



**UNIVERSIDADE ESTADUAL DE MARINGÁ – UEM**  
**CENTRO DE CIÊNCIAS HUMANAS, LETRAS E ARTES**



**PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA – (M-D)**

**RICARDO LUIZ TÖWS**



**O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO DE LONDRINA E DE MARINGÁ (PR)**  
**BRASIL: O ESTADO E O CAPITAL IMOBILIÁRIO NA PRODUÇÃO DO**  
**ESPAÇO**



**MARINGÁ**

**2010**



**RICARDO LUIZ TÖWS**

**O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO DE LONDRINA E DE MARINGÁ (PR)  
BRASIL: O ESTADO E O CAPITAL IMOBILIÁRIO NA PRODUÇÃO DO  
ESPAÇO**

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

**ORIENTADOR: Prof. Dr. Cesar Miranda Mendes**

**MARINGÁ**

**2010**

**Dados Internacionais de Catalogação-na-Publicação (CIP)  
(Biblioteca Central - UEM, Maringá – PR., Brasil)**

T755p	<p>Töws, Ricardo Luiz</p> <p>O Processo de verticalização de Londrina e de Maringá (PR) Brasil: o Estado e o capital imobiliário na produção do espaço. / Ricardo Luiz Töws. - Maringá, 2010.</p> <p>265 p. : il. color., figs., tabs., graf., quadros, mapas.</p> <p>Orientador : Prof. Dr. Cesar Miranda Mendes. Dissertação (mestrado) - Universidade Estadual de Maringá, Programa de Pós-Graduação em Geografia, 2010.</p> <p>1. Verticalização urbana - Londrina, PR. 2. Verticalização urbana - Maringá, PR. 3. Verticalização urbana - Londrina, PR x Maringá, PR. 4. Verticalização urbana - Londrina, PR - Legislação urbanística. 5. Verticalização urbana - Maringá, PR - Legislação urbanística. 6. Geografia urbana - Produção do espaço. 7. Legislação urbanística. 8. Planejamento urbano - Londrina, PR. 9. Planejamento urbano - Maringá, PR. 10. Espaço urbano - Londrina, PR. 11. Espaço urbano - Maringá, PR. I. Mendes, Cesar Miranda, orient. II. Universidade Estadual de Maringá. Programa de Pós-Graduação em Geografia. III. Título.</p> <p style="text-align: right;">CDD 21.ed. 918.162</p>
-------	--

## TERMO DE APROVAÇÃO

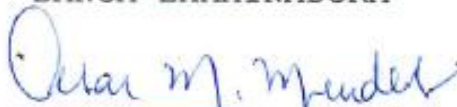
RICARDO LUIZ TÖWS

### O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO DE LONDRINA E DE MARINGÁ (PR) BRASIL: O ESTADO E O CAPITAL IMOBILIÁRIO NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO

Dissertação de Mestrado apresentada a Universidade Estadual de Maringá, como requisito parcial para obtenção do grau de Mestre em Geografia, área de concentração: Análise Regional e Ambiental.

Aprovada em 09 de março de 2010.

#### BANCA EXAMINADORA



Prof. Dr. Cesar Miranda Mendes  
Orientador-presidente  
Universidade Estadual de Maringá



Prof.ª Dr.ª Angela Maria Endlich  
Membro convidado  
Universidade Estadual de Maringá



Prof.ª Dr.ª Nádia Someck  
Membro convidado  
Universidade Makenzie de São Paulo

*À Deus, pela vida, pela fé e pela força...*

*Para Edna, Minha Querida Esposa...*

## AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente e acima de tudo a Deus, pela vida, pela saúde e pela oportunidade de escrever um trabalho científico, ainda que tenham aqueles que discordam da relação do supremo Deus com a academia científica, acredito que há a total relação, pois é o criador e formador de tudo o que existe e do nosso laboratório de estudos, o universo, a natureza, a cidade...

À minha esposa Edna, pelo carinho, amor, afeto, compreensão e companheirismo nesta caminhada.

À família, meus pais pela educação familiar concedida e meus avós pela convivência em parte dessa caminhada. Meu sogro e minha sogra, por estarem presentes e pelo apoio.

Ao Professor Cesar Miranda Mendes, pela responsabilidade, disponibilidade, instruções, contribuições, estímulos e cobranças bem como pela dedicação com que orientou este trabalho.

À Professora Ângela Maria Endlich, pelos diálogos, pelos materiais, por sua contribuição científica e pelas riquíssimas contribuições arroladas na qualificação.

Ao Professor Renato Leão Rego pelos valiosos questionamentos e colocações na qualificação.

À Professora Tânia Maria Fresca, por suas contribuições escritas e dialogadas e pela amizade.

Ao Grupo de Estudos Urbanos (GEUR) e todos os seus participantes, em particular à Jaqueline Vercezi, ao Vinícius Druciaki, ao Adeir Arcanjo, ao Humberto Gimenez, ao Daniel Galuch, à Fabiana Legnani, ao Leandro Aranda, ao Rafael Marcatti, à Valéria Postali, ao Janério Manoel, não precisamente na ordem, que diretamente ou indiretamente contribuíram para o trabalho com diálogos, materiais, artigos em conjunto bem como pela amizade.

Ao Observatório das Metrópoles (Núcleo Região Metropolitana de Maringá), sobretudo à Professora Ana Lúcia Rodrigues pela participação nos projetos, pelos materiais, eventos e cursos ofertados.

