso contrário, abre-se uma lacuna. Se não houver cuidado, se não houver análise do processo de geração de segregação, se não for possível enfatizar melhor compreensão do fenômeno, das maneiras de sua produção e de sua reprodução de forma mais concreta, os resultados acabam sendo muito superficiais. Sobre isso Mendonça se manifesta:

Uma das principais críticas à noção de segregação refere-se a ela como não sendo precisa o bastante para ser utilizada como uma ferramenta conceitual rigorosa. Além de limitada a uma acepção empírica e descritiva da distinção espacial entre áreas residenciais de grupos populacionais, seu conteúdo semântico comporta diversos elementos, [...] (MENDONÇA, 2002 p. 9).

Uma série de estudos e de artigos se caracterizam por um uso superficial do conceito de segregação, estabelecendo apenas uma constatação, têm como resultado final mapeamentos, medições, estatísticas, generalizações que se constituem na verdade de uma descrição dessa população e sua distribuição no território. Logicamente esses fatores são importantes, mas muitas vezes são apresentados de forma um tanto quanto impessoal. Afirmações são feitas nas “entrelinhas”, que as coisas são assim naturalmente, que as diferenças (sociais, econômicas, etc) são comuns e naturais e estão por todos os lugares. Não se

percebe as contradições e os interesses em jogo na sociedade nem os agentes que constroem o espaço, de acordo com sua visão de mundo. A situação se configura conforme o dizer de Silva (2001, p. 59), em um espaço em que “os donos se escondem, as coisas mandam”.

Um exemplo sobre o mau uso do conceito de segregação que estamos colocando é o artigo de Torres (2004, p.1). O autor “pretende medir a evolução da segregação residencial na região metropolitana de São Paulo na década de 1990”. Na seqüência, Torres aponta que “os resultados obtidos indicam que a segregação socioeconômica aumentou substancialmente em São Paulo ao longo dessa década”. Nota-se que os objetivos e resultados apenas estão no nível da constatação. Segundo o autor, o objetivo não é meramente apontar que a segregação aumentou, mas, também discutir as políticas públicas diante do fenômeno da segregação. Entende-se que a proposta avançou um pouco. No entanto, o que se percebe durante o trabalho é que realmente há uma ênfase maior na constatação e descrição. Este aspecto fica mais claro

alternativa para a segregação seriam as políticas públicas de habitação. Nas palavras do autor: “aparentemente, uma das poucas políticas sociais que poderia ser utilizada de modo consistente para combater a segregação residencial – embora possa agravá-la – é a política habitacional (Briggs, 2001)” (TORRES, 2004, p.17). A própria citação afirma que essas políticas pouco contribuem para a modificação da segregação, uma vez que geram espaços especializados e segregados em sua maioria. Ainda em busca de uma alternativa, o autor apresenta outro tipo de intervenção pública no espaço urbano:

Em tese, as restrições orçamentárias poderiam ser parcialmente contornadas por meio de políticas habitacionais não convencionais, tais como a urbanização de favelas, a regularização fundiária e a readequação de cortiços. Essas políticas podem ter impactos importantes porque são muito mais baratas e podem envolver aspectos de desenvolvimento comunitário. No entanto, elas contribuem pouco para a redução da segregação residencial porque, em geral, não produzem uma maior "mistura populacional". (TORRES, 2004, p. 18).

Novamente a tentativa de fechar a discussão é infrutífera. Da forma como se desenrolou o artigo, obteve-se as medidas e classificações, levantou-se uma problemática, entretanto, não há um sistema conceitual eficiente, a discussão ficou árida, sem melhor contextualização na realidade, sem encaminhamentos sólidos para resolver às questões propostas. Como o problema não foi bem compreendido, a segregação não foi conceituada e tratada em seus aspectos de formação, de processo, de dinâmica, o resultado foi apenas parcial. Eis um dos grandes riscos da utilização deste conceito.

2.9.2. A segregação vista como um processo

O conceito de segregação pode ser utilizado de forma deficiente, em decorrência de suas várias interpretações e por sua natureza superficial e descritiva. É necessário uma compreensão mais profunda do fenômeno e um trabalho conceitual cuidadoso para se chegar a resultados positivos na pesquisa do setor.

Assim se percebe a necessidade de compreender suas causalidades, as influências que a determinam, e os fatores que agem no sentido de provocar a

segregação. É essencial compreender seu desenvolvimento, suas mudanças e como novos fatores serão integrados ao processo segregador. Essa é a palavra chave: “processo”. A segregação deve ser compreendida como um processo, não como fenômeno já cristalizado, a ser observado e registrado. A segregação apresenta dinamismo e movimento, constituindo-se de fato em constante mutação e adaptação. Também é necessário compreender as influências que ela exerce no próprio espaço urbano, o que pode servir de retro-alimentação ao processo segregador.

(...) Ainda que possa ter uma “acepção empírica e descritiva”, tendo sido utilizada “para expressar determinadas situações e resultados”, como afirma Brun, a segregação é uma situação resultante das práticas dos grupos sociais na apropriação dos recursos urbanos e, neste sentido, é também processo. (MENDONÇA, 2002, p. 11).

Compreendendo o processo, sua dinâmica e as mudanças que provoca no espaço urbano, pode-se então sugerir intervenções nesse espaço com o objetivo de melhorar a distribuição espacial da população, a moradia e o acesso aos bens públicos e à cidade como um todo.

Entre os motivos mais importantes da segregação podem ser apontados a propriedade privada, o mercado imobiliário, o sistema capitalista, a desigualdade social, a desigualdade salarial e os diferentes preços da terra. Entretanto, estes fatores que realmente estão na gênese da segregação, acabam por ser um tanto impessoais e subjetivos. Novamente relembra-se a máxima de Silva (2001, p. 59), “os donos se escondem, as coisas mandam”.

Assim entendemos que para a compreensão mais efetiva do fenômeno da segregação é necessário identificar os agentes dessa segregação, aqueles que promovem essa diferenciação espacial e que se beneficiam ou beneficiam a alguém mediante sua atuação. Todas as forças que se manifestam no espaço, a lei da oferta e da procura, as diferentes valorizações do espaço, as contradições do sistema capitalista entre outras, são colocadas em prática por pessoas, por grupos ou classes, em função de seus interesses, contra os interesses de outros grupos sociais. Apesar de não se tratar de pessoa, o Estado, através dos governantes e em associação com os membros da elite dirigente, também apresenta uma atuação intensa na formulação do espaço urbano. O estudo da segregação como processo

deve se basear na atuação, nos interesses, nas iniciativas e nos empreendimentos desses agentes. A partir dessa idéia, a segregação ganha significado, ao contrário de um fenômeno impessoal, dado como quase natural dentro de uma estrutura social, que parece não ser formada por pessoas.

A segregação espacial é entendida, de acordo com os conceitos apresentados neste texto, (ressaltando que se trata de um processo, vivo, dinâmico, integrado à produção e reprodução do espaço urbano, que é visto como uma mercadoria no sistema capitalista) como possibilidade de reprodução do capital por parte da fração detentora dos meios de produção. A valorização/diferenciação que ocorre no seio do espaço urbano, não ocorre apenas pela estrutura capitalista, ou pela demanda e leis de mercado, mas em função dos interesses dos agentes do mercado imobiliário. Prova disso é que muitas vezes o mercado está estagnado, existem construções de novas unidades, mas os preços não baixam. Também é necessário assinalar que o processo não é natural e nem espontâneo. A segregação apresenta certa imposição tanto ao que é excluído do espaço como àquele que exclui a si mesmo. Nota-se que os indivíduos das classes mais baixas não têm outra opção a não ser habitar onde as suas posses permitem. Muitas vezes, esse habitar ocorre em sub-habitações. No caso das classes mais altas a segregação se impõe através dos apelos da mídia, da pressão social, do status social, da opção por segurança, da comodidade, do conforto, do luxo e também questões de investimento, quando se adquire bens imóveis em áreas mais valorizadas. Estes fatores pressionam de forma muito eficiente os indivíduos desta classe, que na verdade têm opção de escolher outros locais, mas preferem transferir-se para prédios de alto padrão ou condomínios fechados.

2.9.3 Quem faz a segregação?

Referindo-se à noção mais geral de espaço geográfico, sobre o aspecto da formulação deste por seus agentes e pelo capital, Silva confirma essa complexidade e multiplicidade de interesses e agentes:

Os donos das riquezas e dos meios através dos quais eles colocam o trabalho da força de trabalho comprada para criar mais valor estão no espaço. E estão no espaço não só pelas suas propriedades concretas como através da função abstrata de sua propriedade, de trabalhar para ter mais, dirigir, mandar e administrar as formas de seus subordinados. Lhe garantem, progressivamente, trabalho de graça, incorporando a todas as coisas, idealizadas e executadas desde uma simples caneta até grandes edifícios ou máquinas sofisticadas, fabricadas com o requinte resultante do trabalho científico e do desenvolvimento tecnológico (...) (SILVA, 2001, p. 51).

Benaduce, abordando a reestruturação produtiva gerada pela nova economia globalizada, indicando o conceito de segregação social, aponta os responsáveis por esse fenômeno: “Mas são interesses das novas elites gerenciais e tecnocratas, atreladas à elite rural os responsáveis pela criação de espaços exclusivos e pelo aprofundamento da segregação social nos centros urbanos” (2003, p. 176).

Para Botelho (2005) a dependência do setor habitacional com relação ao financiamento incentiva a segmentação. Para ele o sofisticado sistema de captação de recursos amplia o poder do capital que atende apenas à população de mais posses. Já a camada de menores rendimentos fica na dependência do Estado. Essa parcela da população consegue acesso apenas aos terrenos e áreas menos valorizadas, construindo suas habitações mediante o regime de autoconstrução e mutirão, em áreas muitas vezes de risco e na maioria das vezes com fraca ou nenhuma infra-estrutura urbana.

Essas indicações ainda se apresentam de forma muito generalizadas. Busquemos então uma indicação mais nítida e específica. Corrêa (2004, p. 64), de forma mais clara, concisa e incisiva, aponta os responsáveis pela segregação:

A classe dominante ou uma de suas frações, por outro lado, segrega os outros grupos sociais na medida em que controla o mercado de terras, a incorporação imobiliária e a construção, direcionando seletivamente a localização dos demais grupos sociais no espaço urbano. Indiretamente atua através do Estado.

Sendo assim, muitos são os agentes que atuam e produzem o espaço urbano, nesse espaço urbano da segregação espacial. Em outras palavras, são muitos os que participam na formulação de um espaço urbano segregado. Entre os principais podemos citar: os empresários do ramo da construção civil, promotores imobiliários, os incorporadores, os donos dos bens de produção e até o próprio Estado.

Nesse contexto, a associação com o poder público é importante. Os agentes têm consciência que dependem dele no sentido de regulamentação das áreas, de aprovação de zoneamentos, entre outras questões. Assim, a pressão sobre o poder público, o encaminhamento de diversas demandas, as solicitações e a interação é constante por parte dos grandes proprietários a fim de defender e garantir seus interesses. Principalmente os maiores proprietários, com maior articulação junto ao poder público se beneficiam, pois, são considerados de forma diferente do que um cidadão que possua apenas uma propriedade. Assim, eles alcançam maior sucesso na defesa de seus interesses.

Conforme considerado anteriormente, fica clara a participação dos promotores imobiliários na geração da segregação. Segundo Mendonça (2002 p. 18).

A localização é uma particularidade do setor imobiliário, dado o seu papel na composição do sobrelucro do setor, na medida em que:

- a) como vimos, o valor de uso complexo é desigualmente distribuído segundo uma divisão social diferenciada do espaço, gerando uma diferenciação de preços do solo;
- b) o capital imobiliário busca antecipar as oportunidades em termos de valorização do espaço e absorver a maior parte das rendas fundiárias.

Acerca desses aspectos de valorização, reserva de terrenos e especulação afirma (ROLNIK 205 p. 64):

(...) O que acabamos de descrever fundamenta a existência da chamada “especulação imobiliária”: alguns terrenos vazios e algumas localizações são retidas pelos proprietários, na expectativa de valorizações futuras, que se dão através da captura do investimento em infra-estrutura, equipamentos ou grandes obras na região ou nas vizinhanças. Isto provoca a extensão cada vez maior da cidade, gerando os chamados “vazios urbanos”, terrenos de engorda, objeto de especulação.

Percebe-se pelo texto acima que, por sua forma de atuação, sempre em busca do maior lucro e da valorização, ocorrem distorções na ocupação do espaço. No caso específico relatado no texto, apresenta a ocorrência de um dos principais problemas das cidades brasileiras, grandes áreas que ficam desocupadas em função dos objetivos do mercado imobiliário. Objetivos de valorização, de reserva de áreas a serem mais valorizadas no futuro e pela busca de novas áreas com novos motivos de valorização.

O que verificamos foi que no centro e nos bairros vizinhos, ocorreu e vem ocorrendo uma enorme valorização do preço do solo urbano. Onde proprietários fundiários e especuladores imobiliários tentam extrair cada vez mais renda fundiária urbana, pois, é o que interessa aos mesmos. Em entrevista com as construtoras, verificamos que todas relatam essa ocorrência de valorização do preço do solo, principalmente nos bairros vizinhos ao centro (CASARIL, 2004).

Ressalta-se então o verdadeiro significado da segregação: o lucro e o predomínio de uns é obtido a partir da exploração, da expropriação, enfim, da segregação de pessoas, que isoladas, estão a servir a uma minoria, que se utiliza do melhor do espaço e da sociedade para promover seus lucros e a reprodução de seu capital.

2.10. A verticalização



**Foto 2 – Foto parcial da verticalização no Novo Centro de Maringá.
Humberto M. M. Giménez, 2006.**

Neste parte pretende-se discutir a natureza da verticalização. Quais os aspectos que caracterizam a verticalização? Que aspectos a definem? Enfim estamos em busca de um conceito de verticalização que expresse a essência do fenômeno. Que possa apresentá-lo de forma a permitir uma apreensão do fenômeno e de seu processo de desenvolvimento.

Essa discussão não é original e nem ao menos nova. Entretanto, ela tem significado em alguns sentidos: primeiro, e evidentemente, para apurar as noções teóricas de nossa dissertação; segundo, para divulgar e contextualizar essas discussões que já vêm sendo feitas; e finalmente, a fim de se aprofundar um pouco mais o debate em torno da verticalização.

Uma discussão em torno da natureza da verticalização vai depender dos pressupostos teóricos adotados e da metodologia utilizada para a investigação. Vários enfoques podem ser escolhidos. Pode-se ver a questão por um ângulo

cultural, baseado na cultura e nas representações sociais desenvolvidas. Também se pode olhar por um prisma mais sociológico, procurando entender as relações entre grupos sociais, suas interações e segregação. Também o enfoque pode ser mais espacial, situando o fenômeno tomando-se por base sua territorialidade. Outro enfoque que pode ser desenvolvido procura analisar e caracterizar a atuação dos agentes imobiliários e apreender o processo a partir do ponto de vista de reprodução do capital. Em certos momentos esses enfoques podem se relacionar, se entremear. O fato é que o fenômeno é extremamente complexo e pode ser apreendido de várias formas e por diversos ângulos.

Partindo-se de um enfoque mais cultural, o que se procura é avaliar a forma como as pessoas e comunidades apreendem o espaço verticalizado e a habitação em condôminos verticais. Passa a ser objeto de estudo a representação que as pessoas nutrem a respeito desse estilo de habitar. Nessa abordagem se leva em conta as identidades pessoais e coletivas, o universo simbólico construído em torno da forma urbana vertical, as subjetividades, valores e significados. A representação social é um dos conceitos centrais nessa abordagem:

Na vida cotidiana o sujeito reflete sobre os fatos e estabelece pronunciamentos a respeito deles, sendo que as explicações são elaboradas a partir de contextos, de uma série de informações e valores adquiridos de diversas fontes e experiências, individuais ou grupais. Tais explicações constituem as “representações sociais” e são teorias do senso comum, através das quais se realiza a interpretação e a construção da realidade social. O ato de representar é uma reconstrução e não uma reprodução, pois nesse processo a realidade desconexa, ao ser reconstruída, faz circular e reunir experiências dos indivíduos, tomando o que é estranho em algo familiar para assim naturalizá-lo (SILVA, 2004, p. 17 e 18).

Em uma abordagem mais social se buscará observar o estilo de vida nos condomínios verticais, a sociabilidade entre esses condôminos, os conflitos aí instalados e a segregação decorrente da homogeneização social nesses ambientes. Apesar de não trabalhar dentro dessa abordagem, percebem-se traços dela característicos em Machado e Mendes (2003, p. 81): “A relação social, que é estabelecida pela verticalização, está intimamente ligada à idéia de ascensão social, de segurança, de conforto e modernidade”.

Se a análise está mais ligada aos aspectos espaciais, o objetivo é o de se verificar e analisar as mudanças no espaço produzido da cidade. Nesse contexto então, novas centralidades, novos fluxos, modificações no uso do solo, valorização da terra estão entre os itens a serem avaliados. Um exemplo é o trabalho de Machado e Mendes (2003, p. 1):

No bojo desta urbanização, emerge também a apreensão fundamental que é o papel desempenhado pela incorporação imobiliária no processo de (re)produção territorial da cidade, principalmente através da expansão vertical do centro de Maringá. Visamos também apreender a produção do espaço urbano de Maringá no que se refere ao processo de formação e evolução.

A análise pode também se ater aos aspectos da estrutura econômica. Nesse sentido então aspectos como a reprodução do capital, o interesse e ação dos incorporadores imobiliários, lucros, investimentos, fonte e origens do capital aplicado na verticalização serão os aspectos centrais a serem analisados.

Nesse contexto a acumulação de capital é a força que impulsiona a sociedade capitalista. Segundo Gottdiener (1993), o processo de desenvolvimento da cidade e a verticalização, são a manifestação espacial do processo de acumulação. Assim a verticalização é vista dentro desse processo de reprodução do capital. Ela “é o resultado da multiplicação do solo urbano (...) a resultante no espaço produzido de uma estratégia entre múltiplas formas do capital – fundiário, imobiliário e financeiro que cria o espaço urbano” (SOUZA, 1994, p. 135).

Esta análise sobre a verticalização trabalha com estas últimas abordagens que se referem ao espaço e à economia.

Como se percebe o fenômeno é bastante complexo, sendo possível de ser analisado e estudado por diversas abordagens. Essa complexidade do processo de verticalização sugere então, para maior consistência e aprofundamento, abordagens mais plurais, mais multidisciplinares a fim de se captar os vários aspectos da verticalização. Para Costa (2002, p. 3) “a produção do espaço urbano, através da verticalização, necessita de análises sociais, econômicas, funcionais, urbanísticas, etc”. Segundo Mendes a verticalização pode ser vista no âmbito da luta de classes, do ponto de vista da fisionomia da cidade e do funcionamento do capital, que ao reproduzir-se, produz o espaço. Nesse contexto, observa-se que, economia,

sociologia e ciência política estão tratando do mesmo objeto da geografia (Mendes, 1992, p.4).

Note-se então que o problema da natureza da verticalização pode parecer óbvio a princípio, entretanto, reveste-se de complexidade. Discutir essa questão é estar em busca de aspectos profundos da verticalização, o que não é tão simples de ser encontrado, quem sabe nem seja possível fazê-lo cabalmente.

2.10.1. CARACTERÍSTICAS E IMPACTOS DA VERTICALIZAÇÃO

Nesta parte se apresenta algumas características que geralmente acompanham o processo de verticalização bem como os impactos provocados sobre o espaço urbano. Estas colocações serão feitas a fim de caracterizar o objeto sobre o qual se procura apreender os sentidos e significados.

A maioria dos trabalhos sobre a verticalização a caracteriza como um marco revolucionário na paisagem urbana, como uma estrutura dependente de tecnologia e técnicas voltadas ao setor e como sendo um processo que altera o espaço urbano. São também apontados legislação urbanística e a incorporação imobiliária como fatores importantes na definição e na execução da verticalização (RAMIRES, 1998, p. 97).

Em geral os empreendimentos verticais não demonstram preocupação com as condições para a instalação dos edifícios. Se não há rede de esgotos suficiente para um aumento da demanda, se ocorrerá obstrução do trânsito, se a circulação de ar no entorno será prejudicada, nada disso é levado em consideração. Dessa forma a verticalização “não está interessada em suprir a necessidade básica de moradia da população, mas sim à especulação imobiliária” (MEDEIROS, 1996, p. 26). O que se leva em conta é se o empreendimento será rentável ou não, se o mercado é favorável e se existe ou se é viável a criação uma demanda para tal empreendimento. Assim, o lucro e a busca de reprodução de capital são sempre primordiais. Na visão de Souza (1989, p 125) a verticalização é “resultante no

espaço produzido de uma estratégia entre múltiplas formas de capital: o fundiário, o imobiliário e o financeiro”. A estratégia é a busca da reprodução e do lucro.

A verticalização foi uma verdadeira inovação na cidade. Os primeiros arranha-céus eram edifícios comerciais e atendiam às novas necessidades da divisão do trabalho e da concentração de atividades. Não é, pois, a utilização da energia elétrica, do elevador e das grandes estruturas de aço o fator determinante do surgimento do crescimento vertical. Esses elementos, sem dúvida, impulsionaram a verticalização, mas a incrementação da tecnologia está subordinada ao desenvolvimento do capital, em cuja necessidade de produção e de acumulação poderemos encontrar a resposta a nossa questão (HOESEL e SOMEKH, 2001, p. 14).

Dessa forma, os empreendimentos são pensados com a finalidade da reprodução do capital e da produção de lucros, preferencialmente muito altos. Nesse sentido uma série de estratégias é colocada em prática para se alcançar a maior renda possível. Os lugares escolhidos devem ter uma localização favorável. A terra deve apresentar o preço mais baixo. Se for terra rural para ser convertida em terra
u

muitos vazios no espaço intra-urbano. Entretanto, o seu crescimento vertical é notável. A questão então não é a demanda, mas a busca pela reprodução do capital. Segundo Ramires (1998, p. 98) “tal não deve ser considerado como uma consequência natural da urbanização, mas uma das possíveis opções traçadas e definidas pelos diferentes atores sociais e interesses econômicos que envolvem a estruturação interna das cidades”.

Para ser levada a efeito a verticalização depende de condicionantes tecnológicos. Dentre eles podemos citar o elevador e as técnicas de construção. Sem esses elementos tecnológicos não seria possível o desenvolvimento da verticalização. Com o avanço das tecnologias de construção é possível viabilizar-se projetos de edifícios cada vez mais altos. Logicamente que os edifícios altos exigem elevadores. A legislação já os exige em edifícios mais baixos, acima de 4 andares. Dessa forma percebe-se que a tecnologia está a serviço da verticalização. “O elevador possibilitou ao homem construir cada vez mais alto, transformando metaforicamente o ar em ouro” (HOESEL e SOMEKH, 2001, p 13).

Outro fato a ser salientado é que existe grande afinidade entre os agentes da verticalização e o poder público. Muitos desses empresários participam do governo ou são bastante próximos a ele e tendem a conseguir a liberação de edificações rapidamente. Esta proximidade também permite o acesso a informações privilegiadas. Este setor auferir lucro tendo como base a ação do Estado, que ao construir a infra-estrutura valoriza seus terrenos e viabiliza seus investimentos. Assim relação entre o Estado e incorporadores imobiliários é muito estreita.

Por outro lado, no que concerne à propriedade fundiária e ao seu uso pela verticalização, será objeto de múltiplas alianças entre os donos da terra e os incorporadores, manifestas por uma intermediação do Estado que, em última análise, não só libera o solo para a verticalização (lei de zoneamento e uso do solo) como promove a sua valorização através da implementação das políticas públicas (infra-estrutura, saneamento, comunicação, transporte etc. etc.) (SOUZA, 1994, p. 196).

Estes grupos então mantêm contatos políticos intensos, o que, muito lhes favorece, pois, tendem a conseguir investimentos e valorização onde lhes interessa, liberação de edificações, a conversão de terras rurais em urbanas e o aumento do

perímetro urbano. Ainda segundo Souza “é essa estratégia que, politicamente (e não tecnicamente), definirá os limites da multiplicação do solo” (1994, p. 135).

Nesse sentido, Meneguetti argumenta que a verticalização corresponde à visão de urbanismo e suas propostas para a cidade: “A verticalização de uma cidade é resultado direto da proposta urbanística ditada pelo seu planejamento urbano” (2003, 151). Assim, se percebe que o Estado é um agente importantíssimo no processo de verticalização, pois ele é o disciplinador, o orientador e, às vezes, até o executor desse processo. Entretanto, esse Estado deve ser compreendido, como já colocamos anteriormente, como estando situado num campo de lutas, onde se identifica e atua favoravelmente a alguns grupos envolvidos nos conflitos. Para Souza e Oliveira (2004) o Estado é influenciado por esses grupos, principalmente por aqueles que detém maior poder de influência.

o Estado enquanto regulador da produção do espaço urbano, tem sido flexível na execução das leis, e está à mercê das pressões sócio-econômicas, dos mais variados interesses; seja da construção civil, dos incorporadores, dos comerciantes, etc.

Ainda bastante significativo é o texto de Tremarin (2002, p. 170), abordando sobre mudanças no espaço urbano de Curitiba. Na época (1979-1982) havia uma retomada com a finalidade de normatizar e regulamentar melhor o processo de ocupação de produção do espaço urbano da capital paranaense. O governador baixou decreto nesse sentido, restringindo a verticalização, entre outras medidas. Poucos dias após o decreto ser editado, uma reunião na Associação Comercial do Paraná (ACP) fez com que surgisse um novo decreto, anulando o primeiro.

Neste episódio fica claro o poder de influência que os agentes privados têm sobre a administração pública a fim de assegurar seus interesses. Mesmo numa cidade “planejada”, o capital imobiliário pôde interferir nas normas da legislação urbana, de modo que a idealização da ocupação do solo ao longo dos SE⁹ foi completamente alterada.

A atuação dos promotores imobiliários ocorre com a finalidade de criar necessidades e contextos favoráveis à compra de um imóvel vertical. Os

lançamentos de condomínios verticais em geral aparecem ligados a uma melhor qualidade de vida, a uma suposta segurança, a um estilo refinado de morar, entre outros argumentos que tendem a não serem totalmente verdadeiros. Segundo Schmidt, Costa e Mendes (2000, p. 52-53), as estratégias dos promotores imobiliários podem ser sintetizadas da seguinte forma:

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 Financeiro para traçar seus planos de financiamento das 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.

Como já colocamos anteriormente, esse processo ocasiona uma série de impactos no espaço urbano. Com a instalação de um conjunto habitacional de grande porte, por exemplo, é criada toda uma série de fluxos diferenciados, exigindo linhas de ônibus, por exemplo. Também no entorno deverá surgir todo um comércio dirigido a esses moradores. Como se percebe a valorização desses lugares será inevitável.

Essa valorização das localidades acaba por gerar segregação, ou seja, separação entre as classes sociais. As populações de diferentes níveis de renda tende a ocupar diferentes áreas, de acordo com suas possibilidades financeiras. Ocorre que, uma localidade que passa por um processo de verticalização tem seus espaços valorizados, fato este que acaba por excluir os grupos de menor renda desse lugar, causando o seu afastamento das áreas mais valorizadas.

O ambiente também é impactado através deste tipo de moradia, pois ele afeta a insolação nas residências do entrono bem como a circulação de ar. A estrutura de esgotos e o fornecimento de água muitas vezes se tornam insuficientes.

Como se percebe, a verticalização encontra-se muito adequada e o seu significado está muito ligado à reprodução de capital. Nesse sentido, se verifica que

a maioria dos lançamentos ocorre tendo como público alvo a classe média e a classe alta, justamente aquelas que já possuem moradia. Entretanto, as classes que têm maiores dificuldades com a sua habitação não têm ofertas direcionadas as suas condições materiais.

2.10.2. O CONCEITO DE VERTICALIZAÇÃO

Procurar desvendar os sentidos da verticalização, discutir a sua essência, buscar a natureza do fenômeno é fazer uma avaliação que possa sintetizar e apresentar os aspectos mais importantes em um todo coeso, coerente e suficiente a fim de explicar esse processo. Assim, a intenção é formular uma conceituação que possa dar conta dos diversos aspectos envolvidos na questão.

Verticalizar é construir novos solos, sobrepostos, habitações dispostas em diversos andares, possibilitando, assim a moradia em uma área que, sem este artifício, não comportaria o mesmo contingente de pessoas. Segundo Souza a verticalização “é o resultado da multiplicação do solo urbano (...) a resultante no espaço produzido de uma estratégia entre múltiplas formas do capital – fundiário, imobiliário e financeiro que cria o espaço urbano” (1994, p. 135).

A verticalização, se apresenta como um processo de construção onde são criados novos solos, que se encontram sobrepostos, dispostos em andares sob a forma de um edifício. Esta configuração permite uma maior extração de lucro do solo, pois é possível construir muito mais habitações ou salas comerciais em um espaço relativamente pequeno. Dessa forma é viabilizada a extração de um lucro ainda maior da terra. Configura-se como “um processo intensivo de reprodução do solo urbano, oriundo de sua apropriação e produção de diferentes formas de Capital, principalmente consubstanciado na forma de habitação, como é o caso do Brasil” (MENDES, 1992, p.32). Nesse contexto a verticalização, dentro do sistema de produção capitalista passa a ser lógica (HOESEL e SOMEKH, 2001, p. 13).