A todos os amigos do curso, em particular à Valkíria, à Carla, ao Altair, ao Robison, ao Edson, ao Paulo Sérgio, ao Wagner, à Valderes, à Karima, ao Fernando Manosso, ao Josué, à Cíntia, enfim, a todos que de alguma forma deixaram suas contribuições.

Aos professores das disciplinas cursadas: Ângela Maria Endlich (DGE/UEM), Cesar Miranda Mendes (DGE/UEM), Márcia da Silva (UNICENTRO), Márcio Mendes Rocha (DGE/UEM), Celene Tonella (DCS/UEM), Bruno De Angelis (DAG/UEM), Rita de Cássia (UFRN), Ana Lúcia Rodrigues (DCS/UEM), Renato Leão Rego (DAU/UEM), Joceli Macedo (University of Flórida/ EUA) pelas estimadas contribuições, discussões e reflexões, imprescindíveis na elaboração da dissertação.

Aos funcionários da Universidade, em particular à Cida e à Mirian do PGE.

Pelos órgãos públicos, sobretudo às Prefeituras de Londrina e de Maringá pelas informações e pela disponibilidade dos bancos de dados.

Aos amigos de Londrina que muito ajudaram direta ou indiretamente na pesquisa: Carlos Casaril, Cíntia e Andresa.

Às imobiliárias londrinenses e maringaenses e às prefeituras por terem concedido as entrevistas.

AO CNPq, pelo auxílio financeiro a essa investigação científica e,

À Universidade Estadual de Maringá pela oportunidade e apoio institucional na realização da graduação e da pós-graduação em Geografia.



*“Durante longos séculos a Terra  
foi o grande laboratório do homem;  
só há pouco tempo é que a cidade assumiu esse papel.  
O fenômeno urbano manifesta hoje sua enormidade, desconcertante  
para a reflexão teórica, para a ação prática e mesmo para a imaginação”.*  
*(H.Lefebvre, 2001)*



## RESUMO

A presente pesquisa tem por objetivo apreender via legislação urbana, o processo de verticalização, buscando identificá-la como instrumento de regulação, produção e condicionante espacial da verticalização bem como estudar o papel dos agentes nas cidades de Londrina e de Maringá. O estudo tem como ênfase o papel do Estado e do capital imobiliário na produção do espaço urbano. Por meio da identificação das fases da verticalização nas cidades, procurou-se atrelar a legislação urbanística e verificar se a mesma, nas referidas cidades, teve influência significativa no ordenamento da verticalização urbana. Trabalhou-se com os conceitos de verticalização urbana e com alguns instrumentos do planejamento urbano inserido ou que fazem parte das leis urbanas. A partir de um diálogo transdisciplinar que envolve a Geografia Urbana, o Urbanismo, a Sociologia Urbana e o Planejamento Urbano e Regional, analisou-se o papel do Estado, partindo dos olhares dos autores que auferem a existência da contradição social/privado que se estabelece nas cidades capitalistas, tendo como necessária a identificação da sua forma de atuação nas cidades estudadas. Foram identificados os principais agentes capitalistas que produzem a cidade bem como as formas de atuação, suas estratégias e ações. Por fim, realizou-se um ensaio com o intuito de comparar Londrina e Maringá no que tange às particularidades e peculiaridades da verticalização urbana. Ao verificar o adensamento vertical nas cidades em questão qualificou-se as possibilidades de estudo, visto que se diferem das cidades de mesmo porte em outras áreas do país. A metodologia utilizada consistiu nos referenciais teórico metodológico, empírico e técnico.

**Palavras-chave:** Londrina e Maringá, Verticalização Urbana, Legislação Urbanística, Agentes Produtores do Espaço Urbano.

## ABSTRACT

This research aims to understand, via urban legislation, the process of vertical growth, seeking to identify it as a regulatory and production instrument and as space constraints of the vertical growth as well as studying the agents' role in Londrina and Maringá. The study emphasizes the role of the state and the real estate capital in the urban space production. Through the identification of vertical growth periods, it was sought to join the urban laws and see if they have influenced in the vertical growth urban planning. We have worked with the concepts of vertical urban growth and some urban planning instruments inserted or parts of urban laws. From a transdisciplinary dialogue involving urban geography, urban planning, urban sociology and urban and regional planning, we analyzed the role of the state, starting from the authors' view who verify the existence of social/private contradiction established in capitalists cities, which is necessary to identify the way it operates in the cities studied. The main capitalist agents that produce the city were identified as well as ways of acting, its strategies and actions. Finally, we carried out a test in order to compare Londrina and Maringa in terms of the particularities and peculiarities of the vertical growth. By checking the vertical density in these two cities opportunities for study was noticed, since they differ from the cities of similar size in other areas of the country. The methodology consisted of theoretical methodological, empirical and technical.

**Key-words:** Londrina and Maringa, Urban Verticalization, Urban Law, Agents Producers of Urban Space.

## LISTA DE SIGLAS

BNH	Banco Nacional de Habitação
CAAPSML	Caixa de Aposentadoria e Previdência da Prefeitura de Londrina
CFTV	Circuito Fechado de TV
CMNP	Companhia Melhoramentos Norte do Paraná
CNPq	Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico
CODEL	Companhia de Desenvolvimento de Londrina
CODEM	Companhia de Desenvolvimento Municipal
COHAB	Companhia de Habitação
COHABAN	Cooperativa Habitacional Bandeirantes
CTNP	Companhia de Terras Norte do Paraná
DAG	Departamento de Agronomia/ UEM
DAU	Departamento de Arquitetura e Urbanismo/ UEM
DCS	Departamento de Ciências Sociais/ UEM
DGE	Departamento de Geografia/ UEM
ECS	Eixos de Comércio e Serviços
FAU	Faculdade de Arquitetura e Urbanismo/ Mackenzie
FES	Formação Econômica e Social
FGTS	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
FHC	Fernando Henrique Cardoso
GEUR	Grupo de Estudos Urbanos
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IES	Instituições de Ensino Superior
INOCOOP	Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais do Paraná
IPARDES	Instituto Paranaense de Desenvolvimento Econômico e Social
IPEA	Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada
NC	Novo Centro

PGE	Programa de Pós-Graduação em Geografia
PNH	Plano Nacional de Habitação
REGIC	Regiões de Influência das Cidades
SAL	Sociedade dos Amigos de Londrina
SBPE	Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo
SECOVI	Sindicato de Habitação e Condomínios/ PR
SFH	Sistema Financeiro de Habitação
UDN	União Democrática Nacional
UEL	Universidade Estadual de Londrina
UEM	Universidade Estadual de Maringá
UFRN	Universidade Federal do Rio Grande do Norte
UNOPAR	Universidade Norte do Paraná
ZC	Zona Comercial
ZCA	Zona de Comércio Atacadista
ZCL	Zona de Comércio Local
ZCP	Zona de Comércio Principal
ZCR	Zona de Comércio Regional
ZCS	Zona de Comércio e Serviços Setoriais
ZI	Zona Industrial
ZR	Zona Residencial
ZRC	Zona Residencial Coletiva
ZRI	Zona Residencial Individual

## LISTA DE TABELAS

TABELA 1: EVOLUÇÃO DA POPULAÇÃO RESIDENTE NO MUNICÍPIO DE LONDRINA (1950-2008) .....	85
TABELA 2: EVOLUÇÃO DA POPULAÇÃO RESIDENTE NO MUNICÍPIO DE MARINGÁ (1950-2008) .....	89
TABELA 3: NÚMERO DE EDIFÍCIOS E TOTAL DA ÁREA CONSTRUÍDA POR ANO EM M <sup>2</sup> DOS EDIFÍCIOS COM 4 E MAIS PAVIMENTOS EM LONDRINA, NO PERÍODO DE 1970 A 1979 .....	111
TABELA 4: NÚMERO DE EDIFÍCIOS E TOTAL DA ÁREA CONSTRUÍDA POR ANO EM M <sup>2</sup> DOS EDIFÍCIOS COM 4 E MAIS PAVIMENTOS EM LONDRINA, NO PERÍODO DE 1980 A 1989 .....	116
TABELA 5: NÚMERO DE EDIFÍCIOS E TOTAL DA ÁREA CONSTRUÍDA POR ANO EM M <sup>2</sup> DOS EDIFÍCIOS COM 4 E MAIS PAVIMENTOS EM LONDRINA, NO PERÍODO DE 1990 A 1999 .....	125
TABELA 6: NÚMERO DE EDIFÍCIOS E TOTAL DA ÁREA CONSTRUÍDA POR ANO EM M <sup>2</sup> DOS EDIFÍCIOS COM 4 E MAIS PAVIMENTOS EM LONDRINA, NO PERÍODO DE 2000 A 2008 .....	133
TABELA 7: EVOLUÇÃO DA POPULAÇÃO RESIDENTE NO MUNICÍPIO DE MARINGÁ (1960-1970) .....	150
TABELA 8: NÚMERO DE EDIFÍCIOS E TOTAL DA ÁREA CONSTRUÍDA POR ANO EM M <sup>2</sup> DOS EDIFÍCIOS COM 4 E MAIS PAVIMENTOS EM MARINGÁ, NO PERÍODO DE 1970 A 1979 .....	152
TABELA 9: NÚMERO DE LOTEAMENTOS APROVADOS NO MUNICÍPIO DE MARINGÁ POR GESTÃO MUNICIPAL NO PERÍODO DE 1953-1988 .....	152
TABELA 10: AS DEZ MAIS IMPORTANTES CONSTRUTORAS DE MARINGÁ NO PERÍODO DE 1960 – 1989, SEGUNDO O NÚMERO DE EDIFÍCIOS .....	157
TABELA 11: NÚMERO DE EDIFÍCIOS E TOTAL DA ÁREA CONSTRUÍDA POR ANO EM M <sup>2</sup> DOS EDIFÍCIOS COM 4 E MAIS PAVIMENTOS EM MARINGÁ, NO PERÍODO DE 1980 A 1989 .....	158
TABELA 12: NÚMERO DE EDIFÍCIOS E TOTAL DA ÁREA CONSTRUÍDA POR ANO EM M <sup>2</sup> DOS EDIFÍCIOS COM 4 E MAIS PAVIMENTOS EM MARINGÁ, NO PERÍODO DE 1990 A 1999 .....	164
TABELA 13: NÚMERO DE EDIFÍCIOS E TOTAL DA ÁREA CONSTRUÍDA POR ANO EM M <sup>2</sup> DOS EDIFÍCIOS COM 4 E MAIS PAVIMENTOS EM MARINGÁ, NO PERÍODO DE 2000 A 2008 .....	170