Já mencionamos o fato de que os empreendimentos verticais em geral, ocupam áreas nobres e valorizadas. Entretanto, também é importante notar que

esses empreendimentos trazem valorização às áreas em que se situam. Nesse sentido é muito significativo o seguinte pensamento de Macedo (1987, p. 9):

Verticalizar significa criar novos solos sobrepostos, lugares de vidas dispostos em andares múltiplos, possibilitando, pois, o abrigo em local determinado de maiores contingentes populacionais do que seria possível admitir em habitações horizontais, e, por conseguinte, valorizar estas áreas urbanas pelo aumento do seu potencial de aproveitamento.

Ainda referindo-se ao mesmo assunto, Machado & Mendes (2003, p. 81) corroboram:

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 onde se instala.

Como se percebe, a verticalização é mais do que apenas um arranjo espacial. Ela de certa forma representa as relações sociais presentes em determinada sociedade, e ainda, não só representa relações como estabelece novas relações. Nesse contexto, o processo de desenvolvimento da verticalização é a manifestação espacial do processo social.

Para fechar esta discussão retomamos o conceito de verticalização de Mendes (1992, p. 32):

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.

Gostaríamos de acrescentar a esta conceituação, diante do que tem sido exposto neste trabalho, que este fenômeno (verticalização) além de reproduzir o solo e o capital, mediante inovações tecnológicas (aço, energia elétrica, concreto armado e elevador especialmente), além de alterar a paisagem urbana, transforma também o espaço urbano, criando novas espacialidades.

O mesmo autor, em outro artigo, trabalha com esta idéia, ampliando-a: “O processo de verticalização modifica o espaço urbano, redefinindo o valor e o uso do solo e alterando as relações entre os homens e o meio ambiente urbanizado (MACHADO e MENDES, 2003, p. 81). Assim temos um conceito mais amplo.

Assim é importante ressaltarmos no fechamento desta parte, a simbiose entre verticalização e capitalismo. A verticalização, como o processo de urbanização todo, está inserida na realidade capitalista. Este fato faz com que a natureza da verticalização esteja articulada de forma perfeita com o capitalismo, partilhando com ele a sua essência. Dessa forma notamos que a verticalização se apresenta como parte de um jogo econômico complexo no qual se articulam necessidade de produção e reprodução do capital, domínio de classe, atuação e domínio do Estado, produção do espaço, tudo tendo como substrato regulador o sistema capitalista.

CAPÍTULO II

A EVOLUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE MARINGÁ

Nesta parte se tratará da estrutura da cidade mediante sua formação e evolução. Essa análise será desenvolvida procurando desmistificar alguns pontos sobre a formação e evolução do espaço de Maringá. Este estudo não é desenvolvido com a finalidade de apresentar os fatos sobre a formação da cidade, que já são sobejamente conhecidos, mas apenas situar a sua evolução e tentar melhor compreender o processo aqui desenvolvido, com o objetivo de melhor aprender o espaço de Maringá na sua atualidade.

Maringá é uma cidade relativamente jovem¹⁰, entretanto apresenta um mercado imobiliário forte e uma verticalização intensa. Por que tanto dinamismo nesse processo? Qual a origem desse empreendedorismo marcante na cidade e nos projetos imobiliários? Que fatores contribuíram para que Maringá apresente essas características?

A rápida e considerada bem sucedida ocupação do norte do Estado do Paraná, intriga os estudiosos de maneira geral, levando-os a busca de explicações para o que aconteceu na referida região, onde se insere a cidade de Maringá (ENDLICH e MORO, 2003, p. 09).

Essas características não aparecem somente no ramo da verticalização, mas em todos os ramos imobiliários e também em outras atividades empresariais tais como: comércio atacadista e ensino universitário, entre outros. Assim continua-se a questionar, sobre o que proporcionou tais características a Maringá. De onde surgiu uma classe empresarial tão ativa? O que ocorreu para proporcionar o crescimento rápido e próspero de Maringá? Por que esta jovem cidade se tornou um centro regional no norte do Paraná, terceira maior cidade do estado e uma das mais importantes? Por que o grande desenvolvimento da verticalização?

3.1. A formação e o desenvolvimento de Maringá

Para compreender-se as características que hoje a sociedade e o espaço maringaense apresentam é necessário se entender o seu processo histórico de formação e evolução.

A cidade de Maringá, localiza-se numa parte da região norte do Paraná, cuja ocupação teve como agente hegemônico a Companhia de Melhoramentos Norte do Paraná, que agiu estrategicamente na organização deste espaço. Uma série de estratégias geoeconômicas e socioespaciais foi colocada em prática para assegurar o sucesso do empreendimento que gerou a metrópole maringaense. (BOEIRA, 2003, p. 38).

Esta citação é muito significativa, pois de forma condensada apresenta uma série de dados que situam o processo histórico do norte do Paraná e, inserido nele, da região de Maringá. O texto cita a Companhia, e sua ação estratégica, e argumenta que as ações estratégicas foram desenvolvidas para assegurar o sucesso do empreendimento, ou seja, houve um planejamento cuidadoso e intencional na colonização do norte do Paraná¹¹. Segundo Endlich e Moro (2003, p. 09), Maringá “atesta o sucesso da segunda fase do processo de colonização, encetado pela Cia. Melhoramentos Norte do Paraná, sob a direção de empresários brasileiros, sucessora da Cia. de Terras Norte do Paraná”.

Para Carvalho (2000), o processo de estabelecimento das cidades no norte do Paraná foi muito bem pensado e planejado, utilizando como uma de suas estratégias centrais a construção de estradas rodoviárias e principalmente a ferrovia dessa região.

A implantação da cidade de Maringá só teve início com a definição do tratado da ferrovia que iria até Guairá. Só então se estabeleceu o seu lugar exato. Pelo planejamento da companhia a região central da cidade deveria conter a estação da estrada de ferro (BOEIRA, 2003, P. 38).

Sobre a atuação decisiva da Companhia de Terras Norte do Paraná, com descrição e análise pomenorizada do processo desenvolvido nas terras no norte central paranaense veja-se: CARVALHO, Luiz Domingues Moreno de. *O posicionamento e o traçado urbano de algumas cidades implantadas pela Companhia de Terras Norte do Paraná e sucessora, Companhia Melhoramentos Norte do Paraná*. Maringá: UEM, 2000. Dissertação (mestrado).

Constata-se que a ferrovia foi fundamental para o sucesso da colonização da região. As cidades que estão próximas à ferrovia são maiores, concentrando a maior parte da população do norte do estado (Carvalho, 2000, p. 75). Segundo este mesmo autor, a atuação da Companhia também foi fundamental para o desenvolvimento das cidades. Esse processo não foi apenas bem pensado e planejado, como também, executado de forma brilhante na maioria dos seus detalhes, na tecnologia empregada e na sistematização do trabalho.

Aqui está o dado essencial. O trilho e a estrada de rodagem criam os sítios favoráveis a fundações urbanas. A facilidade das relações com as velhas zonas e com os desbravamentos opera uma verdadeira seleção entre os patrimônios, para transformá-los em cidades (MONBEIG, 1988, p. 347).

Toda uma rede urbana foi planejada nas terras da Companhia de Terras Norte do Paraná. As cidades eram implantadas em média a 15 Km uma da outra, sendo que a cada 100 Km uma cidade maior, para servir de pólo regional, seria implantada. Isso permitiria abastecimento e deslocamento facilitado às populações da região:

Além da distância entre os núcleos urbanos situados às margens da ferrovia, com distância aproximada de 15 km entre os mesmos, previu-se a implantação de núcleos urbanos de maior porte a cada 100 km. Estas distâncias são em valores aproximados e medidas ao longo do desenvolvimento do traçado ferroviário. Esta previsão é uma tentativa de se hierarquizar as cidades e só foi tomada após o sucesso obtido nas primeiras implantações, Londrina, Cambé, Rolândia, Arapongas e Apucarana. O notável desenvolvimento de Londrina definiu esta localidade como uma das cidades de maior porte, sendo a contagem dos 100 km iniciada a partir daí. Todavia, convém esclarecer que esta hierarquização não estava prevista para ocorrer desta forma, pois o plano inicial de Londrina não previa uma cidade de porte grande para ser uma cidade central ou capital regional. Maringá foi concebida para ser uma capital regional, posicionada no centro geométrico das terras da Companhia. Cianorte e Umuarama também foram concebidas para serem capitais regionais, sendo, em planos, cidades de maior porte que as demais (CARVALHO, 2000, p. 89 e 90).

Houve também um cuidado especial na divisão dos lotes rurais e no traçado das estradas. Os lotes foram divididos de acordo com as condições naturais do terreno, evitando que restasse alguma parcela sem acesso à água. Para isso os lotes foram divididos em faixas alongadas, estando a estrada situada aproximadamente na linha de um terço dos lotes, mais próxima da parte baixa do

terreno. Cada lote ia até o rio em uma extremidade, e na outra, na parte mais alta tinha o seu final. As estradas apresentavam a tendência de envolver os rios, a fim de dar acesso aos lotes que partiam dali. As residências, em geral eram instaladas entre a estrada e o rio, na terça parte mais baixa.

Outro traço marcante na ocupação do norte paranaense diz respeito ao tamanho das propriedades rurais:

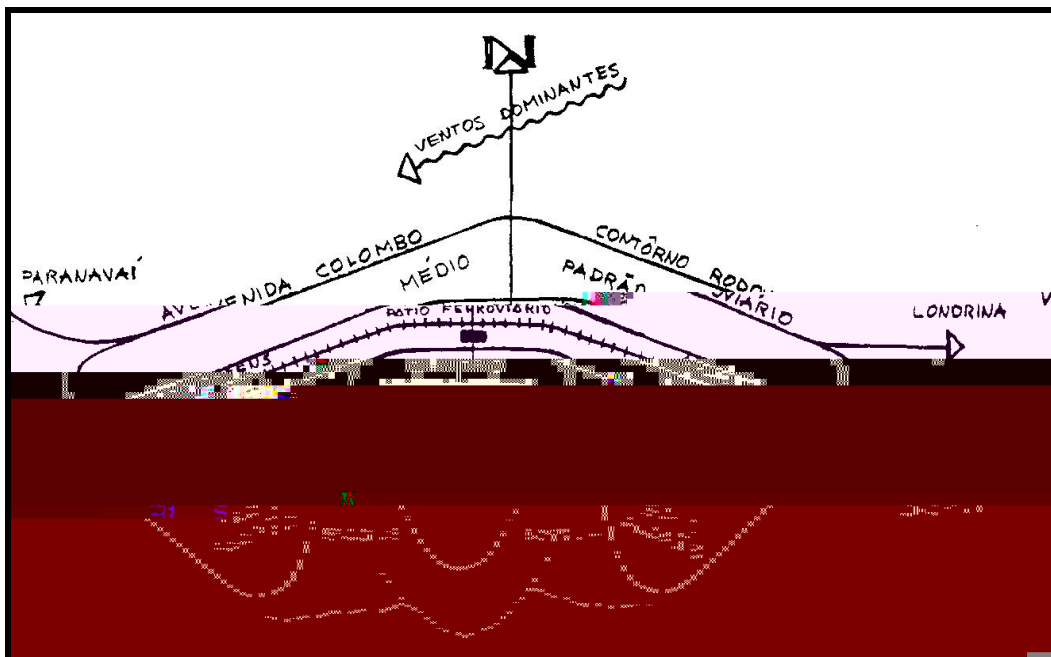
O estilo de ocupação da fronteira agrícola que predominou no Paraná, em particular nas áreas do Norte Central, baseou-se fundamentalmente no regime de colonização dirigida, na maior parte dos casos sob os auspícios do capital privado, nacional e mesmo internacional. Por meio do loteamento das terras para venda em pequenas parcelas, as empresas de colonização atraíram para a região milhares de trabalhadores, que, juntamente com suas famílias, formaram pequenas e médias propriedades voltadas à produção para consumo próprio e para comercialização. Ao mesmo tempo, a ampla oferta de terras baratas e de ótima qualidade constituiu um forte atrativo ao capital fundiário especulativo, que incrementava parte dos seus rendimentos lançando mão de contratos de parceria, colonato e arrendamento. Nesse processo, distintas correntes imigratórias, formadas basicamente por paulistas, mineiros e nordestinos, mas também por imigrantes com origem nas áreas pioneiras de ocupação do Estado, no leste paranaense, adentraram a vasta região do Norte, conformando uma onda intensa e acelerada de povoamento que, paulatinamente, desarticulava a incipiente economia primitiva local. (IPARDES, 2004, p. 21).

A pequena propriedade proporcionou o desenvolvimento de uma pequena produção mercantil no campo. Com relativa facilidade os colonos compravam seu pedaço de terra, o pagavam e conseguiam o sustento da família com algum progresso econômico. Nas cidades, em ligação com a boa situação do campo, foi viabilizado o desenvolvimento também de uma pequena produção mercantil, de caráter urbano, onde os recém chegados, podiam também pagar seu terreno e continuar nos negócios obtendo avanço material. Essa articulação campo cidade, permitiu a formação de capitais que puderam ser investidos na região, proporcionando avanços nos serviços, nos equipamentos rurais e urbanos, formando um grupo econômico dirigente que passou a capitanear os negócios na região. O sucesso desses empreendimentos passou a estimular uma cultura de trabalho, de investimento, de empreendedorismo, de busca pelo lucro, que encontrava uma realidade propícia para o avanço dos negócios. Esse grupo passa a produzir uma ideologia de sucesso, de harmonia, de trabalho, de prosperidade que aos poucos se torna hegemônica na região. Também é esse grupo que se constitui em embrião da

classe mercantil média maringaense e em alguns casos até da fração mais alta, que desenvolve os negócios, os investimentos e movimenta a economia da cidade, inclusive o mercado imobiliário, característico desde os primeiros tempos de Maringá

Todo o norte passou a ser visto como uma “terra de oportunidades”, como uma “terra prometida”, como um lugar de futuro, como uma opção para aqueles que pretendiam mudar de vida.

Então Maringá é fundada e passa a incorporar também essa ideologia de crescimento e desenvolvimento. A cidade recebeu um tratamento especial por parte da Companhia Melhoramentos Norte do Paraná (sucessora da CTNP). A cidade foi planejada desde o seu início como uma das principais cidades da região, situ



Mapa 2 - Plano original de Maringá. Percebe-se a setorização desde o seu início.
 Fonte: Plano Diretor. P.M.M., 1967.
 Organização: Humberto M. M. Giménez

Evidentemente que não podemos nos esquecer dos aspectos econômicos nesse processo. A economia da região tinha como expressão máxima o café, e, posteriormente, após passar por um processo de diversificação e modernização, em ambos os momentos com ganhos e com desenvolvimento efetivo, trouxeram para a cidade o capital necessário para seu desenvolvimento. É preciso compreender que Maringá, dentro da estrutura mencionada como centro regional, tinha a capacidade de apropriar boa parte desse capital em decorrência de sua estrutura e de seus serviços. As instituições bancárias, o comércio atacadista, as instituições universitárias e as cooperativas, entre outros serviços, permitiram que a cidade fizesse essa apropriação de capital e centralização de investimentos. Dessa forma, a cidade passa a ter condições de desenvolver cada vez mais funções e serviços, o que lhe rende mais centralidade ainda.

Assim pode-se concluir que o processo que levou ao crescimento e desenvolvimento de Maringá como uma cidade pólo na região pode ser resumido, de forma bastante sintética, através dos seguintes aspectos:

O planejamento foi importante e presente desde o início, formulando um espaço planejado e integrado, voltado à produção e a integração deste espaço ao sistema capitalista nacional e internacional.

A economia da região, que floresceu devido às características naturais e também em decorrência do momento internacional e nacional.

O fluxo de população, que se encontra articulado com uma época de crescimento demográfico no país e de êxodo rural intenso.

A implantação na região de um modelo capitalista de produção voltado ao mercado nacional e internacional, acompanhado de intenso empreendedorismo.

A pequena produção mercantil (urbana e rural) permitiu a acumulação capitalista e deu início a uma elite econômica que liderou o processo econômico da região.

A atuação da Companhia de Terras Norte do Paraná e posteriormente, da sua sucessora, a Companhia Melhoramentos Norte do Paraná, como agente objetivo em vários desses aspectos anteriormente mencionados.

De acordo com os aspectos arrolados anteriormente, foi possível apontar alguns dos principais fatores envolvidos no processo de fundação e desenvolvimento de Maringá. Estes fatores explicam as questões levantadas no início deste capítulo.

Nota-se no processo um caráter avançado e capitalista do empreendimento. Realmente, a colonização destas terras foi um empreendimento comercial, capitalista, lucrativo, empresarial. Ainda numa época em que o capitalismo se encontrava em um nível não muito desenvolvido no país, percebe-se já nessa região um investimento gigantesco, planejamento e empreendimento bastante arrojados para a época. Este fato trouxe consigo uma influência muito grande par

estrutura comercial, industrial e de serviços, articulada com a zona rural, processando seus produtos e reproduzindo o seu capital. O comércio atacadista, abastecia o produtor rural, a indústria processava a produção e os serviços passaram a suprir as necessidades crescentes da região, tanto da parte rural quanto das glebas urbanas.

Hoje se percebe esses traços na sociedade maringaense. Nesse contexto, a cidade se configura como um dos centros do capitalismo mais dinâmicos do interior, no país.

A realização do Novo Centro também demonstra essa permanência. O projeto sempre foi de difícil execução e de altos custos, como se verá na seqüência deste estudo. Interesses contraditórios envolviam a questão e custos astronômicos dificultavam a sua viabilização. Entretanto, hoje temos o Novo Centro r

Velozes e confortáveis trens de passageiros percorrem, silenciosos os cerca de 120 quilômetros que separam Paiçandu de Ibiporã, atravessando uma paisagem repleta de arrojados edifícios, centros empresariais e culturais, shoppings e imensas áreas de lazer localizados paralelamente aos trilhos, tornando praticamente impossível perceber os limites territoriais das cidades (O DIÁRIO, 16 DE ABRIL DE 2006, P. 3).

A zona 10, antiga área industrial de Maringá é outro exemplo dessa postura do empresariado e do caráter capitalista da cidade. “O projeto de revitalização da região prevê um condomínio industrial ladeado por um complexo hoteleiro composto por áreas de lazer e alimentação, shopping e centro de convivência” (FRAGOSO, 2006, p. 5). Sem dúvida um grande projeto, de longo prazo, altos custos, mas que demonstra na atualidade o dinamismo econômico que foi visto no passado.

As propostas sobre a região metropolitana, que possibilitam à Maringá extrapolar seu espaço físico, aumentando sua área de influência e seu mercado consumidor. É notável no projeto a intenção de assegurar à Maringá polarização na região. Mais uma vez a cidade, e agora a região, está sendo vista como um negócio.

Bastante atuais e significativos no sentido de observar Maringá como um espaço privilegiado do capitalismo, estão a feira de imóveis, o Jardim japonês, a missão empresarial ao Japão e as iniciativas para captar investimentos de Dekasseguis. Todos esses aspectos mostram a face empresarial da cidade. De modo notável o mercado imobiliário está se preparando para repatriar o dinheiro de brasileiros que vivem no Japão e pretendem investir suas economias. Algumas imobiliárias têm funcionários especializados em atender aos dekasseguis.

Como se vê o processo continua e a cidade é assim apropriada como uma grande oportunidade de investimentos e de negócios.

3.2. Contradições no espaço maringaense

Conforme analisado na primeira parte deste capítulo, a região norte teve uma história de sucesso em seu processo de ocupação e desenvolvimento econômico. Nesse processo uma figura de destaque foi a Companhia de Terras Norte do Paraná que mediante um bem montado empreendimento de cunho capitalista, de forma pacífica e organizada conseguiu fazer nascer a próspera cidade de Maringá. Essa abordagem é apresentada em muitos trabalhos sérios de pesquisa da região. A maioria dos pesquisadores têm trabalhado com estes dados.

Como já colocado anteriormente, como se alcançou tanto desenvolvimento em um tempo tão curto? E mais: parece que aqui não houve conflitos. Tudo parece muito certo, muito harmônico. A companhia loteou as terras. Um grande e bem feito planejamento foi posto em prática com muita dedicação e competência. E assim, os pioneiros construíram em nosso país um lugar diferenciado, na sua versão o verdadeiro paraíso.

Nesta parte procura-se interpretar com maior profundidade as questões colocadas anteriormente, com base em uma crítica das informações e fatos apresentados na primeira parte.

Um dos primeiros aspectos a serem ressaltados é que o planejamento da cidade tem problemas. Ele já apresentou diversas idas e vindas. Já houveram abandonos e retomadas, o que demonstra que o processo não é tão sereno e perfeito como se apresenta. Importante notar também que nos primeiros projetos e loteamentos da cidade houve um cuidado maior com a qualidade de vida. Segundo Meneguetti (2003, p. 148):

percebe-se claramente a desproporcionalidade de atendimento das áreas livres entre o projeto original e as áreas de ampliação. É evidente a maior concentração dos parques e praças dentro dos limites do projeto original, comprovando que na ampliação da cidade não houve preocupação quanto à destinação de áreas para o uso do lazer (...).

A Cidade-Jardim, imagem divulgada de Maringá, no sentido de vender uma cidade ecologicamente correta, verde, com grande arborização, também apresenta aspectos que nos mostram uma realidade não tão perfeita quanto querem nos fazer

crer. Em algumas regiões da cidade as árvores têm sido cortadas para não sujar as calçadas, para dar mais espaço à circulação. Além disso, a poda dessas árvores não tem sido efetivada da melhor maneira, de tal modo que algumas ameaçam a fiação elétrica e até residências.

Em outros aspectos o sonho de Maringá também tem sido abandonado. As diferenças na estruturação dos novos bairros, ruas estreitas, a verticalização e a reprodução do solo têm sido normatizadas com deficiência, problemas ambientais, e falta de áreas abertas são alguns dos fatores negativos que assolam Maringá no presente momento. Estes aspectos geralmente ocorrem nas áreas que foram criadas posteriormente ao planejamento inicial, em que o cuidado com o espaço já não foi tão rigoroso.

Em seu trabalho sobre o espaço urbano de Maringá vista como uma metrópole, Boeira (2003, p. 58) também enfatiza que o processo de crescimento alterou esse espaço:

Nos anos 1960, Maringá apresentou um extraordinário ritmo de crescimento sendo criados 10 novos loteamentos, significando um crescimento de quase 50% no total de lotes na cidade em 10 anos. A ampliação do perímetro urbano gerou um desequilíbrio no crescimento ordenado e eficaz do plano inicial, isolando os loteamentos periféricos, que levaram muitos anos para se equiparar às demais áreas da cidade.

Através destes poucos exemplos, percebe-se que, a cidade apresenta diversos problemas e contradições. A imagem de cidade planejada e de ótima qualidade de vida, tem algumas razões coerentes. Entretanto, como podemos notar, essas características são superdimensionadas, alterando assim a realidade.

Ainda seguindo nessa mesma linha de raciocínio, assinalando aspectos deficientes ou problemáticos na cidade, podemos apontar Machado e Mendes (2003, p.83) que afirmam:

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.

O seguinte trecho sintetiza alguns pontos apresentados:

Maringá, na evolução de seu processo de expansão territorial, assumiu em seu segmento mais recente um monótono traçado ortogonal, que contradiz em tudo os princípios da cidade-jardim, sobretudo, das dez zonas centrais. Reduziram-se, em muito, as praças e os espaços abertos. Os sentidos de hierarquia, organicidade e funcionalidade evidentemente perderam-se. Comprometeram-se os cursos d'água. Quase nada ou muito pouco se fez e faz na busca de manutenção da cobertura vegetal original e na manutenção de um adequado padrão de qualidade ambiental (Mendes, 2006, p. 14 e 15).

Outras contradições podem ser apontadas. O espaço planejado da cidade apresenta problemas que são recorrentes nas demais cidades do país. Conforme Campos Filho (1989, p. 51) “as cidades (...) espalham-se demasiadamente, qual um queijo esburacado, podendo-se estimar que cerca da metade do espaço intra-urbano no Brasil está vazio”. Esses vazios no espaço urbano são decorrência de uma ocupação não regular na tentativa de alcançar maior valorização. Em Maringá tal fato também se faz presente. De acordo com Rodrigues (2005) aproximadamente 45% da extensão urbana do município é constituída por áreas vazias com terrenos sem construções.

Aponta-se ainda mais algumas contradições espaciais em Maringá, pois é objetivo deste estudo relativizar e tornar mais realística a imagem da cidade.

No que concerne ao aglomerado urbano formado por Maringá, Paiçandu, Marialva e Sarandi, a Cidade Canção apresenta uma situação central e polarizadora. Este fato ocasiona que na distribuição das riquezas da região as maiores rendas sejam apropriadas por Maringá. Dessa forma, a polarização e a dependência das cidades menores é acentuada, e o espaço de Maringá privilegiado, frente às cidades com falta de infra-estrutura e serviços urbanos em seu entorno.

Entretanto a Maringá pacífica e ordeira sustenta relações ainda mais perversas. O planejamento da cidade privilegiou sempre uma estrutura elitista, defensora de uma hierarquização social (RODRIGUES, 2005). A CMNP (Companhia de Melhoramentos do Norte do Paraná), construiu uma cidade que tinha seu espaço segmentado, estabelecendo zonas de moradias para operários, outra para populares e uma zona privilegiada, próxima ao centro comercial, servida com os melhores equipamentos urbanos. Segundo a mesma autora, o processo segregador espalha-se e complementa-se pelos municípios que compõem o aglomerado urbano. Segundo essa pesquisadora:

observa-se que outros dois municípios contíguos a Maringá, a saber, Sarandi e Paiçandu, concentram em toda a sua área, predominantemente, dos segmentos operários, o que os caracteriza como operários e “cidades-dormitório”, pois neles reside boa parte da mão-de-obra demandada pelo município maringaense. Neste tipo de espaço, verificam-se altos índices de presença dos segmentos operários e populares (73%) e, inversamente, baixa presença das elites (7,2%). Isto é, os dois municípios são as áreas geográficas que sofreram o maior impacto do processo de segregação a que foi submetida toda a região metropolitana de Maringá, desde o princípio de sua constituição (RODRIGUES, 2005, p. 81).

Com a finalidade de consolidar este ponto de vista, contraditório ao que normalmente se ouve e se escreve sobre a cidade, apresenta-se as afirmações de outro pesquisador sobre o mesmo assunto:

O referido fenômeno esconde uma divisão de encargos bastante perversa para os pequenos municípios que, ao serem incorporados às áreas de expansão periférica do grande centro, no caso Maringá, passam a absorver os problemas destes em termos do abrigo e atendimento a uma população de baixo poder aquisitivo, sem contar com os meios para tanto, pois as atividades geradoras de renda permanecem nos pólos. Estabelece-se um zoneamento em que estes ficam com as atividades produtivas e aqueles com o uso residencial; os pólos com a renda e os núcleos-dormitórios com as demandas em infraestrutura e serviços urbanos (BOEIRA, 2003, P. 42).

Conforme temos argumentado e corroborado com citações de outros autores, percebe-se que o espaço maringaense apresenta uma série de aspectos frágeis, de contradições e de problemas. Assim, o que se percebe é que a imagem de cidade produzida em Maringá não é totalmente real.

O sucesso de Maringá em grande parte tem sido atribuído à Companhia, mas pouco se fala que a época era favorável (expansão demográfica), que o contexto econômico (café, migrações, fronteira agrícola, etc.) era positivo no que se refere ao povoamento da região. Essa falta de informações, empobrece e artificializa a história da região, retirando sua complexidade e elencando uma empresa como arauto da civilização no norte paranaense. Na maioria dos trabalhos, a CMNP aparece como competente e bem sucedida, o que, de certa forma, não pode ser negado.

Contudo, é necessário observar que, em geral, ocorre uma mitificação de sua imagem, uma construção em que parece que não ocorreram problemas,

contradições e conflitos em toda sua atuação. Dessa forma, o que se objetiva é compreender um pouco melhor essa questão. Um exemplo é o caso do planejamento para a região. O projeto adotado foi concebido por um tipo de “acidente de percurso”, ou seja, somente após o fracasso da lavoura de algodão, objetivo inicial da compra das terras, é que os ingleses pensaram então no empreendimento colonizador:

Significa isso que o loteamento, implementado basicamente a partir da década de 1930, surgiu de um acidente de percurso na década de 1920. Ou seja: a terra adquirida tinha uma função e acabou não dando certo, surgindo em seu lugar, como alternativa para os ingleses se desfazerem da extensa área o loteamento, que acabou dando certo, tanto do ponto de vista do negócio para o grupo empresarial quanto do ponto de vista político de ocupação racional do solo, para os governos do Paraná e da Nação (SERRA, 1993, pág. 52).

Sabedor das intenções desses grupos de investir em atividades agrícolas no exterior, em 1924, o governo brasileiro procurou interessá-los e convidou-os para visitar o país. Desse convite resultou a missão Montagu, da qual fazia parte Lord Simon Lovat, técnico em agricultura e reflorestamento, que já havia visitado outras regiões do mundo. Esse emissário esteve, entre outras áreas do país, na região norte do Paraná, que muito o impressionou devido a excelência de seus solos e, imediatamente, adquiriu duas glebas de terras para instalar fazendas de algodão e máquinas de beneficiamento e organizou em Londres a “Brazil Plantations Syndicate Ltd.” mas, o total insucesso desse empreendimento determinou, já em 1925 a mudança dos planos iniciais na tentativa de ressarcir-se dos prejuízos sofridos, a “Brazil Plantations” resolveu criar um projeto imobiliário nas terras adquiridas, organizou a “Paraná Plantations Ltd.”, cuja subsidiária no Brasil chamou-se “Cia. De Terras Norte do Paraná”.