## LISTA DE GRÁFICOS

GRÁFICO 1: EVOLUÇÃO DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E DA VERTICALIZAÇÃO EM LONDRINA POR ANO (1950-2008) .....	183
GRÁFICO 2: EVOLUÇÃO DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E DA VERTICALIZAÇÃO EM MARINGÁ POR ANO (1950-2008) .....	184
GRÁFICO 3: NÚMERO DE EDIFÍCIOS CONSTRUÍDOS EM LONDRINA E EM MARINGÁ POR DÉCADA, DE 1950 A 2008 .....	207
GRÁFICO 4: EVOLUÇÃO DA ÁREA CONSTRUÍDA (M <sup>2</sup> ) DOS EDIFÍCIOS DE LONDRINA E DE MARINGÁ DE 1950 A 2008 .....	208
GRÁFICO 5: NÚMERO DE EDIFÍCIOS CONSTRUÍDOS POR DÉCADAS E AS RESPECTIVAS FASES DA VERTICALIZAÇÃO EM LONDRINA .....	210
GRÁFICO 6: NÚMERO DE EDIFÍCIOS CONSTRUÍDOS POR DÉCADAS E AS RESPECTIVAS FASES DA VERTICALIZAÇÃO EM MARINGÁ .....	211
GRÁFICO 7: NÚMERO DE EDIFÍCIOS CONSTRUÍDOS POR ANO EM LONDRINA E EM MARINGÁ, NO PERÍODO DE 1950 A 2008 .....	212



## LISTA DE QUADROS

QUADRO 1: ALGUNS ESTUDOS SOBRE O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO DAS CIDADES BRASILEIRAS ATÉ 1998.....	50
QUADRO 2: ALGUNS ESTUDOS SOBRE O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO DAS CIDADES BRASILEIRAS APÓS 1998.....	51
QUADRO 3: ORIGENS DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA DE LONDRINA: PLANOS URBANÍSTICOS DE PRESTES MAIA.....	99
QUADRO 4: EDIFÍCIOS CONSTRUÍDOS NA DÉCADA DE 1950, EM LONDRINA.....	101
QUADRO 5: CONSTRUTORAS E OUTROS AGENTES QUE ATUARAM NO PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO DE LONDRINA E NÚMERO DE EDIFÍCIOS CONSTRUÍDOS NA DÉCADA DE 1970.....	110
QUADRO 6: PRINCIPAIS CONSTRUTORAS E NÚMERO DE EDIFÍCIOS CONSTRUÍDOS EM LONDRINA ENTRE 1990 E 1999.....	125
QUADRO 7: PRINCIPAIS CONSTRUTORAS E NÚMERO DE EDIFÍCIOS CONSTRUÍDOS EM LONDRINA ENTRE 2000 E 2008.....	135
QUADRO 8: EDIFÍCIOS CONSTRUÍDOS NA DÉCADA DE 1960, EM MARINGÁ.....	146
QUADRO 9: EVOLUÇÃO DA LEGISLAÇÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO QUE INTERFERE/ INTERFERIU NO PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO DE LONDRINA (PR).....	182
QUADRO 10: EVOLUÇÃO DA LEGISLAÇÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO QUE INTERFERE/ INTERFERIU NO PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO DE MARINGÁ (PR).....	182
QUADRO 11: TOTAL DE EDIFÍCIOS CONSTRUÍDOS EM LONDRINA E EM MARINGÁ POR ANO NO PERÍODO DE 1950 A 2008.....	209
QUADRO 12: PARTICULARIDADES DOS PROCESSOS OCORRIDOS NA ZONA SUL, EM LONDRINA E NO NOVO CENTRO, EM MARINGÁ.....	214
QUADRO 13: PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO EM LONDRINA (LEI N.º 788/63).....	246
QUADRO 14: PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO EM LONDRINA (LEI N.º 1635/69).....	247
QUADRO 15: PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO EM LONDRINA (LEI N.º 3706/1984).....	249
QUADRO 16: PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO EM LONDRINA (LEI N.º 7485/1998).....	251
QUADRO 17: PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO EM MARINGÁ (LEI N.º 34/1959).....	253
QUADRO 18: PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO EM MARINGÁ (LEI N.º 624/1968).....	254
QUADRO 19: PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO EM MARINGÁ (LEI N.º 1736/1983).....	256
QUADRO 20: PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO EM MARINGÁ (LEI COMPLEMENTAR N.º 03/91).....	257
QUADRO 21: PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO EM MARINGÁ (LEI COMPLEMENTAR N.º 46/94).....	258
QUADRO 22: PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO EM MARINGÁ (LEI COMPLEMENTAR N.º 331/99).....	260