Uma outra questão relevante diz respeito à violência. Como se sabe as frentes pioneiras no Brasil apresentaram muitos conflitos, violência e criminalidade. Os conflitos entre posseiros, grileiros e empresas colonizadoras eram constantes. Segundo FOWERAKER (1981, p. 43) esses conflitos são decorrentes da natureza da fronteira agrícola:

Os camponeses reivindicam a terra com base em seu trabalho e na ocupação, sendo suas reclamações, entretanto, quase sempre contestadas pelos proprietários locais, pelos “chefes políticos” regionais, ou por empresários mais ou menos distantes. Os grandes proprietários e

grandes companhias afirmam seus “direitos” sobre a terra contra as reivindicações dos camponeses, e tentam apropriar-se das terras por estes já ocupadas. É significativo que os “direitos” dos política e economicamente poderosos não impedirão, muito provavelmente, os camponeses de ocuparem a terra, mas irão por fim facilitar o processo de sua expulsão. (...).

Esse padrão de apropriação não é nada novo na história da fronteira (...), e perpetua-se atualmente nas “novas” fronteiras.

A prática direta da violência sobre o camponês tem usualmente a finalidade de extorquir pagamento pela terra que ele ocupa, ou de expulsá-lo. Tal violência foi usada pela companhia colonizadora CITLA contra os camponeses do oeste do Paraná em 1957. A companhia tentou vender seus “títulos” aos camponeses que relutavam em comprar o que sabiam serem documentos sem valor. Os jagunços da companhia começaram então a campanha de intimidação para persuadir os camponeses a pagarem ou partirem e deixarem as terras livres para serem vendidas especulativamente a novos migrantes. As casas foram queimadas e arrasadas, o gado assassinado, mulheres e crianças violadas. Os camponeses foram baleados e enterrados em seus próprios terrenos. Muitos concordaram em pagar, e pagaram de novo inúmeras vezes; outros fugiram, tanto que relatos posteriores ab □

Segundo DUQUE ESTRADA (1961, p. 29) “a ordem e a posse e, porque não dizê-lo, a tranqüilidade, eram mantidas por uma austera senhora chamada Winchester 44, amparada pelos Colts e W. S. 38”. Este fato também é confirmado por outro autor:

Os bandidos e fascínoras, egressos das cadeias de São Paulo, Minas Gerais e do Paraná, eram os militantes do PSD e eleitores de cabresto de Mario Jardim. Os pistoleiros eram usados pelos homens de confiança de Moysés Lupion para expulsar das terras devolutas os desbravadores de matas, os posseiros, os trabalhadores miseráveis que não dispunham de dinheiro para comprar os seus lotes das colonizadoras (VIEIRA, 1999, p 210).

Para quem todos esses jagunços trabalhavam? O que eles faziam na região? Não teriam eles que trabalhar para o mais poderoso proprietário de terras da região? Porém, não são conhecidos documentos que mostrem ligações entre esses jagunços e a Companhia. Também não há registros de violência por ela praticada ou a seu mando. Especula-se que isso deve ter ocorrido, mas evidências confiáveis e documentos oficiais sobre isso não são conhecidos. Tem-se apenas a vaga afirmação de Foweraker de que a CTNP “quase conseguiu eliminar as disputas legais costumeiras e os conflitos sociais” (1981 p. 174). Por que será que se utiliza a palavra “quase”? A questão não é esclarecida. Existem alguns poucos indicativos, pontos em aberto, mas os documentos não são encontrados.

Um registro encontrado diz respeito a uma guarda particular mantida pela Companhia. Segundo Tomazi (1999, p. 71) “a CTNP, como também outras companhias colonizadoras, possuíam uma ‘guarda particular’, bem como se utilizava de ‘jagunços’”. O mesmo autor (TOMAZI, 1999, p. 71), em nota de rodapé aponta que Lopes (1982, p.10) afirma, baseado em “entrevistas com funcionários de Departamento de Terras (do governo do Paraná) indicam que a Companhia possuía uma força policial particular, que frustrava qualquer tentativa de permanência nas suas terras”. Porém, são apenas notas no pé da página, os documentos, não os temos.

No código de posturas de Londrina de 1953 constava uma série de proibições que procuravam manter o sossego público. Entre várias outras normas, era proibido perturbar o sossego público com sons de armas de fogo, que, pelo que se percebe, eram comuns naquela época. Em Umuarama, na década de 80 ocorreu a passagem de envolvidos posteriormente na morte do sindicalista Chico Mendes, na Amazônia.

Essa família deixou um rastro de violência na região. A violência também era cotidiana em Maringá e no norte do estado como um todo.

Vieira (1999, p. 146) faz o seguinte relato do cotidiano da cidade em seus primeiros tempos (início da década de 40):

Até o cemitério de Maringá, rapidamente se povoava. Os enterros eram freqüentes. Havia mais mortes do que nascimento. Bigodão, Pé do Bode e outros pistoleiros despachavam sempre um forasteiro para o cemitério. Era comum uma conversa macabra no meio da rua:

- Meteram chumbo grosso no pau-de-arara que caçava tatu-galinha e no mascate da mula preta. O mineiro de Salinas meteu bala nos quatro puteiros da Coréia e derrubou dois.

Ainda outro trecho do mesmo autor consolida o ponto de vista de que a harmonia da sociedade maringaense, o seu progresso e a epopéia dos pioneiros também apresentam contradições e conflitos:

Maringá, mergulhada no cipoal da picaretagem, manobrada por grileiros, crescia espetacularmente. Deixava de ser a “Cidade Fantasma” para ser uma cidade viva, movimentada e rica.

Galo Cego vangloriava-se de esfriar os jacus endinheirados, obrigando-os a tirar o dinheiro escondido debaixo do colchão para colocá-lo em circulação.

Assim, a cidade se transformava rapidamente: era a Capital dos Papagaios, Capital dos Cheques sem Fundos, Capital dos Aventureiros e também a Capital da Impunidade.

Mas, sempre, capital (VIEIRA, 1999, p.213).

Mais um exemplo de violência em Maringá:

Aníbal Goulart Maia tem um passado violento. No dia 3 de fevereiro de 1939 matou em Santo Antônio da Platina; tentativas de morte em Londrina; identificado por homicídio em Jacarezinho; Art 208 e seus parágrafos em Mandaguari. Recentemente em pleno centro da cidade, com dois jagunços, aplicou uma surra de “guaiaça” em Américo Dias Ferraz – Prefeito Municipal. O “povo”, enfurecido, queimou a residência de Aníbal Goulart, dando-lhe um prejuízo de mais de dois milhões de cruzeiros. Além da casa, destruída totalmente pelas chamas, queimaram-se quadros de valor, toda a mobília, roupas, documentos, etc. As cenas, dentro da casa, antes que atuassem fogo, eram de inominável vandalismo (DUQUE ESTRADA, 1961, p. 30-33).

Apesar de não esgotada a questão, a intenção é de demonstrar que esse processo envolveu uma série de problemas: como confrontos e violência. A versão de colonização harmoniosa, em que um povo trabalhador transferiu-se para cá e plantou a terra obtendo o ganho por seu trabalho fica relativizada. Novamente fica evidenciado que essa versão foi construída.

Outro aspecto relativo ao processo de colonização e também à atuação da Companhia, é o de que aqui se fez uma verdadeira reforma agrária com imenso sucesso. Ora, no Paraná, era muito comum e freqüente a pequena propriedade trabalhada por posseiros, que, sem acesso à terra por meios legais, dela se apossavam e desenvolviam seu cultivo. O norte do Paraná não era um latifúndio em que predominavam plantations e monoculturas.

A colonização baseada na pequena propriedade não foi iniciativa da CMNP, ela já existia em São Paulo. Conforme afirma Gonçalves (1999, p. 96), havia projetos colonizadores em marcha no oeste de São Paulo. Estes projetos também se baseavam na pequena propriedade desde os anos 20.

Na época, havia uma forte tendência a favor da pequena propriedade no país:

(...) o início da ocupação moderna (isso é: via colonização capitalista), do "Norte-Novo do Paraná", nos anos 30, deu-se numa época em que diferentes propostas de mudanças no mundo agrário digladiavam-se na cena política brasileira e internacional. De políticos conservadores como Oliveira Vianna e Getúlio Vargas, aos herdeiros intelectuais de Alberto Torres; dos comunistas aos integralistas, passando por liberais reformadores, como Vivaldo Coaracy e intelectuais da classe média radicalizada, como Virgínio Santa Rosa, a preocupação com soluções não-latifundiárias (ou não-concentradoras da propriedade) para as constantes crises de abastecimento e para a ausência da efetiva diversificação da pauta de exportações agrícolas estava na ordem do dia (GONÇALVES, 1999, p. 101).

Além do fato da CMNP estar apenas inserida no contexto da época, em que a pequena propriedade era tida como ideal e desejável, não havendo nada de novo nisso, é preciso dizer que o modelo de colonização baseado na pequena propriedade era amplamente vantajoso para essa empresa, pois facilitava a venda das terras. Assim, a colonização que organizou a estrutura fundiária no norte do estado não foi algo nobre, ou uma política de divisão de poder e riquezas mediante uma nova divisão de terras. A questão era a obtenção de lucro rápido e certo. Não

houve formação de uma nova estrutura fundiária, democratizando o acesso à terra no país ou no Paraná. As terras eram vendidas a pessoas que, na sua maioria, já eram proprietárias em outras regiões do país. Os despossuídos continuaram na mesma condição que antes:

E realmente a reforma agrária colocada em prática no norte do Paraná. Interessante para os banqueiros que exploravam o melhor negócio do mundo e também para os jacus que possuíam recursos e tinham condições de comprar as terras da CMNP, de contratar empreiteiros para a derrubada das matas e formar as lavouras de café.

Mas os miseráveis camponeses sem-terra, continuavam na vida sofrida de sempre, vendendo a força de trabalho para os que possuíam propriedades, para os que tinham o meio de produção (VIEIRA, 1999, p. 236).

Novamente se percebe que a história foi construída. Isso também ocorre quando se aponta o processo verificado nesta região como planejado, bem executado, utilizando tecnologia de colonização das mais modernas da época. Todo esse discurso louva a realização da CMNP, que devido a esses fatores fez a grandeza no norte deste estado. Entretanto, é sabido que a época era de refluxo do capitalismo em função da crise de 1929. O ideário econômico, político e gerencial era mais intervencionista, em que era necessário que os governos planejassem o desenvolvimento econômico. Assim, iniciativas desenvolvimentistas e planificadoras eram comuns na época.

Argumenta-se muito também que o sucesso é devido à ação da companhia, que, sem o apoio do Estado, construiu uma realidade de sucesso. Ocorre assim uma crítica ao Estado:

Procurei mostrar noutro artigo que toda essa ênfase na ausência do Estado tem a ver com a inserção, através de diversos emissores, de uma imagem idílica do ‘Norte do Paraná’ nos embates sobre a questão agrária brasileira, a partir de finais dos anos 40. Trata-se da clara transformação da materialidade de um espaço regional em verdadeira ideologia processo de dotação de significado que está longe de ter suas potencialidades retóricas encerradas. Aquela região aparece em numerosos textos em que a publicidade se vê transformada em comprovação factual – como a demonstração cabal de que mudanças na vida rural podem e devem ser empreendidas sem o concurso do Estado, este concebido como antro de ineficiência diante das virtudes das empresas particulares (GONÇALVES, 1999, p. 107 e 108).

De modo geral, podemos afirmar que até hoje, existe a idéia desse projeto particular, sem a contribuição, ou quem sabe, de acordo com esse tipo de pensamento, sem o estorvo do Estado.

Ali, a exemplo do que a Melhoramentos fez em Maringá, tudo foi feito por obra exclusiva do pioneirismo de Herman Moraes Barros, de Cássio da Costa Vidigal e tantos outros homens brilhantes, que mesmo sendo comerciantes, nunca se esqueceram da condição humana do povo que reside nas cidades fundadas por eles. (...) Ali tudo se fez, a exemplo ainda de Maringá, sem a cobertura do poder público. As primeiras escolas, os hospitais, as estradas, tudo enfim, é obra da iniciativa particular, com o Estado aparecendo somente na época de colher os louros, principalmente os louros eleitorais (SCHIAVONE, Adhemar: Coluna de ... Folha do Norte do Paraná, 29 jun. 1965).

No entanto, o Estado sem dúvida se fez presente. Ele atuou com a finalidade de normatizar o comércio e os preços e foi o formulador da política em relação à cafeicultura. O que se vê na época é toda uma ação do Estado no sentido de recuperar terras, contra muitas irregularidades e grilos, promovendo uma nova política de colonização. A partir de 1930 ocorreram uma série de medidas com a finalidade de retomar as terras griladas e promover uma ocupação regular da terra. O Decreto nº. 800 de 8 de agosto de 1931 normatizou esta ocupação:

(...) Mario Tourinho editou o Decreto número 800, de 8 de agosto de 1931, estabelecendo que doravante as áreas consideradas devolutas só poderiam ser adquiridas a título de compra, pelos que nelas se comprometessem a morar e estabelecer cultura efetiva (Artigo 1º). O Decreto estipulava em 200 hectares a área máxima que poderia ser adquirida por uma só pessoa (SERRA, 1991, p. 75).

Tais ações alcançaram resultados importantes. Muitas terras foram retomadas dos seus donos ilegais e retornaram ao patrimônio público.

O processo de colonização por particulares não foi iniciado pela CTNP, havia iniciativas anteriores. Nessas iniciativas existia muita ilegalidade e violência. Praticamente todo o norte do estado estava grilado e envolvido nesse processo. O Estado retomou as terras, disciplinou e normatizou a sua ocupação, até através das negociações com a CTNP (SERRA, 1991, p. 73 a 75). É verdade que a colonização

promovida pela CTNP foi mais disciplinada e regular, entretanto há que se observar à ação do Estado a fim de resolver e regularizar a ocupação da terra, a partir de 1930.

Analisando do Decreto nº. 800, de 8 de agosto de 1931, podem ser tiradas algumas conclusões: o Estado passaria a normatizar e intervir no processo de ocupação do solo; o Estado passaria a ser um dos agentes desse processo; a colonização era o meio preferencial para se fazer essa ocupação; a colonização privada era forma prioritária para essa realização. Sendo assim, o Estado viabilizou, pela normatização e regulamentação do processo, o sucesso do empreendimento privado. As irregularidades traziam desconfiança aos negócios e afastavam os compradores. Por outro lado, a ação do Estado jamais se demonstrou como concorrente do empreendimento privado, apenas como complementar e reguladora:

Embora o Decreto 800, que marcaria a presença do Estado na nova fase do processo de ocupação das terras do Paraná, via projetos de colonização, tenha sido editado em 1931, só em 1939 é que os primeiros projetos oficiais são lançados, e ainda de maneira bastante tímida, caracterizando a intenção do poder público de não competir abertamente com a iniciativa privada no que diz respeito à mercantilização das terras. Na prática, os projetos de colonização oficial só viriam a ser lançados em casos considerados absolutamente necessários no sentido de corrigir eventuais distorções entre oferta e procura de lotes, de inibir avanços de ocupação espontânea e de criar novos espaços visando aliviar tensão social em zonas já saturadas. Em outras palavras, a atuação do Estado teria basicamente a preocupação de manter em equilíbrio o mercado imobiliário (SERRA, 1991, p. 79 e 80).

Diante dos fatos anteriormente expostos, percebe-se claramente a ação do Estado no processo de colonização do norte do Paraná, até como protagonista, em alguns casos. Além disso, seu principal papel foi o de regulador e árbitro do processo. Essa ação e postura do poder público estadual também foi bastante favorável aos interesses privados que trabalhavam com a terra nesta região:

Tomando-se o ano 1939 como uma espécie de divisor de águas quanto à atuação direta do Estado no contexto da estrutura fundiária, o que se tem é que antes deste período o poder público manteve-se preocupado em montar o aparato jurídico-institucional que serviria como fio condutor da atuação empresarial privada e ainda em selecionar as empresas colonizadoras, em demarcar as áreas em que passariam a atuar e em criar alguma infra-estrutura que viesse facilitar a viabilidade social e econômica dos loteamentos (serra, 1991, p. 80 e 81).

Outro aspecto apontado freqüentemente é o de que as iniciativas estatais não deram certo. Paranaíba é um exemplo de sucesso (SERRA, 1991, p.84). Uma reformulação daqueles espaços substituiu a Fazenda Brasileira por uma iniciativa muito melhor.

Assim, nota-se que o Estado esteve muito presente. Ocorreu todo um processo de organização, regularização e normatização da posse da terra.

A ação do Estado foi relevante quanto à regulamentação da transmissão das terras. Destaca-se, ainda o papel deste como intermediador na definição de preços e políticas em relação à cafeicultura. A política de racionalização desta cultura, decorreu, especificamente, da ação do Estado para o setor (ENDLICH e MORO, 2003, p. 13).

Entre algumas iniciativas estatais estão o estabelecimento de colônias na região de Paranaíba, a modificação do DTC para DGTC com maiores poderes e a criação da Fundação Paranaense para Colonização e Imigração, instituída em 1947 (SERRA, 1991, p. 84 e 85).

Um dos fatores de grande sucesso foi o de que, além da demanda por terras, a CTNP podia vender por preços atraentes, pois obteve-as do Estado com ótimas condições e a preços baixíssimos. Assim, além de obter um lucro excepcional, devido às benesses do poder público, ainda podia praticar preços considerados acessíveis e ofertar boas condições de compra, o que viabilizava ainda mais o negócio e potencializava os lucros.

A grande legalidade do processo levado a efeito pela CMNP, não ocorreu somente por ética da empresa. Na época havia muita irregularidade no mercado de terras. Assim, para assegurar a confiança do comprador e o decorrente sucesso do empreendimento, era necessária uma total lisura no processo.

Como colocado no início desta seção, buscamos descobrir alguns fatores, sentidos, motivos e processos envolvidos no desenvolvimento da região e no desenvolvimento alcançado. Inicialmente colocamos um histórico (bastante conhecido e em geral aceito). A seguir, passa-se a questionar, negar e relativizar esse mesmo processo, apontando incoerências, inverdades, contradições e pontos de vista equivocados.

Agora interessa compreender, pelo menos em linhas gerais, sinteticamente, o que foi realmente esse processo e quais os seus desdobramentos na cidade de Maringá para o período atual.

Em primeiro lugar, é importante realçar que foi desmontada a imagem da cidade como espaço harmônico, de sucesso, detentora de qualidade de vida e terra de grandes oportunidades.

Também foi desmistificada a imagem de um processo de desenvolvimento igualmente harmônico e de sucesso capitaneado pela Companhia Melhoramentos Norte do Paraná.

Sendo assim, o que pode-se afirmar então?

Parece que, com respeito à primeira colocação sobre o espaço maringaense, já está suficientemente esclarecido. O que se colocou com dados de pesquisa empírica desenvolvida por outros autores é que a cidade apresenta problemas, conflitos e contradições. Este é um fato bem estabelecido pela pesquisa científica e igualmente no contexto deste trabalho. Mas, se é assim, então porque esta realidade não é reconhecida amplamente? Se retornará a esta questão mais adiante, no encerramento desta seção.

Sobre o processo de colonização da cidade e da região, após tantos questionamentos e críticas, o que pode-se afinal estabelecer?

É importante notar que a CMNP teve sim um papel importante no estabelecimento de Maringá e na região como um todo. Entretanto, há que se perceber que ela não foi exclusiva ou única agente do processo. Havia todo um cenário positivo que possibilitou a colonização da região. Podemos apontar a disponibilidade das terras, que se não eram desocupadas, pelo menos estavam acessíveis, dentro dos padrões da época. O movimento da fronteira agrícola, que avançava na direção do norte e oeste paranaense. A demanda por novas terras, decorrente desse avanço da zona pioneira. Os interesses do capital internacional, no caso mais específico, o capital inglês. A característica natural de fertilidade da terra da região. A época de crescimento populacional no país. Os interesses dos grupos econômicos nacionais, especificamente os do sudeste, tanto capitalistas em geral, como mais especificamente aqueles ligados ao café. A própria situação do café, que necessitava de novas terras para substituir as já cansadas anteriormente utilizadas. A crise internacional do café. Os interesses do Estado nacional, em alcançar níveis desenvolvimentistas, em penetrar e ocupar o interior do país, em integrar

economicamente as diferentes regiões de nosso território. O processo de modernização agrícola que transformou a região a partir do final da década de 60 e 70.

Estes são os fatores que, tomados em conta de forma articulada e global, justificam a conjuntura que deu origem e sustentou o processo de organização da região.

Percebe-se que ocorreu, de forma bem articulada com a conjuntura da época, todo um processo empresarial de grande porte voltado a grandes investimentos, negócios de grande alcance e em tempos longos, com objetivos de obtenção de lucro, de reprodução do capital. O empreendimento da CMNP nesse contexto é inequívoco. Mas isso também é verdade no que concerne aos pioneiros que para cá vieram, aos colonos, posseiros e até aos agenciadores de vendas e a outros grupos que para cá se dirigiam. Todos vinham em busca da terra da promessa, em busca de uma nova vida, entendida em termos predominantemente financeiros e econômicos.

Nesse contexto é importante o registro de Vieira (1999, p. 146):

Os verdadeiros jacus, não se envolviam em brigas de meretrício. A preocupação de todos eles era com as derrubadas, com o plantio do café, com a formação de suas lavouras, com o sacudir para sempre, a negligência da miséria.

Também não davam importância aos dirigentes da colonizadora e nem às autoridades constituídas. O importante não era o Lord Lovat, nem Arthur Thomas que dirigia o empreendimento britânico com eficiência. Não era também Gordon Fox Rule o comandante dos escritórios de São Paulo os russos Rasgulaeff e Babkov. Não queriam saber de Wladmir Revesky, Boris Kuswvek, Alfredo Nyffeler, Charles Nrebery, bem como os outros gringos de nomes complicados. Só importava para aquela gente o tamanho da terra, a produtividade do solo e a riqueza que haveriam de conseguir com o ouro verde.

Esse é um dos significados que podemos apreender da região e da cidade até hoje: uma terra de oportunidades, uma terra de riquezas, um local em que o trabalho traz a recompensa. Essa representação existe até hoje e embala o sonho de muitos migrantes que para cá se dirigem.

Vende-se essa imagem da cidade para o Brasil inteiro. Maringá é apontada como Dallas Brasileira, Novo Eldorado, cidade de ótima qualidade de vida. Qual o objetivo disso? A quais interesses essas representações atendem? No passado a imagem da cidade interessava à Companhia que detinha a propriedade das terras e pretendia auferir altíssimos lucros com a sua venda, o que na prática foi efetivado com extremo sucesso. Hoje interessa aos proprietários dos bens de produção. O crescimento da região significa crescimento econômico, crescimento do mercado de consumo, novos negócios, riqueza e lucro.

Assim nota-se que o espírito empresarial e empreendedor forte em Maringá tenha suas raízes lançadas na forma de fundação da cidade, criada para ser um local de reprodução de capital, de realizações, um lugar planejado para se ter qualidade de vida, para gerar riqueza. Dessa forma, foi criado todo um discurso ideológico para o norte do Paraná. Um discurso em torno do trabalho, da riqueza, da harmonia, do planejamento.

A ação da CMNP, tanto na formação da região quanto na formulação desse discurso de sucesso foi fundamental. Segundo Gonçalves A CMNP trabalhou com a elaboração desse discurso com sucesso:

Por outro lado, é bem sabido que a própria empresa fez toda questão de estabelecer e aprimorar um vasto complexo narrativo que a torna o centro absoluto da história regional. Através de uma ação publicitária rigorosamente orquestrada, ela foi muito bem sucedida em se fazer de irradiadora e catalisadora dos múltiplos impulsos um espaço regional razoavelmente especificado (GONÇALVES, 1999, p. 95).

Questionou-se também a verticalização, nosso tema de pesquisa mais amplo. Passa-se assim a entender a verticalização, seu dinamismo e desenvolvimento na cidade como manifestação do empreendedorismo e visão capitalista da terra, muito comum nesta região. O mesmo vigor da CMNP na venda de terras, dos plantadores ao enfrentarem a floresta para abrir clareiras e plantar café, dos pioneiros que para cá vieram, hoje move os capitalistas da cidade no processo de verticalização a fim de auferir lucros, novamente excepcionais.

Dessa forma se percebe que ocorreu a criação de um discurso de sucesso na região¹² que é apropriado pela população, pela elite e até, em alguns casos pela comunidade científica. Esse discurso sobre a região e o processo pacífico, sobre a visão do pioneiro, sobre a CMNP constitui uma visão homogeneizadora na formulação de uma ideologia capitalista que serve aos interesses da elite econômica da cidade e que tem dado muitos resultados encontrando aceitação na região.

Trata-se da clara transformação da materialidade de um espaço regional em verdadeira ideologia processo de dotação de significado que está longe de ter suas potencialidades retóricas encerradas (GONÇALVES, 1999, p. 107).

3.3. Breves considerações sobre a verticalização de Maringá 1960-1989

Esta parte do trabalho tem o objetivo de contextualizar a verticalização na cidade de Maringá. Não se tem aqui a pretensão de se tratar o tema de forma abrangente, pois o mesmo já foi bastante trabalhado em outros estudos. Assim, o que se fará é uma visão geral no sentido de balizar a verticalização em Maringá de forma genérica¹³.

A tabela 4 demonstra o número de projetos aprovados nos anos em análise. Por ela pode-se perceber que a década de maior atividade da construção vertical foi a de 80, principalmente entre os anos de 1982 e 1989, que se apresentam de forma bastante distinta do restante do período.

A verticalização em Maringá tem seu início nos anos 60. Nesse período as construções são poucas, não apresentando nem ao menos proximidade com as cifras dos anos 80. Esse processo é financiado pelo desenvolvimento da lavoura cafeeira na região. Também o desenvolvimento comercial e de serviços ligados à lavoura e à subsistência dos agricultores foi responsável pela acumulação de capital

¹² Para se obter uma visão mais completa e detalhada da criação dessa ideologia sobre Maringá veja-se GONÇALVES, José Henrique Rollo. Quando a imagem publicitária vira evidência factual in DIAS, Reginaldo Dias; GONÇALVES, José Henrique Rollo (orgs.) *Maringá e o norte do Paraná*. Estudos de história regional. Maringá: EDUEM, 1999. pág. 87-121.

¹³ Para se ter uma análise mais completa e aprofundada da verticalização em Maringá no período de 1960 a 1989 consulte-se MENDES (1992).

que era investida na construção de edifícios em Maringá. A verticalização nessa época está restrita ao centro.

Outro aspecto importante no período é o político. Como pode-se verificar, as construções, ainda que em pequeno número, sofreram uma interrupção, e nos anos 66 a 69 não tivemos a aprovação de nenhum projeto. O mercado sentiu o impacto da instalação dos governos militares. Em 1964 e 1965 o ritmo continuou normal, mas a partir daí, parece ter ocorrido receio de investir uma grande quantidade de capital em tempos que não pareciam ser muito promissores.

A década de 70 apresentou um avanço em relação ao número de edificações, em comparação com a década anterior. O final dos anos 60 e início dos anos 70 apresentaram uma sensível recuperação econômica. O período é conhecido como “milagre brasileiro”. Assim, aumento da verticalização se constitui de resposta a esse bom momento econômico nacional. Os anos de 74, 75 e 76 apresentaram o maior número de projetos aprovados na cidade. Parece uma resposta tardia, entretanto há que se considerar a estrutura da verticalização, que precisa de tempo, organização prévia, captação de investimentos, elaboração do projeto, o que provoca uma certa demora. Assim, os bons anos na economia do início da década se refletem no maior crescimento da verticalização em Maringá até aquele momento. O final dos anos 70 já demonstram os reflexos da crise econômica e, novamente temos poucos investimentos na verticalização em Maringá. Importante notar que em 1976, saiu uma determinação do Governo Federal estabelecendo uma diminuição drástica dos financiamentos imobiliários. Os cortes foram da ordem de 50%, o que fundamenta a diminuição de edificações do final da década.

Tabela 2 - Número de projetos aprovados em Maringá de 1960 a 1989.

ANO	NÚMERO DE PROJETOS
1960	1
1961	2
1962	3
1963	2
1964	3
1965	2
1966	0
1967	0
1968	0
1969	0
1970	2
1971	1
1972	1
1973	2
1974	4
1975	9
1976	6
1977	2
1978	1
1979	1
1980	3
1981	4
1982	28
1983	42
1984	102
1985	113
1986	139
1987	130
1988	77
1989	73

Fonte: Prefeitura Municipal de Maringá, SDHU, 2006.
Organização: Humberto Giménez

Nessa década os capitais investidos em Maringá continuam vindo do campo e da agricultura, entretanto, já de forma diferenciada, pois são oriundos de uma agricultura em processo de modernização, com a substituição dos cafezais pelas culturas de milho e soja em maior grau. Nesse período ainda o centro ocupa papel

importante na localização das edificações verticais, entretanto, já se começa a construir em outras áreas da cidade, de forma especial a zona 7 passa a se tornar a principal área de destino da verticalização.

Os anos 80 vão se constituir no período de maior dinamismo da verticalização em Maringá. Alguns fatores podem explicar esse fenômeno. O sucesso da agro-indústria da região na época, a política agrícola federal e os planos econômicos. Tem se considerado o Plano Cruzado como um dos fatores que explica o maior número de projetos aprovados em Maringá em 1986. Entretanto, se considerar, como já feito anteriormente, que esses negócios apresentam certa demora, esse argumento perde importância. Também há que se considerar que um grande crescimento anterior ao ano de 1986. O ano de 1982 já se mostrou muito superior a todos os demais. 1983 apresenta um número ainda bem superior. E a partir de 1984 já temos mais de uma centena de projetos por ano. Ainda há que se considerar que a fase áurea se estende até 1992, com um número expressivo de projetos. Nesse contexto, é forçoso relativizar a influência do Plano Cruzado, que na verdade teve uma duração efêmera.

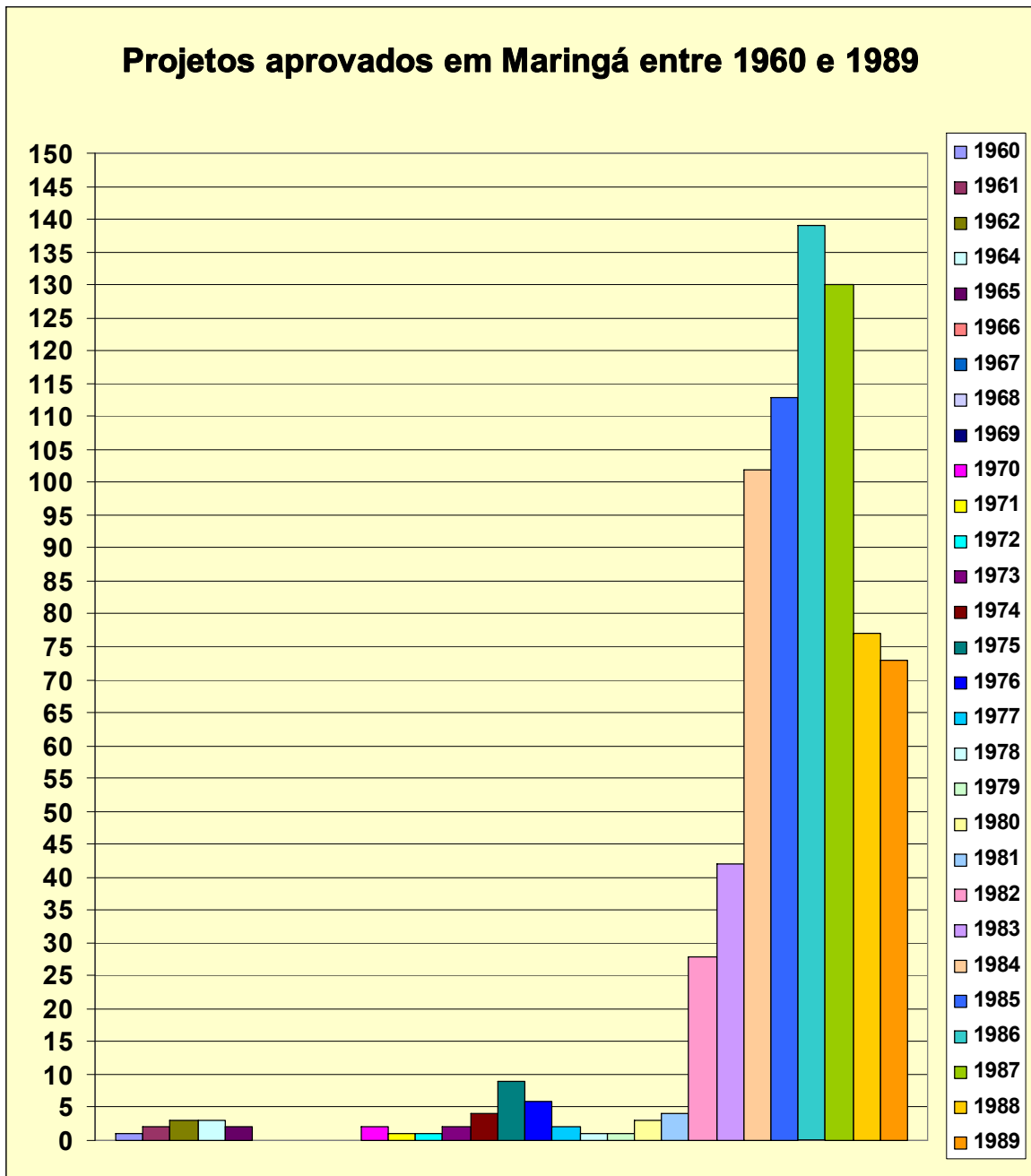


Gráfico 3 – Projetos de edifícios aprovados em Maringá entre 1960 e 1989.
 Fonte: Prefeitura Municipal de Maringá, SDHU, 2006.
 Organização: Humberto Giménez

Nesse contexto, ganha força a inflação como um dos aspectos importantes no processo de verticalização. Assim nos anos 60 e 70 a correção monetária foi um dos fatores que impulsionou a verticalização. Os anos 80, de hiperinflação, apresentaram um grande desenvolvimento das edificações verticais. Já os anos 90, especialmente

a partir do Plano Real, com a inflação mais contida, e uma política de juros altos, apresentam um retorno a níveis menores de verticalização, mesmo com toda a força do mercado imobiliário.

Como é bem conhecido, a inflação é a desvalorização do dinheiro e de seu poder de compra. Assim, o capital na forma de dinheiro perde constantemente seu valor, caso não seja aplicado em atividades que possam prover-lhe reprodução. Em um sistema econômico de grande inflação, se procura fazer investimentos que possam suplantar o nível de inflação a fim de proteger o capital dessa degradação. A verticalização constituiu-se em um desses investimentos nos quais os capitalistas buscavam refúgio da inflação.

Segundo RANGEL (1981, p. 33-34), a inflação constante leva à sociedade a ter certeza da desvalorização e a buscar defesas contra ela. Isso leva às camadas de renda média e elevada a antecipar o consumo. Investidores, empresas e órgãos do poder público, em um sistema inflacionário, apresentam a tendência a fazerem mais immobilizações. Sendo assim, se desenvolve uma verdadeira corrida aos bens materiais para fugir da desvalorização da moeda. Esse contexto favoreceu a verticalização no país e mais especificamente em Maringá.



3.4. Quadro recente da verticalização em Maringá 1990-2006

Como se percebe na tabela 5, os anos de 1990 e 1991 ainda apresentam características da década de 80, com um número expressivo de construções, mas já demonstrando uma tendência de queda. Essa situação muda a partir de 1992. Em 1990 o governo federal lançou o Plano Collor, forte choque na economia que procurava diminuir a liquidez e assim conter a inflação. Com essas medidas o governo confiscou grande parte dos ativos em circulação no país, provocando uma mudança econômica acentuada. O meio circulante tornou-se escasso o que valorizou o dinheiro. Ainda mudanças de cunho neo-liberal proporcionaram maior abertura para as importações. Essas medidas também enxugaram a infra-estrutura do Estado, privatizando estatais, diminuindo ministérios e programas do gov□

O novo cenário tinha como características a escassez de crédito e juros altos. Ainda havia outras opções de investimentos e negócios como privatizações e importações. Também é importante notar que os programas e verbas governamentais sofreram cortes acentuados, o que trouxe uma mudança expressiva no mercado imobiliário, de forma especial na verticalização.

A partir de 1992 passa a se ter uma média de 16,3 edifícios em Maringá por ano. É a chamada fase de maturidade da verticalização. Aspectos que antes serviam de base para esse processo, neste período já não mais se fazem presentes: demanda expressiva, inflação, transferência de população do campo para as cidades, altas taxas de natalidade. Assim o mercado imobiliário passa a enfrentar dificuldades e ter que se adaptar. O plano real, estabelecendo juros altos e baixando a inflação enfraqueceu o mecanismo que alimentava a verticalização. Os créditos ficaram ainda mais escassos e caros. A inflação baixa e os juros altos estimulam a especulação e viabilizam também negócios produtivos, de forma que o investimento na construção civil não apresenta mais os atrativos anteriores.

Também é necessário se considerar nesse momento de retrocesso da verticalização, pois a legislação, um dos grandes incentivadores da verticalização nos anos 80, já se encontra bem mais restritiva e disciplinadora na década de 90.

O mercado passa então por mudanças. Os empreendimentos verticais apresentam maiores dificuldades em função dos espaços centrais já ocupados e com o grande índice de expansão vertical na cidade. A realização do lucro já não ocorre da mesma maneira. A relação preço do solo e multiplicação dos estratos verticais não é a mesma, em função das restrições para essa multiplicação. Também os terrenos centrais atingem altos preços, e aqueles que ficam mais deslocados das principais vias de fluxos e áreas de centralidade, apresentam preços mais acessíveis, mas não apresentam a centralidade e acessibilidade necessárias a esse tipo de empreendimento.

O mercado passa então a explorar mais os condomínios fechados, os loteamentos, numa tentativa de manter seus negócios em um novo ambiente econômico. A própria verticalização passa a mudar, apresentando edificações com maior apelo ainda maior à classe média alta e com o condomínio à preço de custo, como veremos no capítulo específico sobre a verticalização do Novo Centro.

O que se tem observado nos últimos anos (2000-2006) é um número relativamente constante na construção de edifícios em Maringá (gráfico 5). Os anos

de 2005 e 2006, por apresentarem um melhor desempenho econômico do país, por novos financiamentos abertos pelos bancos e, a nível local, pela concretização do N.C., apresentam um número um pouco mais expressivo de construções (20, o maior dos últimos dez anos e 6º maior do período em estudo). Conforme demonstrado no gráfico, pode representar o início de um período de lenta recuperação.

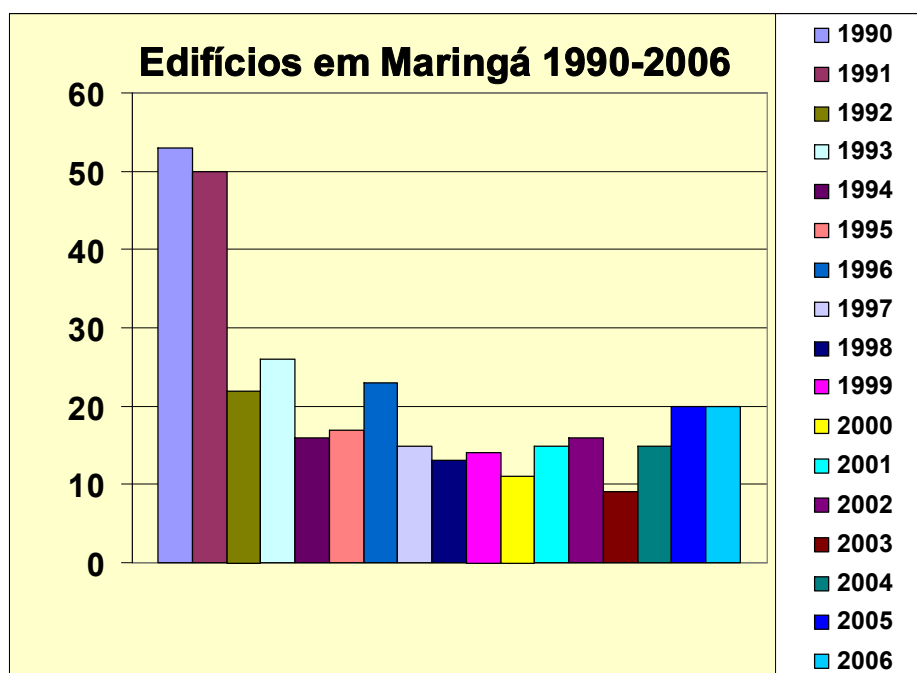


Gráfico 4 – Número de projetos aprovados em Maringá entre 1990 e 2006
 Fonte - Prefeitura Municipal de Maringá, SDHU, 2006.
 Organização - Humberto Giménez

Neste período têm se destacado as construções no novo centro. Nesses edifícios estão presentes alguns aspectos diferentes: os lofts, por exemplo. Outras tendências trabalham com estilo arquitetônico, construções temáticas, resgatando estilos artísticos, procurando utilizar como motivação um estilo “francês” ou “italiano”. São prédios quase que temáticos, buscando ligar o empreendimento a um status, estilo de vida, perfil cultural, etc. Estes são apenas alguns os aspectos que tem se mostrado inovadores no mercado.

CAPÍTULO III

O NOVO CENTRO

4.1. Contextualizando a questão

O Novo Centro de Maringá é uma dessas áreas que fascina e desafia o pesquisador, levando-o a buscar entender melhor a realidade local e também as suas interligações maiores com espaços externos. Certos momentos e eventos concentram tal dinamismo e significado que precisam ser “dissecados” pelos estudiosos da área.

Tal é o caso do Novo Centro. Assim como uma guerra para o jornalista, como uma mudança abrupta e radical para o cientista social ou uma revolução para o historiador, o processo de produção do Novo Centro de Maringá aglutina uma série de fatores, de processos e conceitos que colocam ao pesquisador uma série de desafios e oportunidades de pensar a cidade, o urbano, o social e, mais especificamente, a verticalização como elemento importante desse processo em Maringá.

O chamado Novo Centro tem esta denominação originada na imprensa maringaense, a qual aos poucos foi adotada pela população e também pelo poder público, que desejoso de ver seus projetos com aprovação popular, passou a utilizá-la. Tal área compreende o local onde eram situados a estação ferroviária e o pátio de manobras da RFFSA, além de residências de ferroviários e depósitos. Ela é delimitada no quadrilátero que envolve as avenidas Paraná, São Paulo, Tamandaré e João Paulino, com área de 206.600 metros quadrados (MENDES e NEGRI, 1998, p. 80).

A questão que envolve o Novo Centro tem início com a construção da cidade em 1947. Na época, as ferrovias eram importantes e fizeram parte da estratégia da CMNP para o norte do Paraná. Maringá foi concebida neste contexto, e foi traçada apenas após estar determinada a posição da ferrovia. O seu centro se situava próximo à estação ferroviária, na área mais central da cidade.

A implantação da cidade de Maringá só teve início com a definição do traçado da ferrovia que iria até Guaíra. Só então estabeleceu-se o seu lugar exato. Pelo planejamento da Companhia a região central da cidade deveria conter a estação da estrada de ferro (ENDLICH e MORO, 2003, p. 22).

Este aspecto foi fundamental para o desenvolvimento da cidade, pois em decorrência da estação ferroviária, dos armazéns, pátios de manobras e toda a sua estrutura, a cidade começou a exercer certa polarização na região. Este fato, em conjunto com a infra-estrutura que então se começou a montar através de empresas de comercialização da produção, atacados e bancos, além da infra-estrutura geral da cidade, entre outros aspectos, viabilizaram a concretização de Maringá como centro regional.

O crescimento acelerado da cidade pode ser atribuído aos fatores já mencionados, mas também ao fato de que, no plano de colonização, a cidade havia sido projetada para ser um dos centros regionais e, portanto, já abrigava considerável número de atividades secundárias e terciárias, oferecendo melhores oportunidades de emprego do que as demais cidades da região (GRZEGORCZYK, 2000, p. 11).

Entretanto, com o passar do tempo e o crescimento da cidade, que não obedeceu totalmente ao rígido planejamento estabelecido pela Companhia, a via férrea, a estação ferroviária, o pátio de manobras e os armazéns, passaram a dividir a cidade, que crescia na direção norte. Em função da especulação imobiliária, desde o começo da cidade “com o processo acelerado de urbanização, ocorreu a perda do controle do planejamento urbano (...), pois ainda em 1947 foi loteada a Vila Santo Antônio, ao norte da Avenida Colombo (fora do projeto inicial)” (MENDES e NEGRI, 1998, p. 70).



**Foto 3 - Maringá, recorte da foto aérea 270FX07A-89-UEM, vista do pátio de Manobras da RFFSA. Note-se que não há qualquer tipo de cruzamento em toda a área.
Fonte: UEM, 1989.**

Dessa forma, as ligações entre o norte e o sul, as quais eram cada vez mais necessárias, deviam atravessar os trilhos, onde eram colocadas cancelas de segurança. Frequentemente o trânsito era interrompido pelo acionamento das cancelas e travessia dos trens, o que provocava congestionamentos e decorrentes descontentamentos¹⁴.

Com o crescimento da cidade e de sua influência na região na década de 70, a produção se escoava toda a partir da cidade de Maringá. Dessa forma, o movimento ferroviário aumentou, tornando ainda mais agudo o velho problema.

4.2. Os diferentes projetos para a área

A busca de solução dessa questão deu origem a diferentes idéias e projetos para a área.

A primeira iniciativa sistematizada foi chamada de Projeto Ágora. Esse projeto previa uma série de ações no sentido de resolver os problemas apresentados até então. O plano estabelecia como objetivo uma obra monumental, com edifícios imponentes, simbólicos, verdadeiros monumentos públicos. Esse caráter já é percebido logo na contratação do arquiteto para fazer o projeto, a saber, Oscar Niemeyer. O arquiteto recebeu autonomia para desenvolver os projetos dentro de diretrizes monumentais, a exemplo daquilo que pôde fazer em Brasília, inclusive havia um direcionamento para que houvesse aproveitamento de alguns elementos e estudos referentes à capital federal. A idéia era construir uma área monumental que se diferenciasse do restante da cidade. Uma área com equipamen

destaque à circulação viária, projetando a abertura de avenidas para fazer o cruzamento do antigo pátio, e uma outra avenida, bastante larga, no sentido leste-oeste. A linha férrea seria rebaixada, mas não coberta. A circulação seria garantida por viadutos que proporcionariam a transposição.

Entretanto, por algumas razões que serão analisadas mais adiante, o projeto não se efetivou. Mais tarde então, em 1990, o projeto Ágora foi reavaliado e modificado, sendo incorporado ao Plano Diretor da cidade em 1991. O projeto foi dividido em três partes, que poderiam ser executadas individualmente.

A partir de 1990, antes da aprovação do novo projeto, iniciou-se a retirada do pátio de manobras da estação ferroviária e demais equipamentos da RFFSA, procedendo a sua transferência para a antiga estação de transbordo de Itaipu. Também se efetivou a abertura das avenidas Herval e Duque de Caxias, que, em conjunto com a ausência das manobras dos trens, trouxe maior rapidez e agilidade ao trânsito na região.



Foto 4 - Maringá, recorte da fotografia aérea 014FX05-95 UEM. Pátio de Manobras da RFFSA já retirado.
Fonte: UEM, 1995.

O segundo momento estava previsto para 1991, o que não se concretizou. O projeto nesta fase deveria proceder ao rebaixamento da via férrea na porção limitada pelas avenidas São Paulo e Paraná. O terceiro momento, planejado para 1992, incluía a fase final, com as construções que se desenvolveriam na superfície.

O Projeto Ágora Plano Diretor, mantinha em linhas gerais as idéias propostas anteriormente.

Dentro desses parâmetros, não se trabalhava com idéia de venda de lotes. As empresas adquiriam direitos de construção, só pagando pelo terreno à prefeitura quando da venda dos imóveis.

A partir de 1993, com a mudança de legislatura, mais uma vez se trata das mudanças sobre o plano. Desta vez as mudanças foram maiores. “Permaneceriam apenas princípios urbanísticos e de ocupação e algumas diretrizes básicas na gleba C ou pública” (MENDES e GRZEGORCZYK, 2003, p. 118). Optou-se por destinar áreas maiores para a verticalização, em lugar de se proceder aos empreendimentos mais grandiosos que haviam sido projetados. As principais alterações são a mudança do uso do solo, tendo sido parcelado em lotes menores, com áreas de 700 a 1100 metros quadrados. O coeficiente de uso do solo foi ampliado e a obrigação de construção de estacionamento público no subsolo foi retirada. Neste novo projeto as empresas passaram a receber uma parte em dinheiro e outra em lotes, o que não ocorria anteriormente.

Percebe-se assim, uma série de mudanças, de adiamentos e de retomadas nos projetos, variando ao sabor das administrações municipais, bem como diante das pressões das empreiteiras e do mercado imobiliário, que se interessava pelo projeto, mas em outros moldes. Outro motivo que deve ter influenciado estas modificações é referente às mudanças econômicas pelas quais o país passou nessa época: crise econômica, maior internacionalização e o início de uma estabilidade.

A respeito dessas mudanças, interesses e conflitos na evolução do Novo Centro, se trabalhará mais detalhadamente no próximo item.

4.3. Os interesses em jogo

A formulação, implantação e desenvolvimento do projeto, bem como as alterações que foram efetuadas, envolveram uma série de interesses e conflitos. O N.C. potencializa as diferenças de interesses por tratar-se de uma região nobre, de excelente localização. Nas palavras de um incorporador entrevistado no desenvolvimento deste trabalho, “o Novo Centro é o *loteamento* mais privilegiado do Paraná” (grifo nosso). Nota-se a visão que o setor mantém sobre a região. Não se percebe como uma área central, que envolverá a vida de milhares de pessoas, mas como um “loteamento”, ou seja, um negócio. Contudo, esta não é a ênfase a ser

desenvolvida no momento. Entretanto, uma região com tais atributos, certamente provocará muitas disputas, alimentará interesses e proporcionará situação de conflitos entre os grupos sociais, políticos e econômicos da cidade. “Tais grupos possuem interesses divergentes e representam, diferentes segmentos sociais o que, em nossa opinião interferiu nos projetos e na própria realização das obras” (GRZEGORCZYK, 2006, p. 128).

As pressões dos grupos de interesse sempre ocorrem. Comentando sobre a formulação do planejamento de Curitiba, das grandes estruturais e dos setores especiais, Tremarin conta que houve uma reunião na ACP com comerciantes, imobiliárias e o prefeito. Duas semanas após, saía um novo decreto alterando o anterior.

Neste episódio fica claro o poder de influência que os agentes privados têm sobre a administração pública, a fim de assegurar seus interesses. Mesmo numa cidade “planejada”, o capital imobiliário pôde interferir nas normas da legislação urbana, de modo que a idealização da ocupação do solo ao longo dos SE foi completamente alterada (TREMARIN, 2002, p. 169 e 170).

Os interesses dos empresários da construção civil de Maringá estão entre os primeiros que se manifestaram, “pois estas esperavam participar das obras que mudariam a paisagem urbana da cidade, mas, principalmente, possibilitariam a elas o acesso aos recursos públicos” (GRZEGORCZYK, 2000, p. 121). Logo quando passou a se divulgar as condições para se participar das licitações, ficou claro que nenhuma empresa da cidade e região apresentava estrutura suficiente. Esse fato gerou descontentamentos e pressões, que, mais tarde vieram a modificar essas diretrizes, criando-se condições para a participação de empresas da cidade.

Como já foi apresentado anteriormente, sabe-se que o primeiro projeto para essa área era diferente, entretanto por problemas financeiros e políticos ele foi inviabilizado.

Financeiramente o projeto era muito ousado e necessitaria de vultuosa soma de recursos para a sua implementação. Aos poucos, após os primeiros planos terem sido traçados, a prefeitura percebeu que tal obra não seria desenvolvida sem um aporte de recursos proporcional. Em princípio, a obra seria custeada pela construtora, que “deveria construir e depois de ressarcir com a venda das frações das áreas edificadas” (MENDES e GRZEGORCZYK, 2003, P. 115).

Assim, a prefeitura passa a atuar como incorporadora, fechando as possibilidades de lucros dos agentes imobiliários da cidade. Tal fato também provocou muita reação desses setores contra a prefeitura. A oposição fortaleceu-se na Câmara de Vereadores e uma série de pronunciamentos, denúncias e entrevistas nesse órgão e nos meios de comunicação passaram a atacar a administração municipal e os contratos que haviam sido celebrados para a realização das obras.

Como podemos observar, os conflitos de interesses surgiram entre os pequenos e médios empresários da cidade contra o grande capital representado pelas empreiteiras. O Estado, representado pela figura do poder público municipal, que deveria ser o mediador dos conflitos, sempre atendeu aos interesses de alguns grupos e neste caso, em especial nesta 1ª fase, posicionou-se em favor do grande capital (op. cit. p. 127 e 128).

Mais um aspecto político observa-se no fato de cada administração municipal retomar o projeto e fazer mudanças nele. “Os prefeitos que assumiram o cargo em seus mandatos procuraram modificar o projeto para atender, quem sabe, a seus caprichos pessoais ou dos grupos que os apoiavam” (op. cit., p. 115). É importante notar que obra de tão grande vulto outorgaria créditos ao seu realizador, assim, os prefeitos tinham interesse na obra, mas na “sua” obra. Esse foi um dos motivos dessas modificações.

A partir de 1989, com a administração Ricardo Barros, vieram algumas mudanças que agradaram ao mercado imobiliário e às empreiteiras. O contrato foi rescindido com a Mendes Júnior e o projeto pode ser revisto, à luz dos interesses dos empresários maringenses. No geral, o projeto foi pouco transformado. Os pontos principais foram mantidos, o principal foi a entrada dos empresários de Maringá na produção das obras. Para Mendes e Grzegorzcyk (2003, p. 118), “essa mudança foi resultado tanto de pressões dos lobbies dos agentes imobiliários da cidade quanto do novo contexto econômico do país”.

Segundo Campos Filho essas pressões são uma constante nas cidades brasileiras:

Os empreendedores imobiliários, que são os incorporadores, em vez de buscar a implantação efetiva de uma política que leve à ocupação racional da terra, (...) têm pressionado o poder público para que deixe construir cada vez mais nos terrenos centrais (1989, p. 57).

Esse projeto ainda apresentou alteração quando da venda de lotes na faixa da rua que estava projetada ao norte do Novo Centro, modificando o seu desenho e localização. Esses lotes foram vendidos para que a prefeitura pudesse pagar dívidas.

A partir de 1993, com uma nova administração municipal, comandada por Said Ferreira, ocorreram novas alterações, que apresentaram caráter mais profundo que as anteriores, modificando o projeto acentuadamente. O projeto regulamentado pela lei nº 23/93, que passou a chamar-se Projeto Novo Centro, apresentava um novo coeficiente de uso do solo e um parcelamento maior. A área monumental era praticamente abandonada, ou pelo menos diminuída radicalmente em favor de um projeto urbano que poderíamos classificar de comum. Seriam edificadas quadras como o restante da cidade, com seus prédios residenciais e comércio. Pelos coeficientes adotados (6,0 quando o anterior era de 4,5) e pelo valor dos terrenos, ficou claro que a destinação seria para edifícios. Sem dúvida ocorreu um grande empobrecimento do projeto inicial. Não obstante, o projeto como um todo ainda mantinha proporções grandiosas e desafiadores, principalmente no que tange ao rebaixamento da linha férrea e abertura de novas ruas.

Nessas alterações novamente se percebe a força e a influência do mercado imobiliário da cidade: “segundo a administração da época, tais alterações eram necessárias para tornar o projeto autofinanciável” (MENDES e GRZEGORCZYK, 2003, p. 121). A estratégia era permitir maior liberdade aos investidores com possibilidades maiores de lucros para que o processo ganhasse maior velocidade. Assim, tiveram início as obras, com o rebaixamento da via férrea.

Na tentativa de financiar o Novo Centro recorreu-se a este modelo, disponibilizando a região para a verticalização, conforme aspectos envolvidos na verticalização já apresentados anteriormente neste trabalho. Nesse sentido gostaríamos de lembrar que no processo de verticalização sempre temos imbricados o interesse de lucro, acessibilidade, valorização e centralidade entre outros. Esses aspectos se fazem presentes na área em estudo. Assim, a busca por viabilidade financeira para os projetos levou a um paulatino empobrecimento do projeto, optando-se por uma proposta mista, de uso comercial e residencial, por meio da verticalização, com uma área pública mais modesta. Também é importante se ressaltar, novamente, a questão contraditória e conflituosa do processo no seio da municipalidade. Nesse contexto é que o N.C. ganhou forma e vem sendo executado.

Esse modelo de urbanização tem sido denominado de urbanização do possível, uma vez que depende de todas essas pressões e conflitos e apresenta uma dependência intensa do capital privado e a prefeitura não dispõe dos meios econômicos mínimos para a realização do projeto. Assim, a urbanização do possível determina o processo de crescimento e renovação urbana, engendrado por estas questões, em que nem sempre é viável a realização daquilo que se deseja ou que é necessário, mas daquilo que é possível mediante o contexto econômico nacional e internacional, mediante o momento econômico da prefeitura local, da situação política do município e dos conflitos de interesses e pressões, estabelecidos pelos agentes envolvidos.

4.4. A questão vista no contexto do capitalismo

Como já colocamos anteriormente, a verticalização como processo está inserida dentro da estrutura capitalista e apresenta uma simbiose com ele. Assim, o processo ocorre em função da reprodução do capital, da acumulação capitalista e da valorização das localizações. Nesse sentido resgata-se a afirmação conceitual de Souza (1989, p.125) que define a verticalização como “resultante no espaço produzido, de uma estratégia entre múltiplas formas de capital: o fundiário, o imobiliário e o financeiro”.

É necessário compreender a verticalização e o N.C. também nesse contexto capitalista, que é o que pretendemos fazer nesta seção.

No passado, a via férrea encontrava-se em sintonia com o progresso e a modernidade. Como visto anteriormente, a ferrovia foi um importante fator de desenvolvimento da cidade. Entretanto, essa situação mudou e passou a ser necessária a adaptação aos novos tempos.

Nos dias de hoje a estação ferroviária, os armazéns de estocagem e as indústrias já não são necessárias no centro da cidade como forma de diminuir os custos relacionados com o transporte e armazenagem, e ao mesmo tempo faz-se necessário criar condições de ligar com rapidez as diversas áreas da cidade entre si e com as outras cidades (GRZEGORCZYK, 2000, p. 74).