## LISTA DE FIGURAS

FIGURA 1: ORGANOGRAMA TEÓRICO-METODOLÓGICO .....	37
FIGURA 2: LONDRINA EM 1949: TABULEIRO DE XADREZ, PROJETO DE ALEXANDRE RASGULAEFF .....	95
FIGURA 3: VISTA PARCIAL DE LONDRINA NA DÉCADA DE 1950 E SEUS PRIMEIROS EDIFÍCIOS .....	100
FIGURA 4: <i>SKYLINE</i> DA CIDADE DE LONDRINA SOB A PERSPECTIVA DO PLANO “A SITUAÇÃO DE 66” .....	105
FIGURA 5: LOTEAMENTOS E IMPLANTAÇÃO DE CONJUNTOS RESIDENCIAIS NA ZONA NORTE DE LONDRINA COMO RESULTADO DO PROCESSO INICIADO NA DÉCADA DE 1970.....	109
FIGURA 6: VISTA PARCIAL DA CIDADE DE LONDRINA NA DÉCADA DE 1970: A VERTICALIZAÇÃO NO CENTRO DA CIDADE .....	112
FIGURA 7: VISTA PARCIAL DE LONDRINA: A VERTICALIZAÇÃO ACENTUADA NA DÉCADA DE 1980 .....	117
FIGURA 8: ZONA SUL DE LONDRINA (À DIREITA DA FOTO): A MAIORIA DOS EDIFÍCIOS NA GLEBA PALHANO CONSTRUÍDOS PELA INCORPORADORA PLAENGE.....	130
FIGURA 9: EMPREENDIMENTOS LANÇADOS PELA INCORPORADORA A.YOSHII ENGENHARIA.....	131
FIGURA 10: ÁREA DE ATUAÇÃO DA INCORPORADORA A.YOSHII EMPREENDIMENTOS.....	131
FIGURA 11: PLANO URBANÍSTICO DE MARINGÁ.....	138
FIGURA 12: MARINGÁ EM 1960: INÍCIO DO PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO .....	146
FIGURA 13: MARINGÁ EM 1967: OS PRIMEIROS EDIFÍCIOS TRANSFORMANDO A PAISAGEM DA CIDADE ..	147
FIGURA 14: A VERTICALIZAÇÃO DE MARINGÁ NA DÉCADA DE 1970 .....	153
FIGURA 15: MARINGÁ E SEU RESPECTIVO PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO NA DÉCADA DE 1980 .....	158
FIGURA 16: EDIFÍCIO ROYAL GARDEN, O MAIS ALTO DA CIDADE, COM 42 PAVIMENTOS .....	159
FIGURA 17: MODELO DE OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO DE ACORDO COM A LEI N.º 331/99, EM MARINGÁ .....	166
FIGURA 18: INSTALAÇÕES DA INCORPORADORA PLAENGE EM MARINGÁ: TERRENO PRÓXIMO AO NOVO CENTRO, LOCAL QUE A MESMA CONSTRUIRÁ EDIFÍCIO DE APARTAMENTOS DECORADOS PARA A CLASSE MÉDIA ALTA. À DIREITA DO CENTRO TRADICIONAL DE MARINGÁ. ....	172
FIGURA 19: EDIFÍCIOS CONSTRUÍDOS OU EM CONSTRUÇÃO ÀS MARGENS DA AVENIDA JOÃO PAULINO VIEIRA FILHO, NO NOVO CENTRO, EM MARINGÁ, 2008 .....	175
FIGURA 20: VERTICALIZAÇÃO NO NOVO CENTRO: AVENIDA HORÁCIO RACCANELLO FILHO, A NOVA AVENIDA DE MARINGÁ, 2009.....	175
FIGURA 21: ASPECTO DA VERTICALIZAÇÃO NA ZONA SUL DE LONDRINA, 2006 .....	189
FIGURA 22: ASPECTO DA VERTICALIZAÇÃO NO NOVO CENTRO DE MARINGÁ, EM 2008 .....	190
FIGURA 23: VERTICALIZAÇÃO RESIDENCIAL NA GLEBA PALHANO, EM LONDRINA .....	191
FIGURA 24: VERTICALIZAÇÃO RESIDENCIAL NA ZONA SUL, EM LONDRINA.....	191
FIGURA 25: FOTO-PROPAGANDA DO EDIFÍCIO THALES DE MILETO EM 2009 .....	192
FIGURA 26: CÂMPUS PRINCIPAL DA UNIVERSIDADE ESTADUAL DE MARINGÁ E A EXPRESSIVA VERTICALIZAÇÃO DA ZONA 07, EM 2008 .....	193
FIGURA 27: VERTICALIZAÇÃO NO ENTORNO DO CESUMAR, EM MARINGÁ, EM 2009.....	194
FIGURA 28: ASPECTO DA PLANTA DO EDIFÍCIO GRAND RESERVE, EM LONDRINA, COM AS SUAS CARACERÍSTICAS .....	196
FIGURA 29: FOLDER DE DIVULGAÇÃO DO EDIFÍCIO TOM JOBIM, EM MARINGÁ.....	197

FIGURA 30: LAGO IGAPÓ E A VERTICALIZAÇÃO DA GLEBA PALHANO, EM LONDRINA, EM SEGUNDO PLANO .....	199
FIGURA 31: EDIFÍCIO SALVADOR DALI, EM MARINGÁ: O VERDE PÔDE SER EXPLORADO NO MARKETING DOS APARTAMENTOS.....	199
FIGURA 32: FOLDER DE DIVULGAÇÃO DOS FUTUROS INVESTIMENTOS DA CONSTRUTORA VANGUARD HOME, EM LONDRINA .....	215