O pátio de manobras e a estação ferroviária não eram vistos apenas como impedimentos à circulação viária. Na verdade a área era vista como um empecilho também de ordem econômica. Dentro de uma visão capitalista e empresarial é

necessário possuir: agilidade, acessibilidade, velocidade e circulação para o desenvolvimento econômico. Dessa forma, havia interesse na retirada do pátio de manobras e da estação ferroviária e essa medida atendia aos interesses da elite econômica da cidade (empresários, comerciantes, imobiliáristas e até o poder público).

A antiga estação ferroviária e os armazéns antigos acabam por tornar o centro da cidade um lugar inadequado para a reprodução capitalista nos moldes atuais, em que é necessária a rapidez, dos fluxos de mercadoria, pessoas e dinheiro, pois a passagem de trens ou suas manobras nos pátios interrompe o tráfego, dificultando a circulação de pessoas e mercadorias entre as várias áreas da cidade (GRZEGORCZYK, 2000, p. 74).

Dessa forma os investimentos e mudanças na região têm sido viabilizados como uma alternativa para realizar lucro na região. O caso do N.C. é a materialização do que já foi anteriormente apontado neste trabalho, no capítulo 1, em que se percebeu que o mercado imobiliário se beneficia dos recursos públicos, que muitas vezes são investidos de acordo com os interesses e com as concepções desse empresariado.

Como se sabe, a especulação imobiliária urbana, de um modo geral, é, no quadro do capitalismo, uma forma pela qual os proprietários da terra recebem uma renda transferida dos outros setores produtivos da economia, especialmente através de investimentos públicos na infraestrutura e serviços urbanos, que são os meios coletivos de produção e consumo ao nível do espaço urbano (CAMPOS FILHO, 1989, p. 48).

Singer também trabalha na mesma direção:

(...) transformações no preço do solo acarretadas pela ação do Estado são aproveitadas pelos especuladores, quando estes têm possibilidades de antecipar os lugares em que as redes de serviços urbanos serão expandidas. No entanto, esta antecipação nem sempre é factível e, quando o é, a concorrência entre os especuladores pode forçar a elevação do preço antes que o melhoramento previsto se realize, reduzindo sobremaneira os gastos futuros da operação (1980, p. 89-90).

Isso ocorreu em Maringá com a evolução do N.C. Segundo Grzegorzcyk “tratava-se, portanto, de uma política voltada à capacitação da cidade para contínua renovação do capital” (2000, p 122). Assim o projeto interessava ao mercado imobiliário e da construção civil.

A área está sendo preparada como área de uso misto (comercial e residencial). Tal fato é percebido pelo comércio que ali já existe e também pelo uso misto dos edifícios que estão sendo construídos.

Segundo Machado e Mendes (2006, p. 100) “a verticalização foi destinada conforme indicam as estatísticas, prioritariamente a função habitacional”. Assim, também no N.C., os edifícios são destinados a uso residencial, entretanto, seu uso misto, traz na parte inferior dos edifícios a base da torre diferenciada, adaptada a receber uso comercial. Esse tipo de determinação foi adotada com a finalidade de criar uma região com vida dia e noite, contrariando a tendência das áreas centrais tradicionais, com uso exclusivamente comercial, que à noite ficam desertas¹⁵.

Esse uso misto, segundo entrevistas junto ao mercado imobiliário, é exigência do proprietário, a fim de obter melhores rendimentos. Em geral, as construtoras utilizam o terreno em regime de permuta, isto é, o proprietário recebe unidades do edifício por seu imóvel (terreno). Como já mencionamos anteriormente, os proprietários fundiários trabalham com seu imóvel na perspectiva do valor de troca. Assim, buscam sempre uma maior valorização. O proprietário capitalista é o agente para o qual a terra é o suporte de valorização de um capital (Ribeiro, 1997, p. 76). Segundo Lefebvre (2001, p. 143) a atuação desses agentes está sempre ligada à reprodução do capital, tende a considerar o valor futuro da propriedade. Nesse caso, devido à localização da região, o proprietário exige que o térreo e a chamada sobreloja, sejam comerciais, pois assim poderá extrair maiores ganhos com a sua locação.

Apesar das colocações acima, que realmente ocorrem, a iniciativa do uso misto não é apenas do proprietário, mas também da prefeitura. Segundo informações obtidas também nas entrevistas, esse uso estava previsto nos projetos para dar maior vitalidade a essa zona (como já afirmou-se anteriormente) mas, também com o objetivo de construir uma área diferenciada na cidade. Dessa forma, ficou estabelecido o uso misto, a base de forma diferenciada da torre e a galeria na frente, o que proporciona uma arquitetura diferenciada, que marca esta região na cidade.

O texto de Mendes e Grzegorzczuk também confirma este aspecto levantado:

“Analisando o Plano Diretor¹⁶ da época, constatamos que o poder público pretendia incentivar o empreendedor a destinar os primeiros pavimentos (térreo e sobreloja) para atividades comerciais e os andares superiores para fins comerciais e/ou residenciais. No caso de serem residenciais o empreendedor teria a vantagem de construir um pavimento extra, como área de lazer. O objetivo era tomar esta área do centro da cidade com vida de dia e de noite” (2003, p. 118).

Ao observar-se a área, fica muito claro tratar-se de local de grande especulação imobiliária: as constantes obras e construções, os anúncios, as placas e barracas de vendas, os escritórios de venda, tudo demonstra este caráter da área.



Foto 5 - Painel de divulgação de empreendimento no Novo Centro salientando uma das modalidades em construção no N.C.: os kit nets Humberto M.M. Giménez, 2006.

Para encerrar esta parte, resgata-se Machado e Mendes (2006, p. 98): “dentro do processo de urbanização, a verticalização vem se constituindo numa forma de reprodução do capital”. Assim é também o N.C.

Muitos problemas relativos ao pátio de manobras poderiam ter sido evitados ou retardados se o planejamento original tivesse sido seguido. Ele não foi executado devido à interesses particulares, que, em busca do lucro fácil, começaram a lançar loteamentos fora dos limites planejados, a fim de se beneficiarem da venda de terrenos com melhor preço, o que lhes permitia competir com a CMNP e atender

uma outra faixa de mercado. Assim, desde o começo, a especulação e a busca de lucro fácil tem marcado a cidade.

O que se tem hoje no N.C. é um investimento pesado do poder público no sentido de viabilizar uma área que, novamente, vai favorecer uma minoria, ligada ao mercado imobiliário, que se beneficiando do dinheiro público, pode continuar a reproduzir e aumentar seu capital.

4.5. O processo de verticalização do Novo Centro

Nesta seção se trabalhará mais diretamente com as informações obtidas na pesquisa empírica. Muitas dessas informações já foram apresentadas anteriormente neste estudo. Entretanto, nesta parte é que o conteúdo será trabalhado de forma mais intensa, com os dados da pesquisa de campo.

A pesquisa foi realizada na área em análise, denominada de Novo Centro. A prática do levantamento foi bastante diversificada e utilizou vários meios para a coleta das informações, que posteriormente foram trabalhadas.

Um dos meios utilizados para o levantamento constituiu-se de diversas “caminhadas” pelo local. Também foram utilizados “passeios de automóvel”. Esta prática tinha o objetivo de conhecer o local, de acompanhar sua evolução, de se familiarizar amplamente com o lugar, ainda que em um pequeno período de tempo, observar a paisagem e os processos, procurar apreender através da observação e reflexão os fatos e fenômenos que ali se situam e se desenvolvem.

Também foi feita uma série de visitas aos prédios em construção. Observou-se as construções, as construtoras, a estrutura em desenvolvimento, o número de andares, o tipo de construção e o padrão. Nessas oportunidades foram entrevistados informalmente vários trabalhadores das obras.

As visitas também foram feitas a estabelecimentos comerciais da região, com o objetivo de verificar a forma de compreensão dessas pessoas do processo que se verifica naquela região e as mudanças que ali ocorrem, como compra e venda de terrenos e estabelecimentos, bem como a sua valorização. Também foram entrevistados corretores imobiliários, que em seus plantões faziam divulgação e venda dos empreendimentos. Procedeu-se à coleta de material de divulgação dos

empreendimentos a fim de se apurar as características do processo de verticalização na região. Tal material também servirá para análise da atuação dos agentes imobiliários nos empreendimentos do Novo Centro.

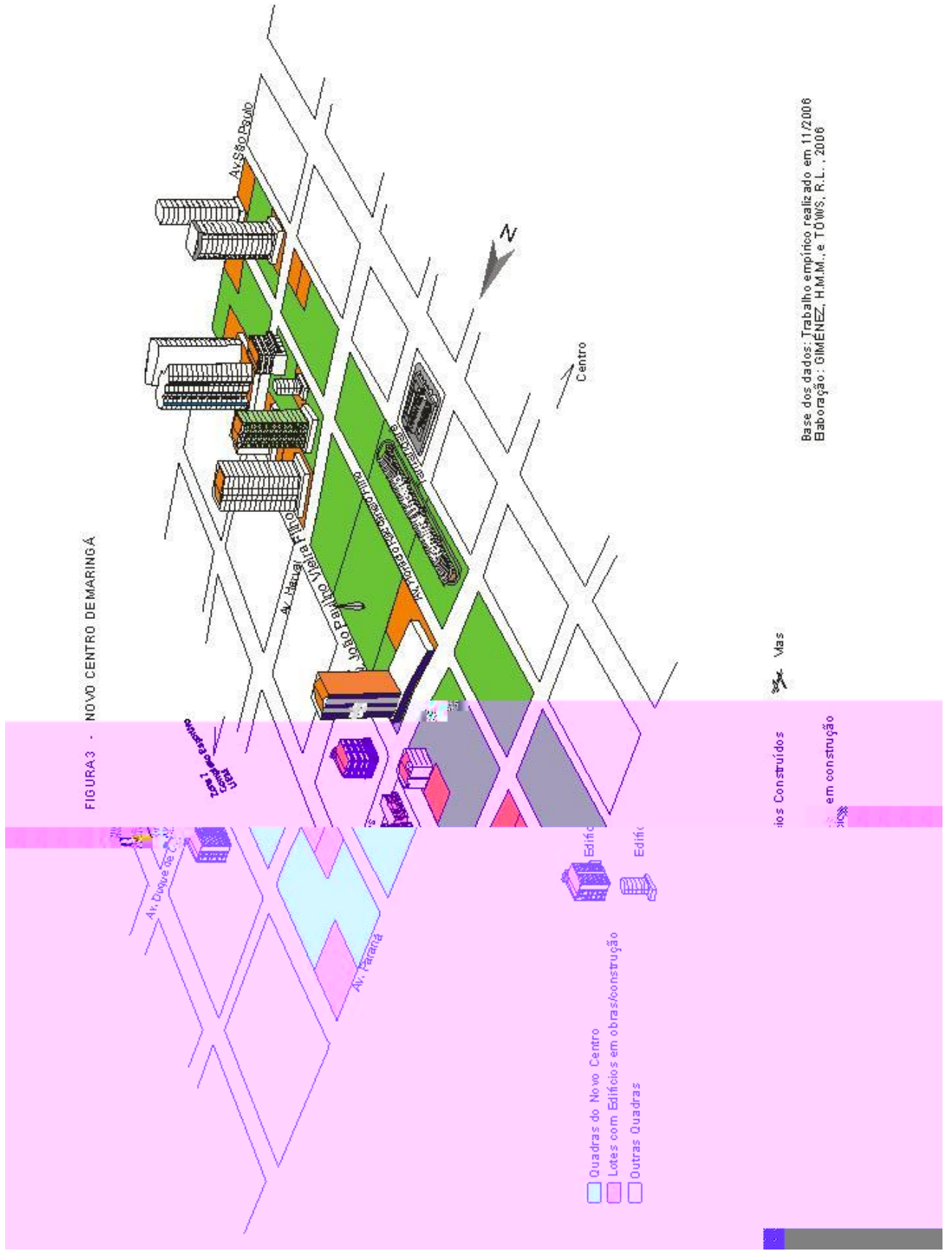
Durante esse trabalho se iniciou também a primeira parte do mapeamento da região em estudo, através da confecção de croquis de localização. Posteriormente as informações foram passadas para a base de dados fornecida pela prefeitura e comparada com os produtos cartográficos de outros trabalhos sobre Maringá e o local em estudo.

De forma paralela ao levantamento empírico local, buscou-se por documentação oficial referente aos prédios, tanto da cidade como um todo, como de forma mais específica, sobre o lugar em estudo. Neste particular houve várias dificuldades a serem vencidas e várias visitas foram necessárias para se obter apenas uma fração das informações necessárias. Infelizmente nossas instituições não estão preparadas e não há interesse em participar e colaborar com a pesquisa científica. Os dados obtidos foram conseguidos junto à prefeitura em diversos departamentos e no corpo de bombeiros (FUNREBOM). Entretanto, alguns desses documentos apresentam incorreções, falta de dados, o que dificultou o trabalho. Foi necessário então analisar as informações, comparar documentos, cruzar com os dados das visitas e entrevistas realizadas, bem como aplicar o conhecimento obtido através de pesquisa bibliográfica. Ainda na prefeitura foi possível conversar e recolher informações quanto ao projeto em execução. Outra fonte de informações utilizada foi o site da própria prefeitura na internet, além do jornal O Diário do Norte do Paraná.

Aliás, é importante ressaltar que alguns dados foram não são advindos de pesquisa empírica, mas, de pesquisa bibliográfica em trabalhos já desenvolvidos sobre a temática da verticalização em Maringá e de estudos sobre o próprio Novo Centro, estudos estes realizados na Universidade Estadual de Maringá.

Também foram feitas entrevistas com agentes do mercado imobiliário, com objetivo de apreender a visão do mercado sobre o tema. Muito significativas e importantes foram essas entrevistas.

FIGURA 3 - NOVO CENTRO DEMARINGÁ



Base dos dados: Trabalho empírico realizado em 11/2/2006
 Elaboração: GIMENEZ, H.M.M., e TOMAS, R.L., 2006

Com respeito à área verticalizada que está sendo erigida no Novo Centro, há uma série de aspectos a serem analisados. Nessa análise se procurará entremear as observações empíricas com os aspectos já apresentados anteriormente nos capítulos I e II.



Foto 6 - Aspecto do Novo Centro que demonstra vários estágios das construções, com algumas já prontas, outras em andamento e outras sendo iniciadas.

Eliandro Ferreira de Lima, 2006.

No momento o que se observa na área é um grande dinamismo, com 20 edifícios em processo de construção. Alguns ainda não começaram as obras, mas já podem ser observados os preparativos do local. Alguns já estão prontos e outros no início da construção.

Pelo que se pode perceber as alterações feitas pelo Projeto Novo Centro deram resultados no que tange à atração dos investidores. Após um período de estagnação, o projeto decolou. É interessante notar que um pouco da demora se deve às obras que existiam na região, com o rebaixamento da ferrovia, a criação de novas ruas e a infra-estrutura que vinha sendo implantada. Por outro lado, é importante notar que as incorporadoras e construtoras não tinham pressa, uma vez que a área estava em processo de valorização. As melhorias da área e investimentos públicos garantiram essa valorização. Percebe-se um movimento intenso de construções que parecem apresentar como referência o término da Avenida Horácio Racanello, uma importante e moderna avenida que corta a área do N.C. de leste a oeste, em toda a sua extensão. Novamente se percebe a ligação da

verticalização com o poder público e seus investimentos. Assim, o processo de estabelecimento da verticalização nessa região ocorre em grande velocidade e com grande dinamismo no presente.



Foto 7 - Foto da Avenida Horácio Racanello, um exemplo de investimento público no centro de Maringá e que terá grande repercussão no mercado imobiliário. PMM, 2006.

Tal fato acaba por acelerar ainda mais o processo de valorização da área no interior do tecido intra-urbano. Segundo Hoesel e Somekh “é freqüente a associação entre altos preços de terrenos e verticalização. De fato, o crescimento vertical terciário localiza-se, inicialmente, nos grandes centros urbanos, onde o preço da terra tem seu ponto máximo de valorização” (2001, p. 14 e 15).

O entorno da área tem servido de palco de intensa especulação. Muitas propriedades estão sendo vendidas e terrenos sendo negociados. Durante as pesquisas pôde-se notar esse processo em andamento. Ao visitar, por exemplo, um pequeno bar, constatou-se que aquela propriedade já havia sido vendida. Na loja ao lado, a informação era de que já havia uma negociação para venda do estabelecimento. Em um estacionamento, a confirmação da venda, já concretizada, para a construção de um edifício que provavelmente abrigará um hotel. No hotel das imediações também já haviam sido feitas negociações para compra, entretanto ainda sem sucesso. No comércio de tecidos por atacado, também situado nas

imediações (Av. Tamandaré) o preço já estava estabelecido e o proprietário apenas espera por uma oferta para mudar seu estabelecimento para outra localidade.



Foto 8 - Estacionamento já vendido no entorno do Novo Centro, evidência da mudança de uso e segregação.
Humberto M. M. Giménez, 2006.

Como já referido anteriormente, a verticalização, por estar relacionada com a valorização acaba por produzir a segregação espacial. Segundo Singer:

o funcionamento do mercado imobiliário faz com que a ocupação destas áreas (bem servidas de serviços urbanos) seja privilégio das camadas de renda mais elevada, capazes de pagar um alto preço pelo direito de morar. A população mais pobre fica relegada às zonas pior servidas e que, por isso, são mais baratas (1982, p. 27).

Esse processo é verificado no entorno da área em análise. Alguns pontos do comércio analisado estão saindo dessa área, pois seus imóveis foram vendidos, são de comércio popular. O entorno do N.C., em decorrência do vazio na cidade provocado pela ferrovia era uma área já bastante degradada, também em função da proximidade dos terminais de transporte coletivo, de forma que esse comércio popular, às vezes até de má fama, ali estava instalado, principalmente na Av. Tamandaré e arredores. Com essa valorização a segregação vai se manifestar. Mesmo as pessoas mais simples, com quem foi feito contato no desenvolvimento dos levantamentos empíricos, têm consciência dessa valorização e das mudanças

que ocorrerão na área, no sentido de substituir esse comércio popular por um comércio mais imponente e sofisticado, ao estilo de vida da classe média.

Assim, pode-se afirmar:

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 na diferenciação dos preços da terra urbana. A verticalização evidencia a segregação social na paisagem urbana (MACHADO e MENDES, 2003, p. 65).

No contexto da segregação é ilustrativo mencionar dois casos conhecidos durante as pesquisas, não na área em análise, mas em outros locais de Maringá, que ilustram a situação da segregação. Conversando com um morador de área popular e em comentário sobre a falta do asfalto em sua rua, ele comenta surpreendentemente: “tomara que aqui nunca passe asfalto”. Questionado sobre o porquê de sua contrariedade com o asfalto, pois em geral todos desejam que sua rua seja asfaltada, ele respondeu: “Quando vier o asfalto terei que ir embora daqui, pois, não terei condições de pagar”. Um outro caso importante a mencionar sobre a segregação é o caso do edifício Guilherme Meyer, habitado quase que exclusivamente por médicos, em área nobre da cidade, no centro, próximo à área que tem sido gradualmente ocupada por clínicas e estabelecimentos de saúde, a sudoeste do centro tradicional.

Os apartamentos que estão projetados ou em processo de construção no N.C., de modo geral evidenciam o modo de vida burguês, promovendo a auto-segregação. Segundo Rolnik, à medida que a burguesia foi se desenvolvendo, o modo de vida e a habitação foram adquirindo um caráter burguês.

A vida social burguesa se retira da rua para se organizar à parte, em um meio homogêneo de famílias iguais a ela.

A gênese desta arquitetura do isolamento fez parte da redefinição de noção de espaço privado e público que ocorre neste momento. Para a burguesia, o espaço público deixa de ser a rua - lugar das festas religiosas e cortejos que engloba a maior variedade possível de cidades e condições sociais - e passa a ser a sala de visitas, ou o salão. Do ponto de vista do modelo burguês de morar que se esboça com estas mudanças, ‘casa’ e ‘rua’ são dois termos em oposição: a rua é a terra-de-ninguém perigosa que mistura classes, sexos, idades, funções, posições na hierarquia; a casa é território íntimo e exclusivo (1995, p. 49 e 50).

No N.C. nota-se a segregação de forma prática, pois esses edifícios estão equipados com áreas de lazer privado, onde os moradores o usufruem apenas em companhia dos seus iguais. “Existe toda uma infra-estrutura planejada para atender principalmente às crianças” (no dizer de um dos entrevistados do mercado imobiliário), sem que ela precise sair do edifício, sem precisar ir à praça, pois o prédio apresenta essa estrutura. Tal traço é marcante nas construções do Novo Centro, como por exemplo: no Torre Gêmea, no Ferrarini, no Planetarium Tower, no Terra Brasilis e até no edifício de kit nets Helbor Vilaggio.



Figura 4 – Cobertura de loft triplex com sala de home, banho, churrasqueira a gás, deck de madeira, spa, sauna e ducha. Investimento em lazer privativo.
Fonte – Material de divulgação do Planetarium Tower, 2006.

Essa forma de morar fica evidente nos edifícios do N.C. Outros aspectos observados, que caracterizam esse estilo de vida burguês, estão na busca da praticidade, privacidade, requinte e conforto, itens de uma agenda burguesa de vida. Esses aspectos são apresentados na promoção imobiliária, que apresenta seu produto como tendo “em sua arquitetura todo o requinte de uma construção de estilo e, claro, a perfeição para você sua família viverem com conforto e tranquilidade” (Folder de divulgação do Residencial Ferrarini).

Os Lofts do Planetarium Tower vão ao encontro das necessidades de pessoas dos mais variados estilos e idades, que ousam mudar seus conceitos em busca da conquista do espaço com interação, mobilidade, conforto, sofisticação e beleza.

Figura 5 – Parte de material de divulgação em que se verificam os valores burgueses procurados na arquitetura da região. Folder de divulgação do Planetarium Tower, 2006.

Esta estrutura de lazer aparece entre a parte comercial e a parte residencial, na maioria dos projetos, chamada de parte comum, que é considerada como um prêmio para o construtor, pois não é incluída no coeficiente de construção. Portanto, constitui-se num estímulo do poder público para esse tipo de equipamento. Nesse contexto, novamente acerta Rolnik quando afirma que “há em todos esses casos, a ação do Estado na cidade, produzindo ou gerindo segregação” (1995, p. 53).

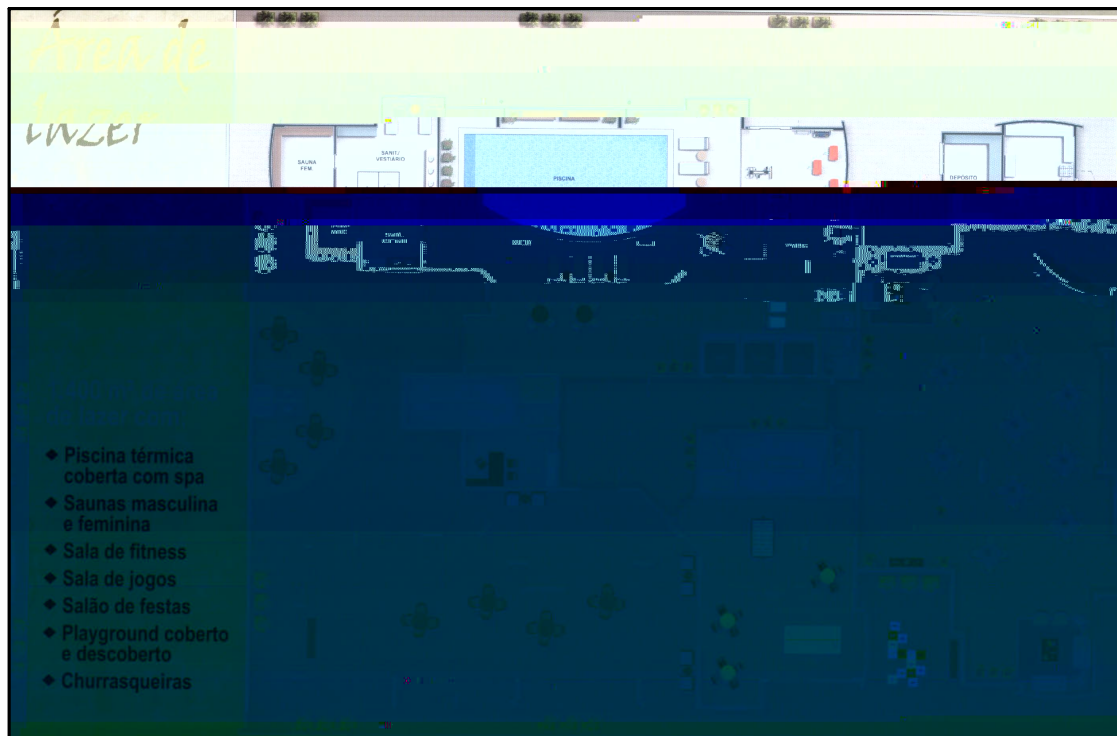


Figura 6 – Ilustração de área para lazer do edifício Terra Brasília. Toda a infraestrutura para o lazer fechada, sem sair do prédio. Fonte – Material de divulgação do Edifício Terra Brasília, 2006.

Por outro lado, com os empreendimentos em pauta, a habitação é um verdadeiro negócio e ao mesmo tempo, se apresenta, em função de sua qualidade e de seus atributos, bem como da região, considerada de alta valorização, um ótimo investimento. Segundo já trabalhado no capítulo I deste estudo, a verticalização está freqüentemente preocupada com o valor de troca e não com o valor de uso. No caso do consumidor, o que se espera é que ele mantenha em destaque o valor de uso. Entretanto, isso não é absoluto. Muitas vezes o consumidor preocupa-se com o valor de troca e procura uma compra que possa significar investimento. Percebe-se isso através da localização dos edifícios em processo de construção no N.C. Alguns estão em frente ao Shopping Avenida Center (Park Avenue). Outros ao longo da Horácio Racanello (Ferrarini, Torre Gêmea). Ainda alguns procuram situar-se em esquinas (Terra Brasilis, Planetarium Tower).

Sobre a valorização ainda continua Rolnik:

Como a valorização ou desvalorização de uma região depende dos investimentos públicos e privados naquele espaço, o investimento maciço, representado por grandes trabalhos de remodelação, alteram substancialmente o mercado imobiliário. Assim, as grandes obras públicas de redesenho da cidade funcionam como territórios reconquistados ou frentes pioneiras para o capital imobiliário. No caso da reforma de bairros antigos, trata-se da retomada de um espaço que, do ponto de vista do capital imobiliário, tem um potencial para gerar uma renda maior do que a auferida no mercado (1995, p. 63).

O texto acima é bastante significativo, pois várias referências remetem à realidade do N.C.: valorização, investimentos públicos, investimento maciço, grandes trabalhos de remodelação, territórios reconquistados. Entre outros elementos, fica claro que a apropriação da área apresenta esse caráter eminentemente capitalista.

A preocupação com o lucro é evidente. Na foto abaixo se visualiza a espera por uma valorização que o próprio empreendimento gera. O que se pode notar é que o edifício foi construído apenas em sua metade. A outra metade fica a espera da valorização gerada pela primeira fase, para ser comercializada posteriormente com preços atualizados.

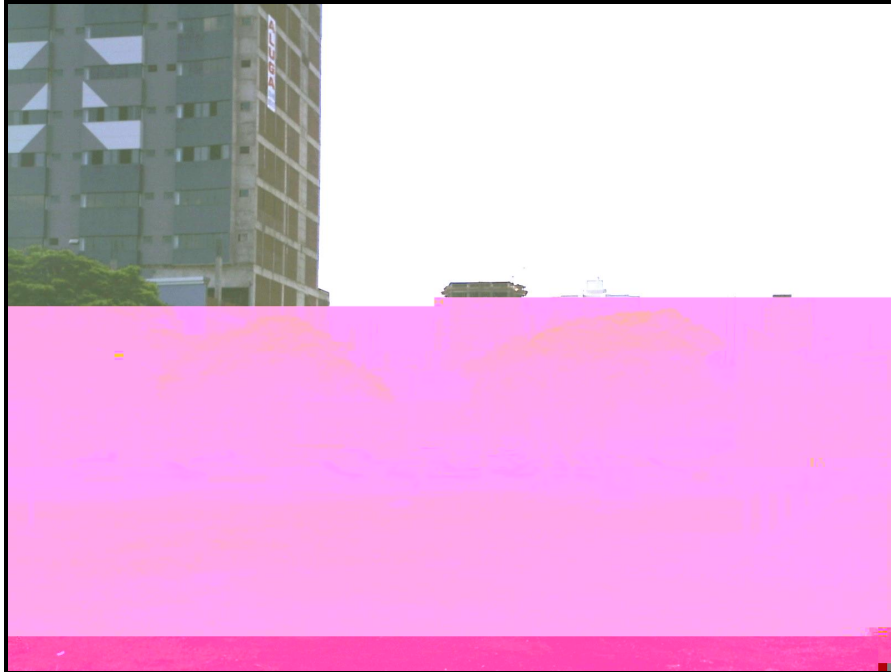


Foto 9 - Exemplo de espera pela valorização. Percebe-se que primeiro se construiu totalmente uma torre (à esquerda). A segunda (à direita, aparece somente a base) ficou à espera. De quê?

Foto: Humberto M. M. Giménez, 2006.

Como se sabe a acessibilidade e a centralidade são aspectos importantes na valorização. Dessa forma a área é bastante valorizada em decorrência da região em que se encontra, próxima do centro, próxima de universidades, com acesso a transporte público, no entorno do Shopping Avenida Center.

A respeito desses aspectos, Machado e Mendes afirmam a importância dos shoppings junto à verticalização.

Os referidos empreendimentos reestruturam os espaços numa escala intra-urbana com a construção de novos edifícios nas proximidades dos shopping oferecendo conforto e comodidade, 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 (2006, p. 118).

Percebe-se assim a importância da localização dos shoppings. Assim é importante notar que o N.C. apresenta proximidade a dois dos principais shoppings da cidade, o que muito influencia nos empreendimentos. Com respeito ao Avenida Center, ele faz divisa com a área do Novo Centro. Essa área também apresenta como pontos de destaque e de orientação os supermercados Muffato e São Francisco, lojas, aliás, já concebidas para um público de classe média. Apresenta-se

ainda, ao lado as Faculdades Maringá e em zona relativamente próxima a UEM. Também é sabido que os campi universitários valorizam a terra e em muitos casos, proporcionam verticalização.



Foto 10 - Faculdades Maringá - Biblioteca Central. Situada no entorno do Novo Centro, mais um aspecto de valorização da área.
Foto: Eliandro Ferreira de Lima, 2006.

A área se apresenta como destinada para verticalização de alto padrão. Em função da centralização da área e do alto valor dos lotes. Dessa forma, em geral, os empreendimentos são destinados para a classe média alta.

Entretanto, um dos aspectos observados no levantamento é a destinação de alguns dos empreendimentos (dois) para a construção de kit nets. A produção de kit net apresenta um custo mais baixo. Nessa região, um apartamento grande fica bastante oneroso. Assim, em busca do lucro, algumas construtoras acabam forçando a entrada na região, estragando a idéia de projetos de alto nível que estava se desenvolvendo, tudo em busca de seu lucro (dados obtidos em entrevistas com agentes do mercado).

Uma outra estratégia adotada para a área diz respeito à altura dos prédios. Na tentativa de diluir o preço do terreno busca-se construir cada vez mais unidades. Aliás, é bom lembrar que os empreendimentos começaram a se efetivar somente

após alterações na legislação, que passou a permitir um coeficiente maior. Assim, quanto maior o número de pavimentos, menor o custo do terreno relativamente à cada unidade produzida.

Tabela 4 - Dados sobre edifícios projetados na área do Novo Centro até nov/06¹⁷

DENOMINAÇÃO DA EDIFICAÇÃO	ENDEREÇO	APROV.	LOCAL DO IMÓVEL				Nº	RESID. Nº	COMERC	ESTACION	TOTAL
		DATA	ZONA	QUADRA	DATA	PAVTO	APTO	SALAS	Nº VAGAS	M2	

solo da região tem alto valor, interessa à incorporadora multiplicar os pavimentos para reduzir o custo do solo relativo por unidade. Também é importante notar que a legislação permite um alto índice de construção nessa área, fruto dos conflitos estabelecidos no planejamento e processo de preparação da área para ser urbanizada. Assim, o poder público permitiu esse coeficiente alto para atrair investimentos para o local.

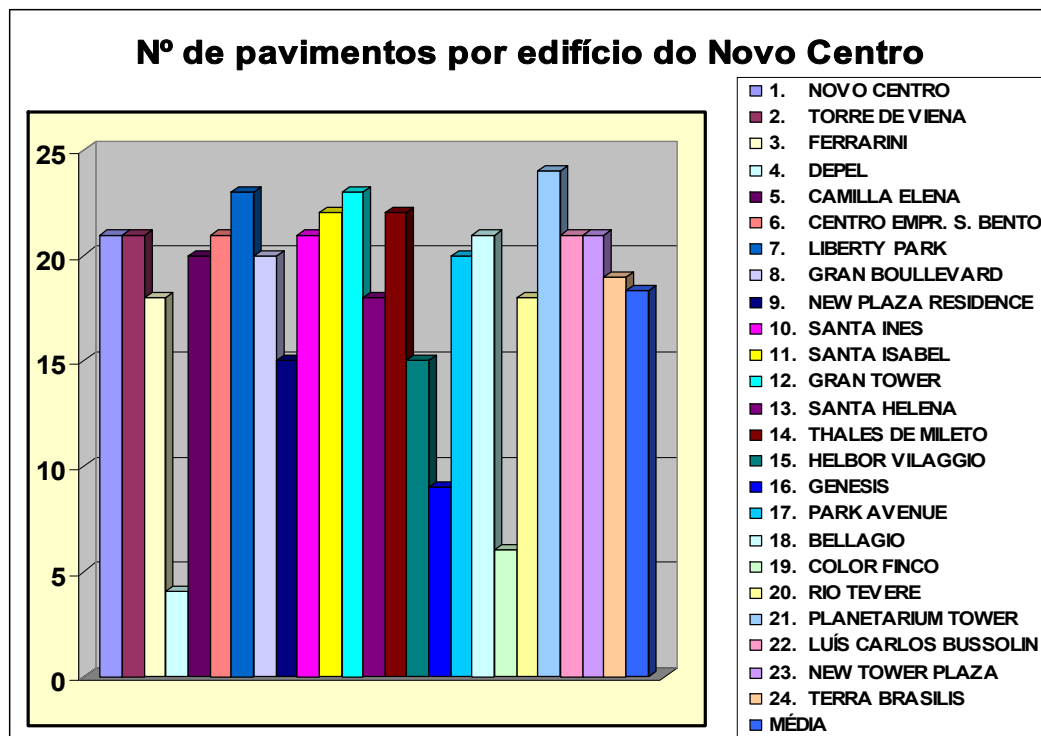


Gráfico 5 – Classificação de Edifícios do Novo Centro quanto ao número de Andares

Fontes: PMM/SDUH; Corpo de Bombeiros; LIMA, 2006; Pesquisa empírica.

Organização – Humberto M. M. Giménez.

A área recebeu planejamento de Oscar Niemeyer. O objetivo era ter uma área diferenciada dentro da cidade. Entretanto, o projeto inicial não foi passível de realização, fato que já foi abordado anteriormente. Assim, mesmo tendo sido abandonado o projeto inicial, ficou o desejo de se ter uma área diferenciada no Novo Centro. Dessa forma adotou-se algumas diretrizes para equipar essa área de tal diferenciação. De início a legislação estabeleceu de forma bastante rígida as orientações sobre a área, posteriormente ela ficou mais branda. Entretanto essas orientações ainda perduram. As construções devem obedecer a um recuo, também tendo limites laterais em suas torres, a fim de se evitar a edificação extremamente

intensiva. Devem ter suas bases retangulares, com galeria, construída de forma tal que seja possível a continuidade harmônica (tanto da base como da galeria) com o edifício ao lado. As torres devem ser diferenciadas em dimensões e estilo de sua base. Essa configuração permitirá ao pedestre, quando a área estiver concretizada, caminhar pela sombra ou ao abrigo da chuva, protegido pelas galerias. Essa galeria não deve se constituir de marquise, deve apresentar pilares de suporte que apresentam configurações mais ou menos padronizadas.

Nesse contexto, os edifícios são apresentados como sendo muito atuais e modernos. Percebe-se na organização de seus espaços uma intensa racionalização. Busca-se o aproveitamento dos espaços e padronização. O uso misto é também estabelecido pela legislação. Os prédios apresentam volumes independentes (base e torre) e articulados entre si, mediados pelo andar comum (também incentivado nas orientações legais da área. Entretanto, é importante notar que esses modelos arquitetônicos não são tão modernos quanto quer fazer parecer o mercado. Essas orientações já constavam nos estudos e planos de Niemayer no projeto Ágora.

Em certa medida, o uso misto preocupa o mercado imobiliário, pois, poderá trazer certa desvalorização aos apartamentos, afinal, é mais agradável morar em um edifício residencial do que sobre um prédio comercial. Algumas pessoas não aceitam este tipo de imóvel. Entretanto, tal situação não parece preocupar muito os incorporadores, talvez na crença de que a demanda é grande suficiente. Além disso, uma parte desses empreendimentos destina-se a um público jovem, estudantes e pessoas solteiras. Esse público parece não fazer objeções sobre esse tipo de imóvel. Também, segundo os corretores, os edifícios têm diferenciais para atrair a clientela. Trata-se, no discurso do mercado da infra-estrutura de lazer, da modernidade dos prédios, da valorização e da localização central.

Trabalhando com os dados levantados, procurou-se obter mais sentido de alguns dados a partir do cruzamento de algumas informações. A tabela a seguir foi organizada com esse objetivo. Procurou-se comparar alguns dados como o número de quartos, a área construída, o número de pavimentos e o endereço na tentativa de obter-se uma melhor compreensão da verticalização.

Tabela 5 – Tabela de comparação entre localização, nº de quartos e área construída

DENOMINAÇÃO DA EDIFICAÇÃO	ENDEREÇO	APROV. DATA	Nº		TOTAL M2	Quartos
			PAVTO			
1. NOVO CENTRO	AV.PARANÁ,1118	17/12/04	21		19.758,31	4
2. TORRE DE VIENA	AV.HORÁCIO RACCANELLO F.º,6240	19/10/05	21		10.165,61	1 e 2
3. FERRARINI	AV.HORÁCIO RACCANELLO F.º,6220	17/04/06	18		12.177,44	3
4. DEPEL	R.PIRATININGA, S/N	28/12/04	4		4.944,03	0
5. CAMILLA ELENA	AV.JOÃO PAULINO VIEIRA Fº,305	31/01/06	20		9.070,44	1
6. CENTRO EMPR. S. BENTO	AV.HORÁCIO RACCANELLO F.º,5570	20/07/06	21		9.375,77	0
7. LIBERTY PARK	AV.JOÃO PAULINO VIEIRA Fº,333	22/11/04	23		14.040,69	3
8. GRAN BOULLEVARD	AV.HORÁCIO RACCANELLO F.º,5620	16/10/06	20		10.514,78	3
9. NEW PLAZA RESIDENCE	AV.HERVAL,S/N	31/05/06	15		8.446,63	1
10. SANTA INES	AV.JOÃO PAULINO VIEIRA Fº,275	18/07/05	21		16.257,55	4
11. SANTA ISABEL	AV.JOÃO PAULINO V. Fº,239	25/06/04	22		16.495,31	4
12. GRAN TOWER	AV.HORÁCIO RACCANELLO F.º,5600	05/07/06	23		10.816,42	3
13. SANTA HELENA	AV.JOAO PAULINO VIEIRA Fº,161	19/12/02	18		12.217,34	1
14. THALES DE MILETO	AV.JOÃO PAULINO VIEIRA Fº,133	08/07/05	22		10.359,63	3
15. HELBOR VILAGGIO	AV.TAMANDARÉ,5550	01/09/06	15		7.029,82	1
16. GENESIS	AV.HORÁCIO RACCANELLO F.º,5589	01/09/07	9		4.545,22	0
17. PARK AVENUE	AV.SÃO PAULO,553	01/09/08	20		9.200,84	1
18. BELLAGIO	R.PIRATININGA,778	22/11/04	21		15.337,28	3
19. COLOR FINCO	AV.JOÃO PAULINO VIEIRA Fº,S/N	09/06/03	6		3.295,77	0
20. RIO TEVERE	R.PIRATININGA,783	21/06/04	18		7.090,99	3
21. PLANETARIUM TOWER	AV.HORÁCIO RACCANELLO F.º,5355	23/12/04	24		17.408,24	3
22. LUÍS CARLOS BUSSOLIN	AV.JOÃO PAULINO VIEIRA Fº,333	27/09/05	21		14.144,53	1
23. NEW TOWER PLAZA	AV. HERVAL S/N	02/07/02	21		58.274,51	0
24. TERRA BRASILIS	AV. SÃO PAULO	27/06/05	19		24.516,67	4
MÉDIA			18,3		19.758,31	2,55

Fontes: PMM/SDUH; Corpo de Bombeiros; LIMA, 2006; Pesquisa empírica.
Organização: Humberto M.M. Giménez.

Inicialmente é importante notar-se as médias obtidas da tabela. São médias consideradas altas se a compararmos ao restante da verticalização na cidade. Enquanto a média para o N.C. é de 18,3 pavimentos por edifício, a média da cidade é de 8,66, ou seja, menos da metade. O mesmo ocorre com a área construída. No N.C. a média é de 19.758,31 m², enquanto que na cidade como um todo, incluindo-se os prédios do N.C., é de 4.194,67 m². A proporção neste caso é mais desigual, pois a média do N.C. é mais de quatro vezes maior. Isto significa que a área construída não aumentou apenas por que se multiplicaram os pavimentos, mas as construtoras estão usando mais espaço, produzindo mais equipamentos dentro dos prédios no Novo Centro. Estes dados refletem o espaço dedicado ao lazer, às vagas na garagem, aos elevadores¹⁸, à combinação com a base comercial e ao padrão dos apartamentos, dedicados a classe média e média alta.

Quanto ao número de quartos a variação é significativa, constando de 1 até 4, tendo como média o valor de 2,55. Infelizmente não dispomos dos dados de número de dormitórios referente à cidade como um todo. Por outro lado, a tarefa de levantar estes dados seria impensável, no contexto de um trabalho de mestrado, o que pode ser feito com relação ao N.C., por se tratarem de poucos edifícios. Mesmo assim, sem o termo de comparação, podemos dizer que a média é razoável, e demonstra a busca do mercado por atingir os vários estratos de demanda existentes. Também diz respeito às características demográficas atuais do país, por estarmos em época de redução das famílias e do número de filhos, o que ocorre principalmente entre a classe média, principal cliente dos empreendimentos em foco. Podemos assim dizer que esse quadro demonstra construções adequadas ao momento e a seu público, e pode-se afirmar que elas apresentam espaço e conforto.

Quanto à relação entre quartos e o número de pavimentos, parece haver alguma relação. À pergunta se os prédios mais altos da área tem a tendência de ter mais quartos, obteve-se a resposta de treze “sim” e sete “não”. Assim, percebe-se uma tendência à que os prédios mais altos tenham mais quartos. Isso ocorre pois os prédios mais altos apresentam um custo relativo final por unidade menor, de modo que o lucro da incorporação seja maior, possibilitando dessa forma o investimento em certos diferenciais no edifício. Estes diferenciais podem ser mais espaço, mais vagas para estacionamento privado ou um número maior de quartos ou suítes. Aliás, esta também é uma tendência verificada nos edifícios do N.C. Eles sempre procuram oferecer suítes, e em muitos casos, várias delas. Nas composições, um dos aspectos buscados é obter-se um número maior de suítes. Parece que este item é muito apreciado quanto aos aspectos de conforto, espaço e sofisticação.

Entretanto, a relação entre número de dormitórios e número de pavimentos não é tão segura de se estabelecer quanto parece. Também se percebeu que apartamentos com um dormitório aparecem em edifícios de 20 ou mais andares em quatro casos no Novo Centro. Também se nota que entre os cinco prédios mais altos (entre 22 e 24 andares) apenas um deles apresenta quatro dormitórios, aliás o mais baixo entre eles (22 andares). De modo que pode-se estabelecer alguma relação, mas ela não parece ser acentuada.

O que realmente pode ser estabelecido para a área é a tendência de três dormitórios, sendo uma variável deste padrão, o quatro dormitórios, expressando um pouco mais de espaço, conforto e quem sabe, sofisticação. Nesse contexto, pode-se

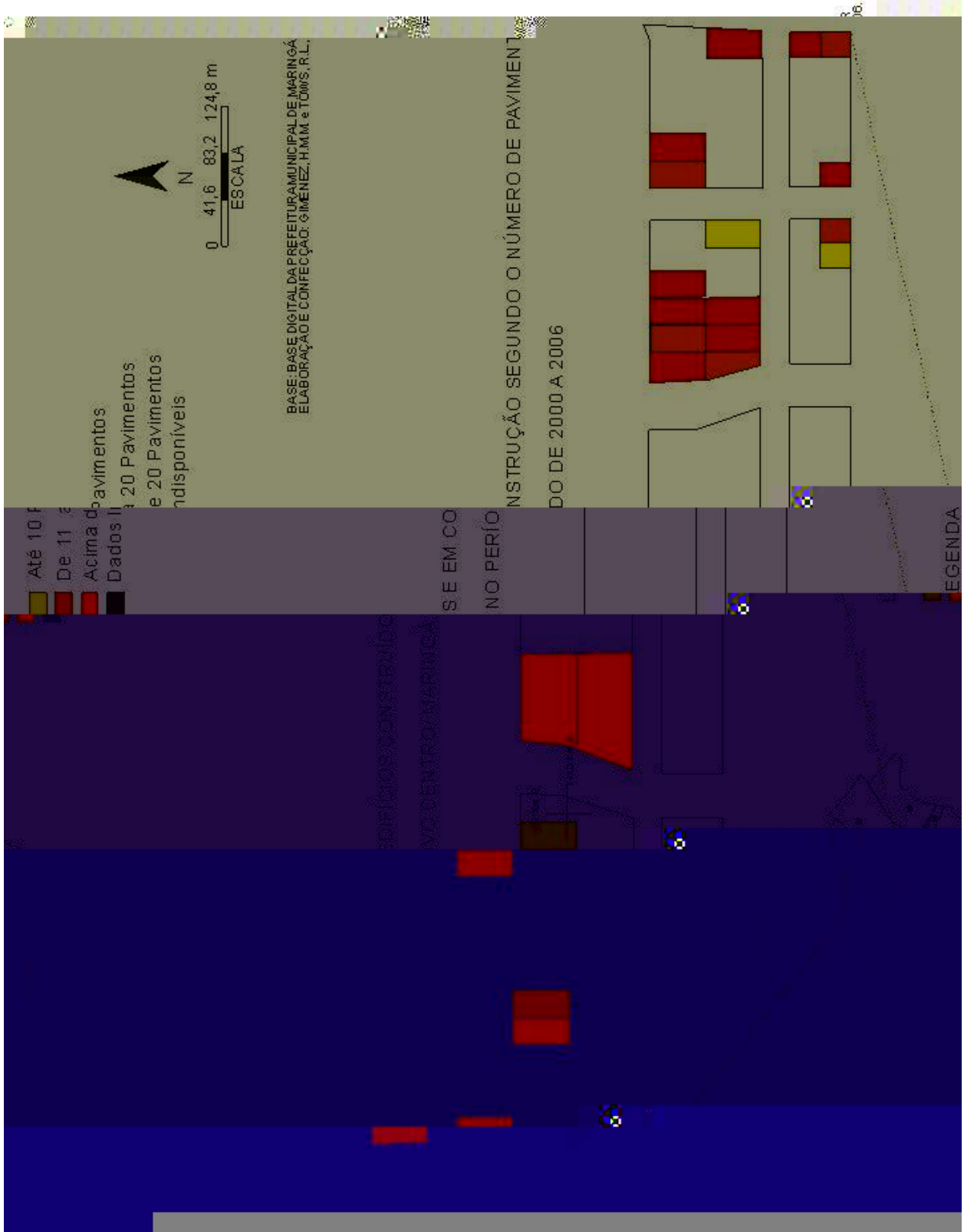
afirmar que os apartamentos do N.C. apresentam, dentro dos padrões atuais de construção, um bom espaço (Planetarium Tower 118 m², Torre Gêmea 165 m², Ferrarini 129 m² e Terra Brasilis 137 m², todos apartamentos Tipo).

Outro aspecto que se pode perceber é que o tradicional dois quartos não se encontra nessa área. Talvez pelo fato de ser um apartamento mais funcional, para a classe média baixa, pelo que se entende não constitui o mercado do N.C. Inclusive os apartamentos de um dormitório, na forma de kit nets, destinam-se a um público com renda suficiente para pagar um apartamento de bom padrão.

Outra relação a ser estabelecida diz respeito ao endereço. O objetivo de cruzar os dados de endereço é descobrir em que ruas ou avenidas tem se expressado mais uma determinada forma de construir. Nota-se, observando o mapa do N.C., que as ruas preferenciais, até o momento, são a Av. João Paulino e a Av. Racanello. Ambas apresentam nove edificações¹⁹ cada uma. Também se percebe que as ruas que cruzam o N.C. no sentido norte-sul são evitadas, pois todos os edifícios localizados nas suas esquinas apresentam a frente para a Av. Racanello ou Av. João Paulino. As exceções são o Bellagio e o Teverê, que têm seus endereços na Rua Piratininga. Isso ocorre porque a esquina é com a Av. Tamandaré, a mais evitada do Novo Centro. Tal fato decorre do caráter degradado e popular dessa avenida. Assim procura-se fugir dessa área. Essa característica da construção no N.C. também é válida no sentido de se evitar o Terminal Urbano e também o antigo Terminal Rodoviário. Observando-se o mapa, nota-se com facilidade essa espacialização. Ainda no sentido de demonstrar essa rejeição pela Av. Tamandaré deve ser observado que Edifício Park Avenue tem sua frente voltada para a Av. São Paulo e não para a Tamandaré. O único prédio com endereço na Tamandaré é o Helbor Világio, que por se localizar no meio da quadra, não tem opção.

Ainda trabalhando com a questão do endereço, percebe-se, observando o mapa, a procura pelas esquinas, local de maior acessibilidade e visibilidade. Percebe-se também um predomínio maior da ocupação na chamada Gleba B, na porção mais oriental do N.C. Nessa parte temos dezoito construções, enquanto que na Gleba A, apenas cinco. A última localiza-se na Gleba C.

¹⁹



Observando-se a área no sentido oeste-leste, percebe-se que a área ao norte da Av. Racanello tem uma primazia na ocupação, dezoito prédios. A face ao sul da Av. Racanello, apenas seis edificações. Novamente se percebe o distanciamento da Av. Tamandaré, do Terminal Urbano e do antigo Terminal Rodoviário. Em consequência, a quadra de maior adensamento na atualidade é a quadra 51-A/10, situada entre a Av. Racanello e João Paulino e entre as ruas Piratininga e Herval. Porque exatamente nesse ponto? Alguns aspectos já foram mencionados. Acrescenta-se apenas mais um: talvez esteja em curso nesse ponto a economia de aglomeração, onde o empreendedor obtém vantagens na localização próxima a outros estabelecimentos. Assim, o edifício situado em uma região com maiores construções dá maior segurança ao investimento, mostra que a área realmente está se valorizando. Alguns outros edifícios ficam isolados na área, uma vez que ela ainda mantém muitos espaços abertos e desocupados. Nota-se assim, mais uma vez, a lógica da valorização e do capital.

Um outro cruzamento de informações interessante é entre o endereço e o número de pavimentos. As edificações de maior altura estão localizadas nas principais avenidas da região (João Paulino, Racanello, São Paulo e Paraná). Das edificações de 20 andares ou mais, apenas uma não se encontra nesses endereços, o edifício Bellágio. Novamente a lógica capitalista é demonstrada.

Os edifícios de quatro quartos estão na Av. João Paulino (3) e na São Paulo (1). Assim podemos dizer que o principal ponto do Novo Centro para a incorporação imobiliária é a Av. João Paulino, pois é ali que estão a maioria dos edifícios com quatro quartos, nenhuma outra rua da área tem mais prédios do que essa, ela apresenta a maior concentração de edifícios de mais de 20 andares. Essa Avenida deve apresentar essas características em função de ter um lado (norte), já urbanizado, e isto, pelo raciocínio da economia de aglomeração, tende a valorizar o local. Também essa avenida se constitui em importante eixo de ligação entre o leste e o oeste da cidade. Percebe-se também a importância da Avenida Racanello e São Paulo. A primeira, por ser a rua mais moderna da cidade e por passar pelo meio do N.C. A segunda, em decorrência da proximidade do Shopping Avenida Center e também por ser uma importante via de comunicação, neste caso, no sentido norte-sul. Ainda quanto à Av. São Paulo é interessante notar-se que ela constitui importante ponto de centralidade em Maringá (MENDES e GRZEGORCZYK, 2003, P. 97).

Uma questão interessante sobre a altura dos prédios nos informa a realização capitalista do empreendimento vertical. Pode-se notar que os prédios mais altos apresentam maior espaço por apartamento e maior número de dormitórios, portanto, maior área construída por unidade e, logicamente, um valor diferenciado ao consumidor final. Fica assim patente o caráter capitalista da verticalização, pois quanto maior a altura, maior o investimento e maior o lucro. Esses aspectos, em muitos casos, vêm acompanhados de luxo, sofisticação e conforto.

Ainda uma questão bem estabelecida na literatura sobre a altura dos edifícios é o seu caráter simbólico. Entretanto, no presente momento, na área do N.C., ele não parece forte, pelo menos explicitamente, pois o número de andares não tem sido trabalhado pela promoção imobiliária. Talvez este seja um aspecto que fica mais implícito, pois, é importante notar esse fato, os edifícios de quatro dormitórios nessa área são altos (o mais baixo deles apresenta dezenove andares).

Os apartamentos em construção trabalham muito com a idéia da parte aberta e da parte íntima, principalmente nas composições duplex e triplex, esse caráter se torna mais evidente. A parte aberta constitui-se da sala de estar e sala de jantar, geralmente acompanhada de um lavabo. Também pode-se incluir uma sacada, em geral anexa. Outra área, em geral colocada de forma mais interior é a parte íntima, às vezes com um Estar Íntimo, BWC, suítes, dormitórios, Home. Também se apresenta, em geral de forma bem separada, a parte de serviços, como: lavanderia, área de serviços, cozinha, despensa e sanitários para empregados. Apesar desses apartamentos, em geral não apresentarem a tradicional dependência de empregada, apresentam uma despensa, que pode ser utilizada para este fim e além disso, trazem a presença dos sanitários separados. Segregação dentro de casa.

Quanto ao capital investido nessa área, informações do mercado imobiliário dão conta de que, na sua maioria, é da própria cidade. São apontados como investidores e consumidores os empresários, profissionais liberais e comerciantes da cidade. Um dado importante é quanto ao capital vindo de fora. Alguns agentes do mercado imobiliário se deram conta de que o capital que vem de fora é de brasileiros que residem no exterior e desejam aplicar seu capital aqui no Brasil. Nesse sentido Maringá se destaca como um dos locais que atraem esses investimentos. Em entrevista no mercado, conheceu-se o caso de um pastor evangélico, brasileiro, residente nos Estados Unidos, que em busca de investir no Brasil entrou em contato com uma construtora para construir um edifício. Por meio desse contato comprou um

edifício que estava em fase final em Maringá (não no N.C.) de oito apartamentos. Um outro exemplo importante para a cidade diz respeito aos dekasseguis, que residem e trabalham no Japão e investem seus rendimentos aqui. Segundo a Revista ACIM (Junho, 2005, p. 16) o mercado imobiliário é o preferido para esses investimentos.

As construtoras têm utilizado na área do N.C. principalmente o regime de condomínio (também chamado condomínio a preço de custo), onde o consumidor assume o custo da obra, financiando-a durante a sua construção. Assim, a construtora faz a obra sem precisar dispor de recursos próprios (informação do mercado imobiliário).

As empresas que atuam nessa área, tanto as construtoras como as demais envolvidas, que participam das obras como terraplenagem, concreto, elevadores, entre outras, estão localizadas no município de Maringá. Não encontramos empresas de fora trabalhando no N.C.

Para finalizar esta parte, além de se considerar o Novo Centro como uma urbanização do possível, permeada pelos conflitos e interesses múltiplos da sociedade, tanto no âmbito político, cultural, econômico e social, temos que considerar também a verticalização do Novo Centro como uma urbanização diferente. É igual no sentido que se dirige a uma elite econômica. Entretanto, parece ser ainda mais segregadora que a anterior, uma vez que as moradias colocadas à disposição encontram-se num patamar mais distante da realidade da maioria da população.

4.6. Estratégias e ações de promoção imobiliária no Novo Centro

Uma das estratégias do mercado imobiliário é agregar ao empreendimento alguns aspectos que apesar de não fazerem parte dele, adicionam valor. A proximidade do centro e a localização são alguns exemplos destes aspectos.

A segurança, de forma geral, é um aspecto utilizado na promoção imobiliária. Os apartamentos são apresentados como uma segura “forma de morar”. Entretanto, não percebemos este aspecto sendo trabalhado na área do Novo Centro. Talvez isso ocorra em função do nível de violência em Maringá não ser muito alto, quando comparado a outras cidades. A segurança é citada apenas do material de divulgação do Residencial Ferrarini. Isso também pode decorrer da constatação de que a segurança nos edifícios é relativa, sendo assim, este argumento não teria influência importante.

Nesse contexto gostaríamos de mencionar a reportagem de O Diário do Norte do Paraná (10/09/2006, p. A5):

Nem garagem de prédio escapa dos assaltantes. Quem pensa que o carro guardado fica seguro está enganado; em Maringá os ladrões têm invadido condomínios para furtar toca-CDs gerando insegurança entre os moradores. Morar em apartamento, até pouco tempo atrás, era sinônimo de segurança em Maringá. Nos últimos meses, garagens de condomínios, consideradas seguras, estão sendo alvo de criminosos. Os ladrões geralmente agem durante a madrugada e quando invadem os locais arrombam, quase sempre, mais de um automóvel.

Apesar da região do Novo Centro não apresentar a mesma possibilidade de arborização que o restante da cidade, mesmo assim, se divulga e se promove esses empreendimentos utilizando-se nas ilustrações de arborização no entorno dos prédios. Alguns até parecem situados nas cercanias dos parques da cidade, o que não ocorre em absoluto. Aliás, em alguns desses materiais, as árvores aparecem fora de escala, como se fossem gigantes, com certeza uma forma de acentuar o verde da cidade em uma região que, pelo menos por enquanto, não apresenta esses atributos.