## LISTA DE MAPAS

MAPA 1: ESPACIALIZAÇÃO DOS ESTUDOS SOBRE O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO NAS CIDADES BRASILEIRAS .....	55
MAPA 2: LOCALIZAÇÃO DAS CIDADES DE MARINGÁ E DE LONDRINA NO CONTEXTO DA MESORREGIÃO NORTE CENTRAL PARANAENSE .....	78
MAPA 3: EVOLUÇÃO DA GÊNESE DOS NÚCLEOS URBANOS DO NORTE DO PARANÁ .....	79
MAPA 4: REGIÃO DE INFLUÊNCIA DA CIDADE DE MARINGÁ (2007).....	82
MAPA 5: REGIÃO DE INFLUÊNCIA DA CIDADE DE LONDRINA (2007) .....	82
MAPA 6: EVOLUÇÃO URBANA DE LONDRINA (1930-2009) .....	86
MAPA 7: EVOLUÇÃO URBANA DE MARINGÁ (1947-2009) .....	88
MAPA 8: ZONEAMENTO DE LONDRINA: “A SITUAÇÃO DE 66”, BASEADO NAS LEIS 133/1951 E 788/1963 .....	103
MAPA 9: ESPACIALIZAÇÃO DA VERTICALIZAÇÃO DE LONDRINA ATÉ 1990 .....	120
MAPA 10: ZONEAMENTO DE LONDRINA (BASEADO NA LEI N.º 7.485/1998).....	136
MAPA 11: ESPACIALIZAÇÃO DO PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO DE LONDRINA (1950-2008) .....	137
MAPA 12: ZONEAMENTO DE MARINGÁ LEI N.º 34/1959 .....	144
MAPA 13: ZONEAMENTO DE MARINGÁ – LEI N.º 1736/1983.....	156
MAPA 14: ESPACIALIZAÇÃO DA VERTICALIZAÇÃO EM MARINGÁ ATÉ 1990 .....	161
MAPA 15: ZONEAMENTO DE MARINGÁ – LEI N.º 331/99 (ALTERADA PELA LEI N.º 340/2000) .....	171
MAPA 16: ESPACIALIZAÇÃO DO PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO DE MARINGÁ (1960-2008) .....	176
MAPA 17: EIXOS DE CRESCIMENTO VERTICAL E DE VALORIZAÇÃO NA CIDADE DE LONDRINA .....	218
MAPA 18: EIXOS DE CRESCIMENTO VERTICAL E DE VALORIZAÇÃO NA CIDADE DE MARINGÁ .....	219

## SUMÁRIO

<b>TERMO DE APROVAÇÃO</b> .....	<b>5</b>
<b>AGRADECIMENTOS</b> .....	<b>7</b>
<b>RESUMO</b> .....	<b>11</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>12</b>
<b>LISTA DE SIGLAS</b> .....	<b>13</b>
<b>LISTA DE TABELAS</b> .....	<b>15</b>
<b>LISTA DE GRÁFICOS</b> .....	<b>16</b>
<b>LISTA DE QUADROS</b> .....	<b>17</b>
<b>LISTA DE FIGURAS</b> .....	<b>18</b>
<b>LISTA DE MAPAS</b> .....	<b>20</b>
<b>SUMÁRIO</b> .....	<b>21</b>
<b>INTRODUÇÃO</b> .....	<b>23</b>
<b>CAPÍTULO I</b> .....	<b>29</b>
<b>1 PRESSUPOSTOS TEÓRICO-METODOLÓGICOS</b> .....	<b>31</b>
1.1 OS OBJETIVOS DA PESQUISA.....	31
1.2 OBJETIVO GERAL.....	31
1.3 OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	31
1.4 JUSTIFICATIVA E PROBLEMA DA PESQUISA.....	31
1.5 METODOLOGIA.....	36
<b>CAPÍTULO II</b> .....	<b>47</b>
<b>2 O OBJETO DE ESTUDO E AS CATEGORIAS DE ANÁLISE ESPAÇO URBANO, ESTADO E CAPITAL</b> .....	<b>49</b>
2.1 O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO URBANA.....	49
2.2 ESPAÇO URBANO.....	56
2.3 ESTADO.....	59
2.4 O CAPITAL IMOBILIÁRIO.....	66
2.5 O PROCESSO DE REGULAÇÃO: LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA.....	71
2.6 O PLANEJAMENTO URBANO.....	71
<b>CAPÍTULO III</b> .....	<b>75</b>
<b>3 CARACTERIZAÇÃO GEOGRÁFICA DAS CIDADES ESTUDADAS</b> .....	<b>77</b>
3.1 AS CIDADES NO CONTEXTO REGIONAL.....	77
3.2 CARACTERIZAÇÃO GEOGRÁFICA DE LONDRINA.....	84
3.3 CARACTERIZAÇÃO GEOGRÁFICA DE MARINGÁ.....	87
<b>CAPÍTULO IV</b> .....	<b>91</b>
<b>4 O PLANEJAMENTO URBANO DAS CIDADES E SEUS RESPECTIVOS PROCESSOS DE VERTICALIZAÇÃO</b> .....	<b>93</b>
4.1 O PLANEJAMENTO URBANO DE LONDRINA E SEU RESPECTIVO PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO.....	94
4.1.1 Londrina: A Gênese do Processo.....	94