Figura 7 – Ilustração da promoção imobiliária onde nota-se o exagero no aspecto da vegetação. O local é totalmente diferente.
Fonte: Folder de promoção do Edifício Helbor Vilaggio.

Como já mencionado na seção anterior, percebe-se que as construções do Novo Centro atendem ao habitar da classe média. Privacidade, conforto e sofisticação, são elementos encontrados nos projetos em desenvolvimento. No que diz respeito à promoção imobiliária, também se verifica o trabalho com estes aspectos. Os materiais de divulgação trabalham muito claramente com estes valores da vida burguesa. Segundo o folder do Residencial Ferrarini, o investimento nesse

edifício significa “requite e perfeição - um investimento para a sua vida”. Percebe-se a mescla dos aspectos de qualidade de vida juntamente com o investimento material. Parece adequado, uma vez que estas classes estão sempre a procurar pela reprodução de seu capital. No material sobre o Edifício Terra Brasilis, se promove um ambiente aconchegante com espaço para receber visitas à beira de uma lareira! Ainda se divulga que “nos apartamentos Duplex Verticais, há amplos espaços que comportam até mesmo um mezanino, que dá um toque especial na arquitetura de seu apartamento”.



Figura 8 – Loft duplex. Observe-se o requinte, a sofisticação e a modernidade que se tenta transmitir através do material de divulgação.

Fonte – Material de divulgação do Planetarium Tower, 2006.

Como já colocado, a qualidade de vida é um dos aspectos mais trabalhados. Nos empreendimentos dessa região, praticamente todos possuem áreas de lazer, que são apresentadas nos materiais como um espaço muito amplo. O Planetarium Tower anuncia sala de fitness, mini-golf, sala gourmet, piscina térmica, deck, solarium, home cinema, sauna, vestiário e sala de massagem.

A idéia de modernidade é trabalhada através da tecnologia que se veicula como sendo utilizada na construção. Também se apresentam os projetos arquitetônicos como arrojados. “O Planetarium Tower contempla design arrojado e o emprego da mais alta tecnologia, cuidados verificados somente em grandes obras, como esta” (material de divulgação do Planetarium Tower).

“Foi com essa idéia em mente que criamos o Edifício Terra Brasilis. E para propiciar sempre o melhor para você, nossa equipe de engenheiros e arquitetos se empenhou ao máximo no descobrimento deste requintado, exclusivo, arrojado e belo projeto arquitetônico” (Folder de divulgação do Edifício Terra Brasilis, 2006).

Os empreendimentos são apresentados como ótimos investimentos, tanto pela qualidade como pela sua localização. Em muitos casos é apontada a sua localização no Novo Centro como fator de valorização. Também uma série de pontos de referência são incluídos, para poder corroborar uma boa localização e conseqüentemente, valorização. Em geral são apontados como pontos de referência os supermercados São Francisco e Muffato, os Shoppings Avenida Center e Aspen Park, a UEM, as Faculdades Maringá e o estádio Willie Davis. Interessante que o Terminal Rodoviário e o Terminal de Passageiros não são mencionados em nenhum dos materiais. Talvez por que essas pessoas utilizem somente transporte individual e também por que estes pontos desvalorizam o empreendimento. Ainda é importante mencionar que, como já foi colocado anteriormente, estas classes muitas vezes temem a mistura, temem a exposição nas ruas, diante da multidão, da diversidade e dos populares. Assim, mais uma justificativa para o desaparecimento desses pontos importantes como referenciais, propositalmente omitidos.

Segundo a promoção imobiliária o empreendimento fica “próximo a tudo” e na Avenida Racanello, a “avenida mais bonita de Maringá” (Folder de divulgação do Residencial Ferrarini).

Outra questão que se procura evitar, ou pelo minimizar, é a parte comercial, na base dos prédios. Pelo que se observa, ela aparece de forma discreta, quase escondida. As ilustrações não pretendem demonstrar essa área comercial, as placas comerciais quase inexistem, seu caráter comercial não é colocado em evidência. Assim, a área é vendida como uma área nobre e de valorização, endereço chique, próximo ao centro, no coração da cidade.



Figura 9 – Note-se a parte comercial na base. Ela não é colocada de forma a chamar atenção sobre seu caráter comercial. Presta-se muito mais ao papel de base imponente do edifício.

Font

Fo

Segundo dados obtidos junto ao mercado imobiliário, diversos lançamentos estão utilizando a modalidade do condomínio pelo preço de custo.

Preço de custo é um conceito eminentemente brasileiro. Pressupõe a idéia de se construir mais barato. Um grupo de pessoas se reúne e constrói sob a figura jurídica do preço de custo, ou seja, um administrador (ou incorporador). Este apresenta o total das despesas da construção (pessoal, material) que é dividido pelo número de condôminos. Este tipo pressupõe a existência de pessoas e de um administrador das operações. Assim, o grupo fica com o lucro imobiliário da operação. Muitos incorporadores organizam grupos de pessoas para construir a preço de custo, segundo os mesmos princípios: apresentação das despesas e divisão entre condôminos. O seu lucro, no entanto é auferido sobre o preço do terreno, que é projetado sobre as cotas ideais (SOUZA, 1994, p.205).

Nessa modalidade a construtora não precisa dispor de capital próprio ou utilizar financiamentos. Em época de altos juros e dificuldades de financiamentos, bem como de difícil capitalização, essa tem sido uma solução encontrada pelo mercado para continuar suas atividades, adaptando-se ao momento econômico.

Para finalizar, aponta-se um trecho de material de divulgação que praticamente sintetiza a promoção imobiliária na região, apresentando diversos elementos que são utilizados nas divulgações.

Foram meses de estudo junto a minha equipe, para chegarmos a esta versão final do Ferrarini. Ele ficou impecável. Cada detalhe da planta é fruto de pesquisas para melhor adequarmos às necessidades das famílias. Tudo para criarmos um lugar agradável, confortável e com todo o lazer necessário para se viver bem e com segurança. A cada nova construção, o Novo Centro se valoriza ainda mais, e isso garante um investimento seguro para a vida inteira (ênfase acrescentada) (Folder de divulgação do Residencial Ferrarini, 2006).

4.7. Novo Centro e centralidade em Maringá

Uma das questões levantadas pelo Novo Centro é quanto à centralidade. Afinal, esta área se constituirá no novo centro da cidade? Ela vai provocar alterações no centro tradicional? Esta área se constituirá no chamado centro expandido, anexo ao centro tradicional?

Trabalhar sobre o futuro é sempre muito incerto e duvidoso. Entretanto, será desenvolvida uma pequena análise sobre a centralidade em Maringá, a fim de se obter um vislumbre sobre essa questão.

Para analisar-se o Novo Centro e as questões ligadas à sua centralidade e à centralidade de Maringá, convém estabelecer alguns marcos conceituais.

Corrêa trabalha com duas noções chamadas de centralização e área central. Pode-se dizer que são idéias análogas à centralidade e centro, com as quais será trabalhado.

Segundo Corrêa os processos espaciais são constituídos de

um conjunto de forças atuantes ao longo do tempo, postas em ação pelos diversos agentes modeladores, e que permitem localizações e realocações das atividades e da população na cidade. São os processos espaciais, responsáveis imediatos pela organização espacial desigual e mutável da cidade capitalista (2004, p. 36).

Para este autor existem os processos espaciais e as formas espaciais, que são originadas por estes processos. Entre diversos processos e formas, ele aponta a centralização e as áreas centrais, respectivamente.

A análise de Corrêa apresenta a área central da seguinte forma:

De fato, a Área Central constitui-se no foco principal não apenas da cidade, mas também de sua hinterlândia. Nela concentram-se as principais atividades comerciais, de serviços, da gestão pública e privada, e os terminais de transportes inter-regionais e intra-urbanos. Ela se destaca na paisagem da cidade pela sua verticalização (2004, p. 38).

O mesmo autor caracteriza a área através do uso intensivo do solo, da ampla escala vertical e limitada escala horizontal, limitado crescimento horizontal, concentração diurna, foco de transportes intra-urbanos e área de decisões (op. cit, 41 e 42).

Outros autores²⁰ usam a terminologia centro, ao invés de área central. Entretanto, de forma geral existem concordâncias quanto às características dessa área. O centro é construído tendo como substrato, intensos e complexos processos sociais, políticos, culturais e econômicos. Ele se configura como área em constante construção e reconstrução por parte tanto do poder público como da iniciativa privada, o que envolve inúmeros interesses e conflitos. Ainda funciona como uma área de atração de pessoas e serviços, sendo assim grande geradora de fluxos. Apresenta-se como centro de convergência do sistema de transportes e como centro de decisão e de prestação de serviços. Além disso, o centro carrega toda uma carga simbólica e cultural na comunidade urbana onde se situa.

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 (DEL RIO e OLIVEIRA, 1996, 4).

Castells concorda com essas colocações sobre o centro. Para ele “o centro permite, além das características de sua ocupação (...) uma identificação simbólica e ordenada destas atividades” (1983, p. 271)²¹.

Com referência à centralidade, pode-se apresentá-la de acordo com Corrêa (2004) como centralização, como sendo o processo ou os processos que dão origem às formas espaciais, no caso deste autor, como já apresentado anteriormente, a área central seria uma delas. Os estudos de Sposito corroboram estas colocações sobre a centralidade: “(...) a centralidade é entendida enquanto processo, e o centro ou os centros como expressão territorial” (1996, 4). Sendo assim “os fluxos permitem a apreensão da centralidade, porque é através dos nódulos de articulação da circulação intra e interurbana que ela se revela” (SPOSITO, 2001, p. 238).

Evidentemente todo o espaço urbano, bem como o centro, expressa um dinamismo complexo e contínuo, como explica Villaça: “(...) nenhuma área é ou não é centro; como fruto de um processo – movimento – torna-se centro. No social nada é; tudo torna-se ou deixa de ser” (2001, p. 238).

Entretanto este aspecto é ainda mais marcante no que diz respeito à centralidade:

A centralidade se redefine continuamente, pelos fluxos das pessoas, mercadorias, idéias, informações, não estando associada somente ao que está fixo no espaço, mais ainda pelas apropriações, pelas relações que se estabelecem com ele (...) (PEREIRA, 2002, p. 65).

O N.C. apresenta as características apontadas para um centro. Apresenta-se como espaço em construção com dinamismo destacado no espaço intra-urbano em Maringá. Este destaque se apresenta tanto no aspecto arquitetônico como econômico. Também a questão da reordenação de vias públicas é muito presente na área em questão. Ainda quanto à questão simbólica, apresenta este aspecto fortemente marcado. Em todas as fases dos projetos e em todas as mudanças esse aspecto foi levado em conta. Por seus projetos arrojados, pela forma arquitetônica diferenciada, pela modernidade do arruamento, enfim em todos os seus aspectos ele se apresenta com um simbolismo importante para a comunidade, em que Maringá mais uma vez se apresenta como uma cidade próspera e moderna.

Pelo que se percebe, há cada vez mais fluxos, principalmente no que se refere aos veículos automotores, inclusive já apresentando congestionamentos. Também no aspecto comercial, nota-se um crescimento significativo na região.

Sendo assim, pode-se atestar que essa área, baseado nos aspectos levantados anteriormente, pode ser considerada centro.

Outro aspecto a ser ressaltado diz respeito à verticalização.

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 (MACHADO E MENDES, 2006, p. 100).

Dessa forma temos mais um aspecto importante que demonstra que a zona configura uma área central.

Ainda sobre a verticalização

é interessante destacar que o significado da dimensão simbólica da verticalização sempre esteve, desde o surgimento dos primeiros arranha-céus, associando-se a essa forma arquitetônica/geográfica a idéia de desenvolvimento e progresso. Recentemente, os Tigres Asiáticos vêm construindo os edifícios mais altos do mundo e aproveitam-se desse fato para expressar o seu poderio econômico, tentando superar os edifícios construídos em outras partes do mundo (RAMIRES, 1997, p. 37).

É necessário compreender-se o sentido da verticalização no Novo Centro. Ela constitui-se como uma estratégia para a área. Por sua localização e pelo valor do solo mediante essa localização, o N.C. atrai a atenção do mercado imobiliário, que pressionava o poder público para uma maior utilização da área.

Para a prefeitura, que não tinha recursos para bancar os custos de uma obra monumental e de longo prazo, o prioritário era o autofinanciamento das obras. A localização e centralidade da área a qualificava para esta utilização, entretanto, como os moldes traçados pela prefeitura, onde os investidores bancariam os custos, sendo ressarcidos somente depois, quando da comercialização da área, não tiveram sucesso, o caminho encontrado foi a verticalização de forma mais intensiva, reduzindo-se dessa forma as áreas destinadas a uso monumental, público, cultural ou para equipamentos públicos. Novamente chama-se a atenção que se está diante de uma urbanização do possível, construída no calor dos conflitos, dos interesses políticos, financeiros e de classes, diante de uma realidade econômica.

No atual momento de construção dessa área, o comércio da região parece ter a tendência à sofisticação. Ela é fruto da perspectiva sobre os moradores da região, de classe média e média alta, que poderiam consumir tais produtos e serviços. Por outro lado, novamente a localização, a valorização e a centralidade atribuídas a essa área fazem com que o comércio que venha a se situar nessa área, tenha condições de suportar os custos gerados por tais aspectos. São, portanto, estabelecimentos comerciais que trabalham com produtos de alto padrão: cozinhas, decoração, automóveis seminovos.

Já se vê sinais de revitalização no comércio do entorno próximo através da renovação da fachada e mudança de atividade, bem como instalação de novos empreendimentos com aspectos mais refinados, que atendem ao padrão de vida das classes média e média alta, como, por exemplo, escolas de línguas e cursos pré-vestibulares, agências de viagens, lojas de informática, garagens de veículos seminovos (LIMA, 2006, p. 45).

Um outro aspecto que se impõe ao se trabalhar com o N.C. é o da centralidade dessa área. Parece que ela se tornará forte, em decorrência da nova avenida, dos estabelecimentos comerciais, dos estacionamento e do adensamento que se espera, entre para a região. Acredita-se que essa zona traga mudanças significativas para a cidade, funcionando como uma extensão e ampliação do centro

tradicional, atraindo novos fluxos e gerando novos investimentos. Entretanto, ela virá a constituir realmente um novo centro para a cidade? Ela substituirá o centro tradicional em importância e influência?

A cidade foi planejada apoiada em um sistema de transporte de cargas e de passageiros centralizado na área central, o que favoreceu a concentração de atividades que se beneficiam das vantagens locacionais e da intensa circulação de pessoas, o mesmo modelo das cidades que se desenvolveram após a revolução industrial. A estação ferroviária e a rodoviária foram instaladas uma em frente à outra, no eixo central da cidade (MENDES e GRZEGORCZYK, 2003, p. 90).

Como se percebe, a centralidade principal de Maringá foi determinada a partir de seus primeiros momentos, em dependência da via férrea. Aliás, como já ficou demonstrado anteriormente, a cidade começou a ser construída apenas após a determinação oficial do traçado da ferrovia. Nota-se dessa forma a importância da ferrovia. Ainda é importante ressaltar que a estação rodoviária foi instalada em frente à ferrovia.

Pelo traçado original da cidade, havia uma intenção de se promover uma centralidade mais difusa, com subcentros especializados nos bairros. Porém, tal não ocorreu. O que se observa é a concentração de fluxos, de estabelecimentos comerciais e bancários, de centros de poder e equipamentos públicos além do transporte na área central. Evidentemente, essa não é a única centralidade na cidade, todavia ela apresenta-se de forma destacada. Conforme Mendes e Grzegorzcyk “po

Apesar de Maringá se classificar como uma cidade média e o texto acima referir-se a grandes cidades, entende-se que há aspectos semelhantes que tomam pertinentes as análises de Corrêa. Percebe-se a importância da ferrovia na definição da centralidade, e nas proximidades desta, o comércio atacadista, depósitos e indústrias, fatos que se repetem em Maringá. Também a presença de diversos hotéis, que no passado buscavam proximidade as estações ferroviária e rodoviária. Assim, nota-se que a região do N.C. apresenta-se em uma área que, devido ao desenvolvimento da cidade e a forma como ela foi se organizando, apresenta centralidade, pois as ruas foram planejadas, o fluxo da cidade, o desenvolvimento comercial e sua estrutura tendo como área central o centro tradicional, bastante próximo ao N.C. e como referência, a estação ferroviária e rodoviária. É importante lembrar que a estação rodoviária ficava em área destacada do atual N.C. Nesse contexto pode-se afirmar que o grau de centralidade dessa área é forte, principalmente se considerarmos uma centralidade potencial, ou seja, uma centralidade que ainda não se concretizou completamente, promovendo fluxos intensos, bem como o espaço construído, ainda em fase de execução.

As entrevistas junto ao mercado imobiliário, afirmam que esta é uma região privilegiada, até porque esse setor trabalha e procura vender essa imagem. Entretanto, no que concerne à questão colocada se esta área virá a se transformar em um novo centro, em substituição ao centro tradicional, o que se observa é que, segundo as observações deste setor isso não deverá ocorrer. O setor visualiza uma área que será incorporada ao centro tradicional. Essa incorporação poderá ser, segundo alguns, diferenciada e, segundo outra parte do setor, articulada. Dentro de um dos pontos de vista, ela será uma parte do centro, porém, diferenciada, promovendo uma “popularização da Avenida Brasil e uma sofisticação do N.C”. Outra parte do setor argumenta que ocorrerá uma articulação entre ambas as áreas, tendo o Novo Centro como um indutor de crescimento e melhoria do centro tradicional, para que este possa o acompanhar e “competir” com aquele.

Grzegorzczuk concorda com este último argumento:

Acreditamos que a liberação da área do Novo Centro, já está rapidamente ocupada com novos empreendimentos e estimulará, em poucos anos pela proximidade, os proprietários do centro tradicional investir em novos empreendimentos do tipo centro comercial ou galeria de lojas, o que aumentará a oferta de imóveis para locação, reforçando a centralidade do centro tradicional da cidade (2006, p. 137).

O que ocorre em Maringá, especialmente, mas não exclusivamente, na área do N.C. é um processo de desdobramento do centro tradicional. O conceito de desdobramento expressa um processo que “ocorre através da ação de determinados segmentos econômicos, que buscam, no interior da cidade, manter as vantagens das economias de aglomeração” (Mendes e Grzegorzcyk, 2003, p. 105). Assim, o empresariado está sempre em busca das melhores localizações, o que provoca mudanças na cidade e em sua centralidade.

O desdobramento do centro é diferente de sua expansão. O processo de expansão ocorre em áreas contíguas ao centro, que paulatinamente vão sendo transformadas e incorporadas ao centro através da transformação de seu uso. Em outras palavras, o uso comercial do centro vai se expandindo para as áreas vizinhas em um processo de constante expansão.

A procura de uma nova área com centralidade suficiente para sustentar novos negócios dá origem ao desdobramento. Portanto, não se trata de uma expansão da área central, mas do surgimento de uma nova área com centralidade para atrair investimentos.

Segundo Sposito (1991b) uma das características importantes de um desdobramento é que ele não vem em substituição do centro tradicional. Pelo contrário, ele não contém o mesmo número de funções da área central, mas apresenta-se mais especializado. Quanto ao N.C. é isso que se verifica. A área não tem força e nem espaço físico suficiente para substituir o centro tradicional. Para isto seria necessário que as funções exercidas pelo centro tradicional passassem a se localizar na nova área, com os inúmeros serviços oferecidos, o que é totalmente impossível, dado as dimensões do Novo Centro.

Dessa forma, o processo verificado no N.C. pode ser apresentado como um desdobramento do centro tradicional, apesar de serem áreas contíguas, contudo não é a distância que define, porém o processo, a dinâmica. Nesse contexto, percebe-se um uso para a verticalização e também um uso comercial, mas diferenciado daquele apresentado pelo centro tradicional, não constituindo avanço gradual das atividades do centro sobre o entorno, mas como se configurou numa área “nova”²², destinada ao um uso diferenciado, tanto no aspecto comercial, como residencial e público. Por outro lado, segundo Mendes e Grzegorzcyk (2003) e Sposito (1991b), o

desdobramento ocorre quando o processo é voltado a um público específico, nesse caso, uma área destinada à residência de classe média e média alta e ao uso comercial também voltado a esta clientela.

Um dos aspectos marcantes na urbanização, não só brasileira, mas também em âmbito internacional, referente ao centro, é o do esvaziamento populacional dessa área. No passado, o centro foi tradicionalmente o local de moradia da elite, atraída por vantagens locacionais e pela presença de equipamentos urbanos. Entretanto, com o tempo,²³ os centros urbanos foram perdendo população.

Com a saturação dessa área diante dos congestionamentos e fluxos de pessoas e de sua popularização, há uma saída desse segmento para áreas mais exclusivas, muitas vezes na periferia onde se localizam condomínios fechados. A Acessibilidade, para aqueles que possuem meios de deslocamento, proporciona as escolhas de onde residir e onde consumir, evidenciando-se como uma das dinâmicas segregativas do espaço urbano (PEREIRA, 2002, p. 48).

Em Maringá, cidade jovem e de porte médio, o esvaziamento do centro ainda não se manifesta de forma abrangente. Observe-se, por exemplo, o Alphaville. Um mega empreendimento destinado à elite econômica da cidade e da região, apresenta dificuldades de se concretizar de forma abrangente. Esse condomínio dista aproximadamente 15 quilômetros de Maringá, já no município de Iguaraçu. O empreendimento já foi comercializado por diferentes imobiliárias, sem atingir os melhores resultados. Por outro lado, os investimentos imobiliários no Novo Centro demonstram que ainda existe mercado para habitação no centro da cidade. Sendo assim, conclui-se que Maringá é um lugar “onde morar no centro ou em suas proximidades ainda é desejo de uma parcela significativa da população de elevado status social” (MENDES e GRZEGORCZYK, 2003, p. 108). Segundo Sposito (1991a) este é fenômeno que ocorre em diversas cidades médias brasileiras.

Pode-se perceber portanto, que o N.C. apresenta um significado marcante relativo aos grupos sociais e à segregação socioespacial. Segundo Lima

“(...) observa-se a seletividade que os empreendimentos projetados, construídos ou em construção representarão no conjunto da cidade. (...) a ocupação da área é claramente direcionada às classes de poder aquisitivo mais elevado. Por isso a pressão para ‘gentrificar’ ou ‘aburguesar’ o entorno (2006, p. 46).

A região em análise então se constitui em um projeto direcionado a uma parcela privilegiada da população que apresenta condição econômica de bancar a habitação nessa região. Essa população opta por esse local em decorrência do status e por vantagens locacionais (MENDES e GRZEGORCZYK, 2003).

Também, segundo podemos averiguar junto ao mercado imobiliário, a opção pela compra de imóveis nesta localidade, é que, para a população que considera morar no centro algo significativo, essa área apresenta boas opções devido aos edifícios serem novos, por apresentarem uma série de inovações e equipamentos que outros edifícios mais antigos, no centro tradicional, não possuem. Johnson corrobora este argumento: “Lo cierto es que la gente muy rica puede establecer su residencia donde le apetezca(...) (1974, 239)²⁴”.

Assim, para encerrar este capítulo, levantamos os seguintes pontos: O projeto do N.C. vem criando novos espaços na cidade, funcionando como uma área nova incorporada ao centro tradicional, com objetivos de especulação e a valorização da área que beneficia o mercado imobiliário e direciona-se a uma pequena parcela da população. (MENDES e NEGRI, 1998, p. 83).

Ainda é necessário perceber a verticalização como a forma que foi encontrada para se viabilizar esse empreendimento. A verticalização viabilizou financeiramente o empreendimento, por estar em uma área extremamente valorizada, e portanto, necessitava, de acordo com a visão do mercado de investimentos, que gerassem altíssimos lucros para fazer frente aos custos do solo. Ainda é necessário colocar que verticalização, centro, valorização e novas áreas urbanas nobres estão intimamente interligados.

Nesse contexto, observamos as estratégias do mercado no sentido de construir, promover e comercializar os edifícios da região. Verificou-se a venda de valores culturais, de status e a promoção do empreendimento como um bom investimento, entre outros aspectos. Um desses aspectos, de importante destaque é a questão da centralidade, que foi mercantilizada. Segundo Mendes e Grzegorzcyk, “na cidade de Maringá a venda da centralidade tem sido explorada pelos promotores imobiliários, pois é grande o número de edifícios de luxo construídos próximos ao centro principal” (2003, p. 109).

Ainda com referência à centralidade, procurou-se avaliar o impacto de N.C. quanto a esse quesito. Sendo assim, se sustenta que a região não substituirá o centro tradicional, inclusive por uma impossibilidade física, mas provocará intensas modificações ainda não definidas na centralidade da cidade.

A área central, na maioria das vezes, reforça a sua centralidade à medida que o tecido urbano se estende e novas formas de comércio se apresentam, pois mesmo com a descentralização, é nessa área que permanece uma diversidade e quantidade de estabelecimentos, voltados para o atendimento de toda a cidade, em contraposição às vias especializadas e subcentros que se destinam a uma clientela mais restrita (PEREIRA, 2002, p. 51).

Esse processo todo, como pudemos averiguar, envolveu uma série de agentes, de interesses e de conflitos, demonstrando toda a complexidade da evolução do tecido urbano, tendo como substrato a sua estrutura social. Enfim, constitui-se em uma urbanização do possível.

Considerações Finais

Cabe nas considerações finais deste trabalho amarrar as questões levantadas, enfatizar as respostas encontradas, sistematizar e sintetizar os pontos analisados ao longo do estudo.

Assim é necessário registrar, a fim de possibilitar uma continuidade dos estudos sobre o tema, as dificuldades encontradas, os aspectos que não puderam ser abordados e precisariam ser trabalhados em estudos mais específicos e direcionados. Tais fatos acabam sempre ocorrendo durante um processo de pesquisa, que se depara em seu trabalho com uma série de questões que, por questões de tempo e da própria delimitação do estudo e seus objetivos, apenas são mencionados, vistos brevemente e logo deixados à parte ou quem sabe até ignorados.

Em primeiro lugar é importante mencionar a necessidade de um revisionismo em muitos aspectos das pesquisas desenvolvidas na região, principalmente no que se refere ao processo histórico de ocupação da região, dito incitado pela CMNP. Tais estudos, em geral, enfatizam o caráter empreendedor e grandioso desse processo. Esses trabalhos, em grande parte reproduzem as fontes criadas pela própria Companhia, reproduzindo automaticamente também o seu discurso, resultando em conhecimento que já não é mais consistente, à luz da investigação científica. Entretanto, as fontes e trabalhos que questionem esse processo ainda são poucos e esparsos. Aspectos como a grandiosidade do empreendimento, a não-violência do processo colonizador, resultando em uma ocupação harmônica, a ausência do Estado nesse processo, os conflitos estabelecidos, a questão indígena, entre tantos outros, são fatos que precisam ser esclarecidos e revistos pela pesquisa científica.

Um dos assuntos deste trabalho que precisa ser ampliado, diz respeito à questão dos documentos. Como já mencionado, a dificuldade na obtenção desses documentos foi grande. Assim, estudos que tenham condições de maior abertura junto ao poder público, tendo acesso às plantas e projetos, aos orçamentos e valores realizados nas obras, aos investimentos efetuados e sua origem, um acesso maior às autoridades constituídas é necessário para maior aprofundamento das

reflexões e maior segurança em informações detalhadas que são necessárias nesse tipo de estudo.

Ainda há que se considerar que os dados da prefeitura, além de difíceis de serem acessados, são deficientes. As listas e tabelas de construções e prédios apresentam uma série de incorreções. Os dados do corpo de bombeiros, que parecem ser mais confiáveis em decorrência de sua atualidade e de seu acompanhamento em função das fiscalizações periódicas, são ainda poucos e incipientes, dado o recente processo de ocupação do N.C.

Mesmo neste estudo, concentrando-se em uma área já trabalhada, como a verticalização em Maringá e o Novo Centro, há uma carência de dados empíricos. Dessa forma necessita-se de trabalhos que colem, divulguem e centralizem dados objetivos que possam ser utilizados em pesquisas sobre o setor. Talvez até estudos que tenham como objetivo somente a coletas de dados, quem sabe até sem intenção interpretativa, ficando este aspecto para outros estudos mais aprofundados, que poderiam se servir dos dados já acumulados e levantados. Infelizmente o poder público não os tem, ou se possui, não os disponibiliza.

Uma questão interessante que não foi abordada neste estudo em função de seu escopo, é a da participação da imprensa na urbanização maringaense. Essa questão pode derivar análises de relacionamento entre mercado imobiliário e imprensa, imprensa e poder público, visão econômica e de desenvolvimento da imprensa, entre outras abordagens. Evidentemente a imprensa tem a condição de veicular, divulgar e promover certas visões e conceitos de diversos campos. Com respeito à verticalização, que visão a imprensa maringaense esteve a divulgar? Seria o discurso do mercado imobiliário, ou quem sabe, as idéias da prefeitura? Como esse discurso influenciou no processo? Grzegorzcyk (2000) tratou de forma rápida esta questão, referindo-se ao processo do Novo Centro.

Outro aspecto interessante refere-se ao pensamento do mercado imobiliário. De certo modo isto foi abordado neste estudo. Entretanto, seria interessante uma pesquisa mais exaustiva, com uma maior consistência a respeito das concepções mantidas por esse setor.