4.1.2	<i>O Processo de verticalização e a Legislação londrinense: A década de 1950 ....</i>	98
4.1.3	<i>O Processo de verticalização e a Legislação londrinense: A década de 1960 ..</i>	101
4.1.4	<i>O Processo de verticalização e a Legislação londrinense: A década de 1970 ..</i>	108
4.1.5	<i>O Processo de verticalização e a Legislação londrinense: A década de 1980 ..</i>	112
4.1.6	<i>O processo de verticalização e a Legislação Londrinense: A Década de 1990.</i>	121
4.1.7	<i>O processo de verticalização e a Legislação em Londrina de 2000 a 2008 .....</i>	127
4.2	<b>O PLANEJAMENTO URBANO DA CIDADE DE MARINGÁ E SEU RESPECTIVO PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO .....</b>	138
4.2.1	<i>Maringá: A gênese do Processo.....</i>	138
4.2.2	<i>O Processo de verticalização e a Legislação Maringaense: A década de 1950</i>	141
4.2.3	<i>O Processo de verticalização e a Legislação Maringaense: A década de 1960</i>	143
4.2.4	<i>O Processo de verticalização e a Legislação Maringaense: A década de 1970</i>	149
4.2.5	<i>O Processo de verticalização e a Legislação Maringaense: A década de 1980</i>	155
4.2.6	<i>O processo de verticalização e a Legislação Maringaense: A década de 1990.</i>	162
4.2.7	<i>O processo de verticalização e a Legislação em Maringá de 2000 a 2008.....</i>	167
	<b>CAPÍTULO V .....</b>	<b>177</b>
<b>5</b>	<b>LONDRINA E MARINGÁ: UM ESTUDO COMPARATIVO.....</b>	<b>179</b>
5.1	AS INTERVENÇÕES MUNICIPAIS .....	180
5.2	O MERCADO IMOBILIÁRIO .....	185
5.3	A DINÂMICA DO MERCADO .....	195
5.4	AS FASES DA VERTICALIZAÇÃO .....	201
5.5	PARTICULARIDADES DO PROCESSO RECENTE .....	213
5.6	AS TENDÊNCIAS DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA EM LONDRINA E EM MARINGÁ .....	215
5.7	A DESVERTICALIZAÇÃO.....	220
	<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>222</b>
	<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>234</b>
	<b>FONTES ORAIS CITADAS.....</b>	<b>244</b>
	<b>ANEXOS .....</b>	<b>245</b>

## INTRODUÇÃO

Pensar a produção do espaço urbano é o intento deste trabalho, à luz da Geografia Urbana. O trabalho procura discutir a verticalização urbana, que é um dos aspectos materializados no espaço e que, por sua vez, é um dos aspectos de análise que acompanham o complexo e dinâmico processo de urbanização brasileira.

A produção da verticalização, ou seja, de edifícios de diversos pavimentos começou a ser expandida na década de 1920, no contexto do processo de substituição industrial das importações, tendo como destaque a cidade de São Paulo. Passou por transformações significativas vinculadas às inovações técnicas na área da construção civil; às mudanças no sistema bancário com expansão da creditização para aquisição de imóveis; nas imposições culturais de uma nova forma de morar, dentre outras (FRESCA, 2009<sup>1</sup>). De acordo com Fresca (2009), nas duas últimas décadas do século XX ocorreu expressiva intensificação da construção de edifícios destinados prioritariamente para o uso residencial, tanto em cidades onde estes já se faziam presentes, como naquelas onde os edifícios eram inexistentes (FRESCA, 2009).

Essa intensificação resultou na vertiginosa verticalização urbana em algumas cidades médias brasileiras, a partir da década de 1980, dentre elas Londrina e Maringá (PR), cidades estudadas. O processo acelerado de produção do espaço vertical nas cidades em questão bem como nas cidades brasileiras de modo geral, é resultado de três aspectos situados eficazmente por Fresca (2009): Em primeiro lugar, devido a um contexto de profunda recessão, de perda de ritmo de desenvolvimento econômico-social que teve como marcos a elevada taxa de inflação e inúmeros planos econômicos para contê-la, já que a recessão havia sido colocada como a grande responsável pela não retomada do desenvolvimento. Dessa forma, as condições recessivas onde a inflação era apenas um mecanismo de defesa da economia, permitiram a expansão da construção civil, tendo na produção de edifícios a sua maior expressão, facilitada pelos intrincados mecanismos da ciranda financeira, que serão pontuados diversas vezes no decorrer do texto. Um segundo aspecto vincula-se à dinâmica sócio-espacial brasileira, que possibilitou a conformação de inúmeras aglomerações urbanas a ultrapassar a barreira dos cem mil habitantes e dezenas de novas cidades milionárias. Nessa intensificação da

---

<sup>1</sup> FRESCA, T.M. In: MENDES, C.M.; TÖWS, R.L.(Orgs.) *A geografia da verticalização urbana em algumas cidades médias no Brasil*. Maringá: Eduem, 2009.

urbanização, segundo Fresca (2009), a construção de edifícios foi um dos destaques na produção do espaço urbano, onde distintos agentes sociais fizeram uso de tal processo para continuidade da reprodução do capital e da manutenção dos processos de segregação sócio-espacial, dentre outros. E, por último, um aspecto de suma importância para o desenvolvimento arrolado, vincula-se à complexificação da divisão social do trabalho, com acentuadas alterações nas classes sociais e suas diversas frações sociais, a atender o mercado consumidor dos edifícios residenciais (FRESCA, 2009).

Esses aspectos amplos, que atingiram o macro, refletiram nas cidades estudadas, que, por sua vez, estiveram calcadas no bojo de uma realidade regional, específica e dinâmica. O dinamismo ocorrido no Norte do Paraná, em função, inicialmente, de iniciativas de colonização privada e, posteriormente, dos ciclos econômicos atravessados, separados no texto por fases de desenvolvimento, são hipóteses desenvolvidas inicialmente e comprovadas a partir da constatação da realidade. Outras hipóteses lançadas referem-se à produção do espaço vertical nas cidades com a interferência direta do Estado, por meio de suas estratégias, ações e ferramentas; dentre elas, a legislação urbanística como reguladora espacialmente da verticalização urbana. Esse foi o tema que absorveu maior dedicação, visto à rotatividade e às alterações nas legislações urbanísticas, tanto em Londrina quanto em Maringá, que trouxeram resultados espaciais distintos, sendo considerado um fator de interferência direta na produção do espaço.