Um estudo exclusivo da legislação atinente ao N.C. seria importante, para melhor fundamentar alguns aspectos dessa dinâmica. Essa legislação já foi tratada por outros autores em seus trabalhos, entretanto, são estudos que já foram ultrapassados pela renovação da legislação para essa área e pelo novo Plano

Diretor de Maringá. Beloto (2004) trata desta questão, mas a ênfase é na legislação municipal como um todo e não especificamente do N.C.

O processo de produção e reprodução do espaço urbano maringaense é muito dinâmico. Neste estudo abordou-se o Novo Centro, mas, outras regiões apresentam também especulação imobiliária e grande dinamismo, a saber: o chamado eixo monumental, entre a Catedral e a UEM, a zona 10, o entorno do antigo aeroporto, o entorno do novo aeroporto, as proximidades das instituições de ensino superior e o eixo de shoppings atacadistas. Estas são algumas áreas que precisam ser estudadas, a fim de se montar um quadro mais completo e recente das tendências urbanas de Maringá.

Com referência ao Novo Centro, o que se fez foi um estudo de como a evolução se deu e do presente momento. Dado o grande dinamismo da área, rapidamente estes estudos estarão ultrapassados. Desse modo, há necessidade de estudos de longo prazo para acompanhar as transformações no N.C. e de seu entorno.

Quanto à verticalização há que se enfatizar que ela e o capitalismo “andam lado a lado e de mãos dadas”. Assim como o processo de urbanização como um todo, ela também está inserida na estrutura capitalista. Este fato faz com que a natureza da verticalização esteja articulada de forma perfeita com o capitalismo, partilhando com ele a sua natureza. A verticalização se apresenta como parte de um jogo econômico complexo, onde se articulam necessidade de produção e reprodução do capital, domínio de classe, atuação e domínio do Estado, produção do espaço, tudo tendo como substrato o sistema capitalista.

Atribui-se então à ligação entre capitalismo e verticalização o caráter de simbiose, isto é, uma associação íntima e intensa entre ambos os aspectos. Este fato não é exclusivo da verticalização, mas ocorre também em outras formas de reprodução do espaço urbano (loteamentos, desmembramentos do centro, expansão horizontal, conversão de terra rural em urbana e mudanças de uso do solo entre outros).

Uma das questões propostas por este estudo foi poder explicar a verticalização em Maringá e seu grande dinamismo, de um ponto do desenvolvimento da cidade, inserida nos contextos regional, nacional e internacional. Procura-se entender que fatores deram a Maringá um certo diferencial na verticalização. Um dos significados que podemos apreender da região e da

cidade é que ela se desenvolveu sob o signo de uma terra de oportunidades. Essa representação existe até hoje e é trabalhada com sucesso pela elite, pelo poder público e pelos meios de comunicação. Dessa forma percebe-se que o espírito empresarial e empreendedor, forte em Maringá, tenha suas raízes lançadas na forma de fundação da cidade, criada para ser um local de reprodução de capital e para gerar riqueza. Assim foi organizada toda uma construção ideológica em torno do trabalho, da riqueza, da harmonia, do planejamento. Passamos assim a entender a verticalização, seu dinamismo e desenvolvimento nesse contexto de formação da cidade. O mesmo vigor da CMNP, dos plantadores, dos pioneiros, hoje move os capitalistas da cidade no processo de verticalização a fim de auferir lucros, novamente excepcionais.

Verifica-se conforme exposto durante o trabalho, que a verticalização muda o espaço urbano provocando mudanças no uso do solo e em seu preço, nas relações sociais, nas relações de produção e nos fluxos materiais e imateriais da área. Assim, a verticalização apresenta-se como elemento muito importante na análise do espaço urbano, pois ela está integrada ao sistema todo e pode provocar alterações nesse sistema.

Nessa dinâmica do espaço urbano que envolve a verticalização encontra-se a segregação. Nos processos de mudança, criação e recriação desse espaço ocorrem as valorizações e desvalorizações. Regiões ficam diferenciadas do ponto de vista do mercado imobiliário, enquanto outras passam a perder valor. Também ocorre o processo de degradação pelo uso. Esses processos geralmente se organizam no sentido de segregar os diferentes grupos sociais a partir de suas rendas, utilizando-se também de seus valores, aspirações e estilo de vida. Assim, a produção do espaço urbano, e em particular a verticalização, traz a valorização e desvalorização dos diversos locais da cidade, em um processo constante de atração e repulsão da população, dividida em grupos sociais. Como se percebe, a verticalização mantém íntima relação com a valorização imobiliária, em certos momentos determinando-a, e, em outros sendo por ela determinada. Fica claro que ela também se encontra intimamente ligada à segregação espacial, sendo assim uma das promotoras das desigualdades de distribuição dos grupos pelo espaço e estando inserida nesse processo, determina às classes menos favorecidas a habitação mais precária e às classes privilegiadas os lugares com melhores infra-estrutura e valorização.

O Novo Centro é uma concretização no espaço de Maringá dos aspectos acima expostos. Constitui-se em um espaço privilegiado, direcionado a classes diferenciadas com alta capacidade de consumo. Verificou-se que esse espaço insere-se no processo de segregação acima referido, no sentido de recriação de seu entorno, em diversos lugares de caráter popular. Nesse processo, o que já se observa, e se espera, em um grau mais elevado para o futuro, é a substituição gradual desse entorno por um espaço direcionado ao consumo das classes que vão aí residir. Ainda o N.C. demonstra também a articulação existente entre verticalização e capitalismo, explicitando de forma empírica os aspectos desenvolvidos sobre a verticalização no que tange à participação do Estado e do mercado imobiliário, aos conflitos existentes na produção do espaço urbano, a valorização do solo urbano e a reprodução do capital através da produção e mudança de uso desse solo.

Temos então uma área, que passou a ser produzida pelo poder público em associação com a iniciativa, que inicialmente estava direcionada a resolver os problemas da comunidade como um todo, como propostas que teriam um benefício mais geral através da formulação de espaços públicos, equipamentos urbanos e de bens culturais, que ao longo do processo, através 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 constitui-se na urbanização do possível: uma forma de urbanização onde se planeja e se tenta, em muitos casos, promover obras que possibilitem o crescimento da comunidade, o desenvolvimento de um espaço urbano que possa ser apropriado, de forma mais comunitária. Entretanto, a multiplicidade de interesses, os conflitos estabelecidos, as relações de forças políticas e econômicas acabam por determinar mudanças que alteram os propósitos iniciais dos projetos.

Esses aspectos econômicos, políticos e sociais proporcionam assim, um processo urbano que, sendo considerado esse ambiente de múltiplos interesses, de diversidade, de conflitos, relações de poder e de relações de produção, faz com que o resultado venha a ser, não o ideal, planejado a princípio, mas apenas o possível, nesse contexto.

De forma mais específica, o Novo Centro se constitui em uma urbanização do possível justamente por apresentar as características acima. A princípio, apresentava-se como uma área de consumo coletivo, que sem dúvida premiava os

interesses econômicos e empresariais da cidade no sentido de criar centralidade, de acentuar uma polarização na região, de dar um destaque à cidade atraindo investimentos. Por outro lado, por sua estrutura voltada ao transporte coletivo, as áreas públicas como bibliotecas e outros bens de consumo cultural, constituíam-se em um plano arrojado e poderiam, quem sabe, atingir à comunidade de forma mais abrangente. Como este plano foi inicialmente projetado de acordo com as idéias concebidas naquele momento podemos chamá-lo de plano ideal. Contudo, este plano ideal, em decorrência de seus altíssimos custos, da falta de capacidade de investimento do poder público e dos conflitos e pressões estabelecidos com o mercado imobiliário, foi sendo modificado no sentido de adquirir viabilidade econômica e resultando em um projeto que podemos qualificar de possível, com uma destinação muito maior ao mercado imobiliário, destinado à verticalização, de uso privado e elitista, acentuando o adensamento da região central, prejudicando os fluxos já difíceis na região e sobrecarregando a infra-estrutura da área em benefício de um pequeno grupo.

Entretanto, no sistema capitalista, onde os aspectos materiais e econômicos adquirem força muito grande, esses fatos são comuns. A urbanização do possível seria então a concretização do planejamento urbano inserida na realidade capitalista de produção da cidade, onde as questões políticas, sociais e, sobretudo econômicas, influenciam o rumo do processo através de conflitos e negociações estabelecidas entre os diversos agentes envolvidos nessa dinâmica.

No presente momento percebe-se essa urbanização em curso, marcada por uma verticalização intensa, permitida pela legislação justamente para viabilização econômica do novo uso dessa porção de solo.

O equacionamento dessa questão é muito complexo e não existe uma receita sobre como resolvê-la. Como já afirmado anteriormente, ela envolve o sistema social, as relações políticas e o sistema econômico. Os diversos agentes produtores do espaço urbano (Estado, mercado imobiliário, construtoras, consumidores, proprietários fundiários, agentes excluídos, etc) estabelecem relações ora, conflituosas, ora de cooperação, que em diversos momentos têm apresentado resultados variáveis. Não obstante, de forma geral o que se tem é a reprodução do processo em que a valorização da terra acaba premiando o capital e produzindo segregação espacial. Na maioria dos casos as intervenções do poder público, as conquistas de setores que procuram combater a especulação e o reinado do valor

de troca, acabam por reforçar a valorização e a sua decorrente segregação. Por exemplo, conquistas do Estatuto das Cidades, como o estabelecimento de zoneamento e índices de reprodução do solo na verticalização, podem provocar essa valorização. Diminuindo-se os índices acaba-se por elevar o preço do terreno relativo em cada habitação construída. Por outro lado, muitas vezes as revitalizações de áreas populares em processo de degradação também podem causar uma onda de valorização e acabar por excluir dessa região a população aí localizada.

Um dos aspectos que pode ajudar na questão é justamente o reconhecimento da urbanização do possível. Reconhecer a natureza do processo de renovação urbana, e nesse contexto de produção da verticalização, perceber a sua natureza conflituosa, permeada por interesses diversos e divergentes, onde é necessário a discussão, a negociação, a cooperação e o consenso, com a participação de todos os interesses envolvidos é um aspecto que pode dar um encaminhamento mais consistente do espaço produzido nas comunidades urbanas. Essa discussão, essa participação da sociedade é fundamental para que se possa, aos poucos, de forma gradual, promover um processo de produção do espaço que melhor atenda aos interesses e necessidades da maior parte da população. Sem este aspecto dificilmente se alcançará alguma mudança, mais consistente e significativa. Assim, poderia se constituir contatos e negociações, que com o tempo, amadurecidas, pudessem resultar em instituições ou sistemas com possibilidades de controlar melhor a dinâmica urbana.

Espera-se que este estudo possa ter contribuído para este debate, para esta reflexão, e que, como afirmado acima, a discussão, o debate, o reconhecimento dos interesses envolvidos e da natureza da verticalização, possa aos poucos ser apropriado numa construção em que, se não conseguirmos resolver os problemas, que pelo menos encontremos alguns caminhos para trilhar, na busca de um espaço que possa manter melhores condições de vida ao ser humano.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BARRETO, Ilson Juliano; MENDES, Cesar Miranda. Uma forma inovadora de se morar: A verticalização no jardim universitário – Maringá – PR. *Boletim de geografia*. Ano 17, V. 1, 1999. Maringá, 1999. p.59-72.

BELOTO, Gislaine E. *Legislação urbanística*: instrumento de regulação e exclusão territorial. Considerações sobre a cidade de Maringá. 2004. Dissertação (mestrado). Programa de Pós-Graduação em Geografia. Universidade Estadual de Maringá, Maringá, 2004.

BENADUCE, Gilda Maria Cabral. Reestruturação produtiva, redes de informação e novas espacialidades para Maringá. In: MORO, Dalton Aureo (org). *Maringá Espaço e Tempo*. Maringá: Programa de Pós-graduação em geografia – UEM, 2003. p. 169-206.

BOBBIO, Norberto; MATEUCCI, Nicola; PASQUINO, Gianfranco. Dicionário de política. Brasília: Editora Universidade de Brasília, s.d.

BOEIRA, José Jair. *Espaço urbano de uma metrópole regional de porte médio*. Maringá. 2003. Dissertação (Mestrado). Departamento de Geografia, Universidade Estadual de Maringá, Maringá, 2003.

BORGES, William Antônio. *A periferia decorrente da mobilidade no trabalho*. A questão no aglomerado urbano de Maringá. Maringá. 2004. Dissertação (mestrado). Programa de Pós-Graduação em Geografia. UEM - Universidade Estadual de Maringá, Maringá, 2004.

BOTELHO, A. Relações entre o financiamento imobiliário e a produção do espaço na cidade de São Paulo: casos de segregação e fragmentação espaciais. *Scripta Nova*. Revista electrónica de geografia y ciencias sociales. Barcelona: Universidad de Bar
d

CARVALHO, Luiz Domingues Moreno de. *O posicionamento e o traçado urbano de algumas cidades implantadas pela Companhia de Terras Norte do Paraná e sucessora, Companhia Melhoramentos Norte do Paraná*. 2000. Dissertação (mestrado). Programa de pós-graduação em geografia, UEM, Maringá, 2000.

CASTELLS, Manuel. *A Questão Urbana*. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983.

CASARIL, Carlos Casemiro; MEDEIROS, Marlon Clóvis; A origem do capital das construtoras e a verticalização urbana no município de Francisco Beltrão/PR. AGB – *VI Congresso Brasileiro de Geógrafos*. Goiânia, 2004. CD-ROM.

CONSTRUTORA CIDADE VERDE LTDA. Folder de divulgação do Condomínio Edifício Torre Gêmea, 2006.

CONSTRUTORA CIDADE VERDE LTDA. Folder de divulgação do Condomínio Edifício Helbor Vilaggio, 2006.

CONSTRUTORA E IMOBILIÁRIA EXPANSÃO. Folder de divulgação do Terra Brasilis Edifício, 2006.

CORRÊA, ROBERTO LOBATO. *O ESPAÇO URBANO*. SÃO PAULO: ÁTICA, 2004. (SÉRIE PRINCÍPIOS).

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

COSTA, Luiz Fernando da Silva. *Os promotores imobiliários no processo de verticalização de Maringá, Cianorte e Umuarama*. 2002. Dissertação (Mestrado). Departamento de Geografia. Universidade Estadual de Maringá. Maringá, 2002.

CRIAÇÃO COMUNICAÇÃO. Material de divulgação do Planetarium Tower, 2006.

DEL RIO, V; OLIVEIRA, L. *Percepção ambiental: a experiência brasileira*. São Paulo: Studio Nobel; São Carlos: Universidade Federal de São Carlos, 1996.

DICIONÁRIO DE SOCIOLOGIA GLOBO. Porto Alegre: Editora Globo, 1967.

DUQUE ESTRADA. Jorge Ferreira. *Terra Crua*. Maringá: s.n., 1961.

ENDLICH, Ângela Maria. MORO, Dalton Aureo. Maringá e a produção do espaço regional In: MORO, Dalton Aureo (org). *Maringá Espaço e Tempo*. Maringá: Programa de Pós-graduação em geografia – UEM, 2003. p. 9-47.

ENGELS, Friedrich. *A origem da família, da propriedade privada e do Estado*. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1979.

FERNANDES, Francisco; LUFT, Celso Pedro; GUIMARÃES, F. Marques. *Dicionário Brasileiro Globo*. São Paulo: Globo, 2001.

FERREIRA JÚNIOR, Divaldo; FRESCA, Tânia Maria. Aspectos da verticalização em Londrina. Retirado de http://www.igeo.uerj.br/VICBG-2004/Eixo1/E1_228.htm em 07/08/2005.

FRAGOSO, Mario. Revitalização da Zona 10. *O diário do Norte do Paraná*. Maringá, p. 5 26 de março de 2006.

FOWERAKER, Joe. *A luta pela terra*. A economia política da fronteira pioneira no Brasil de 1930 aos dias atuais. Rio de Janeiro: Zahar Editores, 1981.

GONÇALVES, José Henrique Rollo. Quando a imagem publicitária vira evidência factual. DIAS, Reginaldo Dias; GONÇALVES, José Henrique Rollo (orgs.) *Maringá e o norte do Paraná*: Estudos de história regional. Maringá: EDUEM, 1999. pág. 87-121.

GOTTDIENER, Mark. *A produção social do espaço urbano*. São Paulo: Edusp, 1993.

GRZEGORCZYK, Vanderlei. *Novo Centro de Maringá: Estratégias e conflitos na produção do espaço urbano*. Dissertação (mestrado). Universidade Estadual Paulista Campus Presidente Prudente. Departamento de geografia, 2000.

_____. *Novo Centro de Maringá: Estratégias e conflitos na produção do espaço urbano*. In MENDES, César Miranda; SCHMIDT, Lisandro Pezzi (org.). *Dinâmica do espaço regional: pesquisas no norte-central paranaense*. Guarapuava: Unicentro, 2006.

HARVEY, David. *A justiça social e a cidade*. São Paulo: Hucitec, 1980.

HOESEL, Patrícia Van; SOMEKH, Nádia. A verticalização em São Paulo: apontamentos metodológicos. *Cadernos de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo*. São Paulo, v.1, n.1, p. 09-30, 2001.

HORA, Maria Lúcia F. da; SILVA, Maria José M. A (re)estruturação da cidade, In *Caderno prudentino de geografia*, n. 14. Presidente Prudente, AGB, 1992.

IBGE. Anuário estatístico do Brasil 2005. Vol. 65. Rio de Janeiro, 2005.

IBGE. Diretoria de Pesquisas, Coordenação de Trabalho e Rendimento, Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios 2003. Acessado em www.ibge.gov.br em 25/06/2006.

IPEA – Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada. *Caracterização e tendências da rede urbana do Brasil*. Estudos básicos para a caracterização da rede urbana. IPEA, IBGE, UNICAMP. Brasília: IPEA, 2001.

INSTITUTO PARANAENSE DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL. *Leituras regionais*. Mesorregião Geográfica Norte Central Paranaense. Curitiba: IPARDES, 2004.

JOHNSON, James H. *Geografia urbana*. Barcelona: Oikos-tau, 1974.

LAGO. Luciana Corrêa do. *Desigualdades e segregação na metrópole: O Rio de Janeiro em tempo de crise*. Rio de Janeiro: Revan/Fase, 2000.

LEFEBVRE, Henri. *A revolução urbana*. Belo Horizonte: Ed. UFMG, 2002.

_____. *O direito à cidade*. São Paulo: Centauro, 2001.

LEONARDO FILHO. Nem garagem de prédio escapa dos assaltantes. O DIÁRIO DO NORTE DO PARANÁ. Maringá, 10 set 2006, Caderno Cidade, p. A5.

LIMA, Eliandro F. *Novo Centro de Maringá: Análise socioespacial de um espaço em construção*. Monografia (Graduação em Geografia) Universidade Estadual de Maringá. 2006.

LINJARDI, Fábio. Raccanello revitaliza o centro. O DIÁRIO DO NORTE DO PARANÁ. Maringá, 30 jul 2006, Caderno Cidade, p. A6.

LOPES, Ana Yara Paulino. *Pioneiros do capital*. A colonização do Norte-Novo do Paraná. Dissertação (mestrado). São Paulo: USP-FFLCH, 1982, P. 10.

LUFT, Celso Pedro. Dicionário Luft. São Paulo: Ed Ática. 1998.

MACEDO, S. S. *São Paulo no me e c d* P

MACHADO, José Roberto; MENDES, Cesar Miranda. Transformações espaciais no contexto intra-urbano do centro tradicional de Maringá. SCHMIDT, Lisandro Pezzi (Orgs.). *A dinâmica do espaço urbano-regional: pesquisas no norte central paranaense*. Guarapuava: Unicentro, 2006.

MEDEIROS, Iolanda Aida de. *Globalização dos Lugares: a verticalização em Manaus*. Dissertação (Mestrado). São Paulo: FFLCH / USP, 1996.

MENDES, Cesar Miranda; BENADUCE, Gilda Maria Cabral. *Diagnóstico das tendências da expansão territorial urbana de Maringá – PR*. Maringá: UEM, 1990. (Relatório de Pesquisa).

MENDES, Cesar Miranda; GRZEGORCZYK, Vanderlei. Centro, centralidade e verticalização em Maringá. MORO, Dalton Aureo (org). *Maringá Espaço e Tempo*. Maringá: Programa de Pós-graduação em geografia – UEM, 2003. p. 89-126.

MENDES, Cesar Miranda; NEGRI, Silvio Moisés. O “falso” novo centro de Maringá-PR. *Boletim de geografia* – UEM. Departamento de Geografia. Ano 16. Nº 1. V. 1. Maringá, 1998.

MENDES, Cesar Miranda. *O Edifício no Jardim*. A Destruição de um Plano. A Verticalização de Maringá. 1992. Tese (Doutorado). Universidade de São Paulo, São Paulo, 1992.

_____. Um pouco da cultura do concreto: algumas experiências sobre a verticalização urbana. In: *Geonotas*, Maringá, v.1 n. 1, jul/ago/set. 1997.

_____. O capital e o governo na produção do espaço. *Acta Scientiarum*. Ano 22. n. 1. Pág. 221-222. Maringá, 2000.

_____. Regiões e cidades, cidades nas regiões: o aglomerado urbano de Maringá. MENDES, Cesar Miranda; SCHMIDT, Lisandro Pezzi (Orgs.). *A dinâmica do espaço urbano-regional: pesquisas no norte central paranaense*. Guarapuava: Unicentro, 2006.

MENDONÇA, Jupira Gomes de. *Segregação e mobilidade residencial na Região Metropolitana de Belo Horizonte*. 2002. Tese (Doutorado) - Instituto de Pesquisa e Planejamento

MENEGUETTI, Karin Schwabe. O desenho urbano, a imagem da cidade e a qualidade de vida. In: MORO, Dalton Aureo (org). *Maringá Espaço e Tempo*. Maringá: Programa de Pós-graduação em geografia – UEM, 2003. p. 127-168.

MONBEIG, Pierre. *Pioneiros e fazendeiros de São Paulo*. São Paulo: Hucitec/Polis, 1998.

MIÑO, Oscar Alfredo Sobarzo. *A Segregação socioespacial urbana*. Formação. Revista do Curso de Pós-graduação em geografia. Faculdade de Ciência e tecnologia – UNESP. Presidente Prudente. N. 7, 2000.

MORO, Dalton Aureo (org). *Maringá Espaço e Tempo*. Maringá: Programa de Pós-graduação em geografia – UEM, 2003.

MOURA, Rosa; DELGADO, Paulo Roberto; DESCHAMPS, Marley V.; CARDOSO, Nelson Ari. *Brasil metropolitano: uma configuração heterogênea*. In Revista paranaense de desenvolvimento econômico e social. – n 82 – 1994 -. Curitiba: IPARDES.

PADIS, Pedro Calil. *Formação de uma economia periférica: o caso do Paraná*. São Paulo: Hucitec, 1981.

PEDRO GRANADO IMÓVEIS. Folder de divulgação do Residencial Ferrarini, 2006.

PEREIRA, Jessé Torres. *Glossário de Sociologia*. Rio de Janeiro: Golden Star Publicadora Ltda, 1980.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARINGÁ. *Relação alfabética de edifícios*. Maringá, 2006. – Atualizada até 01/12/06.

POULANTZAS, Nicos. *O Estado, o poder, o socialismo*. Rio de Janeiro: Edições Graal, 1980.

OLIVEIRA, F. de. O espaço e o urbano no Brasil. *Revista Espaço & Debates*. Ano 6. n. 17. pág. 36-53. São Paulo, 1982.

OLIVEIRA, Janete M. Gentil Coimbra de; FRANÇA, Carmena Ferreira de; BORDALO, Carlos Alexandre Leão. A verticalização em Belém nos últimos trinta anos: a produção de espaços segregados e as transformações sócio-ambientais. AGB – VI Congresso Brasileiro de Geógrafos. Goiânia, 2004. CD-ROM.

OURIQUES, H. R. O urbano como libertação – uma leitura sobre Lefebvre. *Formação*. Presidente Prudente, n.8, p. 123-129, 2001.

PEREIRA, Sílvia Regina. Expansão e estruturação interna do espaço urbano de Presidente Prudente-SP. *Formação*. Revista do Curso de Pós-graduação em geografia. Faculdade de Ciência e tecnologia – UNESP. Presidente Prudente. nº. 9, 2002.

RAMIRES, Julio César de Lima. A cultura do consumo e a produção simbólica dos espaços verticalizados nas cidades brasileiras. *Boletim Goiano de Geografia*. Goiânia, v. 17, nº. 2, pág. 24-47, jun/dez, 1997.

RAMIRES Julio Cesar de Lima. O processo de verticalização das cidades brasileiras. *Boletim de geografia*. Ano, 16, Nº 01. 1998. Universidade Estadual de Maringá. Maringá, 1998.

RANGEL, I. A história da dualidade brasileira. *Revista de Economia Política*. V. 1, n. 4, p. 5-34, out/dez., 1981.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. *Dos Cortiços aos Condomínios Fechados*. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1997.

ROCHA, Elvio. Tecnoparq de Maringá. *Jornal O Diário do Norte do Paraná*. Maringá, 16 de abril de 2006. Cidade, p. 3.

RODRIGUES, Ana Lúcia. A ocupação urbana da região metropolitana de Maringá: Uma história de segregação. In: *Revista Paranaense de Desenvolvimento*, n 108, jan/jun. 2005:61-86.

ROLNIK, Raquel. *O que é cidade*. São Paulo: Brasiliense, 1995.

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

SANTOS, Milton. *A urbanização brasileira*. São Paulo: Hucitec, 1993.

SERRA, Elpídio. *Processos de ocupação e a luta pela terra agrícola no Paraná*. Tese (Doutorado). Rio Claro, UNESP Rio Claro, 1991, pág. 49-59.

SERRA, Elpídio. A colonização empresarial e a repartição da terra agrícola no Paraná moderno. *Boletim de geografia*. Nº 01. dezembro de 1993. Universidade Estadual de Maringá. Maringá, 1993.

SCHIAVONE, Adhemar: Coluna de ... Folha do Norte do Paraná, 29 jun. 1965

SCHMIDT, L. P; COSTA, L. F. da S. & MENDES, C. M. Os Promotores Imobiliários e o seu Negócio: A (re)produção da Cidade – Algumas considerações. *Reflexiones*

Geográficas. Agrupación de Docentes Interuniversitarios de geografia. Rio Cuarto, Argentina, p. 49-56.

SILVA, Benedicto (org.). Dicionário de Ciências Sociais. Rio de Janeiro: Editora da Fundação

TREMARIN, Adriana Rita. Críticas ao planejamento urbano de Curitiba a partir da análise do processo de verticalização dos setores estruturais norte e sul. *RA'EGA*. Curitiba. n.6, p. 163-181, 2002.

TOMAZI, Nelson Dácio. Construções e silêncios sobre a (re)ocupação da região norte do estado do Paraná. In DIAS, Reginaldo Dias; GONÇALVES, José Henrique Rollo (orgs.) *Maringá e o norte do Paraná: Estudos de história regional*. Maringá: EDUEM, 1999. pág. 51-85.

TOMAZI, Nelson Dacio (Coord). *Iniciação à sociologia*. São Paulo: Atual, 1993.

TORRES, Haroldo da Gama. Segregação residencial e políticas públicas: São Paulo na década de 1990. In: *Revista Brasileira Ciências Sociais*. v.19 n.54. São Paulo fev. 2004.

VIEIRA, Ildeu Manso. *Jacus & Picaretas. A história de uma colonização*. Maringá: Bertoni, 1999.

VILLAÇA, Flávio. *Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel, 2001.

Livros Grátis

(<http://www.livrosgratis.com.br>)

Milhares de Livros para Download:

[Baixar livros de Administração](#)

[Baixar livros de Agronomia](#)

[Baixar livros de Arquitetura](#)

[Baixar livros de Artes](#)

[Baixar livros de Astronomia](#)

[Baixar livros de Biologia Geral](#)

[Baixar livros de Ciência da Computação](#)

[Baixar livros de Ciência da Informação](#)

[Baixar livros de Ciência Política](#)

[Baixar livros de Ciências da Saúde](#)

[Baixar livros de Comunicação](#)

[Baixar livros do Conselho Nacional de Educação - CNE](#)

[Baixar livros de Defesa civil](#)

[Baixar livros de Direito](#)

[Baixar livros de Direitos humanos](#)

[Baixar livros de Economia](#)

[Baixar livros de Economia Doméstica](#)

[Baixar livros de Educação](#)

[Baixar livros de Educação - Trânsito](#)

[Baixar livros de Educação Física](#)

[Baixar livros de Engenharia Aeroespacial](#)

[Baixar livros de Farmácia](#)

[Baixar livros de Filosofia](#)

[Baixar livros de Física](#)

[Baixar livros de Geociências](#)

[Baixar livros de Geografia](#)

[Baixar livros de História](#)

[Baixar livros de Línguas](#)

[Baixar livros de Literatura](#)
[Baixar livros de Literatura de Cordel](#)
[Baixar livros de Literatura Infantil](#)
[Baixar livros de Matemática](#)
[Baixar livros de Medicina](#)
[Baixar livros de Medicina Veterinária](#)
[Baixar livros de Meio Ambiente](#)
[Baixar livros de Meteorologia](#)
[Baixar Monografias e TCC](#)
[Baixar livros Multidisciplinar](#)
[Baixar livros de Música](#)
[Baixar livros de Psicologia](#)
[Baixar livros de Química](#)
[Baixar livros de Saúde Coletiva](#)
[Baixar livros de Serviço Social](#)
[Baixar livros de Sociologia](#)
[Baixar livros de Teologia](#)
[Baixar livros de Trabalho](#)
[Baixar livros de Turismo](#)