A relevância da pesquisa, no âmbito da Geografia Urbana, consiste, em primeiro lugar, em eleger a verticalização urbana como uma das formas de produção e de expansão das cidades. A temática é interdisciplinar, no entanto, a Geografia Urbana estuda a verticalização a partir de uma aproximação espaço-tempo, como propôs Souza (1994). Essas transformações arroladas na cidade devem ser observadas, estudadas e explicadas, pois há a interferência em diversos aspectos geográficos, a saber: transformação da paisagem, metamorfoses no território, materialidade na cidade, crescimento urbano, interferência do espaço privado no espaço público, segregação sócio-espacial, dentre outros.

Em segundo lugar, a verticalização urbana é objeto da Geografia Urbana a partir dos enfoques adotados para sua análise: há autores, como por exemplo, Fresca (2007) e Casaril (2007), que estudaram o urbano a partir da Formação Econômica e Social



(FES). O entendimento da FES, segundo Casaril (2007) como parte de um processo histórico é dada por Marx (1983 *apud* CASARIL, 2007) quando entende o desenvolvimento da formação econômica da sociedade como um processo histórico-natural. A partir desse entendimento, para o autor, o desenvolvimento histórico e suas etapas se tornam o lugar central na interpretação das sociedades.

Complementando, há autores, como Endlich<sup>2</sup> (2009), por exemplo, que se amparam na teoria de Milton Santos, da formação sócioespacial.

Em sua formulação, Santos considera que se a Geografia deseja interpretar o espaço humano como fato histórico, é a partir da história da sociedade mundial, aliada à da sociedade local, que se encontra o fundamento à compreensão da realidade espacial e de sua transformação a serviço do homem. Ele propõe uma análise geograficamente articulada entre as diversas escalas. Santos deriva essa categoria da formação econômica e social da teoria marxista, expondo que ele trata da evolução diferencial da sociedade (ENDLICH, 2009, p. 55).

O enfoque adotado pela pesquisa se refere ao estudo das categorias de análise. Souza (1988) propõe que o estudo do urbano deve partir das categorias analíticas, a saber: Capital (industrial, fundiário, financeiro ou imobiliário), renda da terra urbana, Estado e a Luta de Classes. Dentre as mencionadas, aderiu-se às categorias capital imobiliário e Estado, para explicar o fenômeno da verticalização. A partir das categorias expostas, entende-se que se faz um trabalho geográfico, pois se estuda o papel dos agentes no processo de produção do espaço, se estuda o espaço intra-urbano das cidades elencadas bem como se faz uma análise regional, a partir do estudo das cidades mais dinâmicas do Norte do estado do Paraná. Enfim, no sentido de ser fiel aos pressupostos da Geografia, mesmo utilizando técnicas, conceitos e temas do planejamento urbano, deteve-se no resgate do espaço, espaço geográfico, como dizia Mendes (1992). O espaço geográfico é uma realidade concreta enunciada por formas, conteúdos, estruturas, processos e evidenciada por agentes de um processo produtivo e de um processo cultural (SANTOS, 1985).

---

<sup>2</sup> Foi resgatada a teoria de Santos (1977), a partir do trabalho de Endlich (2009), que não estuda a verticalização mas estuda o urbano; houve a tentativa de aproximar o conceito de Formação Econômica e Social com o conceito de Formação Socioespacial (que é derivado do primeiro), esse último já com o conteúdo do espaço, por sua vez, mais geográfico.

Enfim, em síntese, a pesquisa tem como temática principal a verticalização urbana. Dentre as análises possíveis desse objeto de pesquisa, optou-se por estudar o papel do Estado na produção da verticalização, como já afirmado. Adverte-se que, por optar em trabalhar com essa categoria de análise não significa que as demais estão ausentes, pois a análise do urbano perpassa por diversas categorias e enfoques a serem abordados. Assim, no decorrer do capítulo teórico, alguns conceitos serão trabalhados para um melhor entendimento da verticalização enquanto processo nas cidades escolhidas para a pesquisa. Além da categoria de análise Estado, que pontua-se como categoria principal no âmbito dessa pesquisa, serão abordadas também as categorias analíticas espaço urbano e capital, sobretudo o imobiliário. Os aspectos financeiros do respectivo processo nas cidades escolhidas já foram abordados em outras pesquisas, portanto apenas serão contemplados, mas não aprofundados.

O papel do Estado sempre é estudado na maioria das pesquisas sobre o processo de verticalização, principalmente no que se refere à legislação urbanística, no entanto, o que se aprofunda nas pesquisas, são as estratégias do capital frente ao desenvolvimento do processo de produção do espaço urbano. Assim, é visto como *status*, acumulação de capital, empreendedorismo urbano, entre outros aspectos. Por isso, objetiva-se nessa pesquisa, identificar se a legislação urbanística é instrumento de regulação, produção e condição espacial para o desenvolvimento da verticalização urbana nas cidades em foco ou um mero instrumento utilizado para a reprodução do capital.

Considera-se que a pesquisa científica deve vir respaldada com os objetivos gerais e específicos, a metodologia de trabalho, a justificativa para tal trabalho, o problema ou a problematização da pesquisa e a metodologia. Esses elementos estão contidos no primeiro capítulo do trabalho, intitulado Pressupostos Teórico-Metodológicos.

No segundo capítulo, estudou-se os referenciais da pesquisa. Com base em autores que estudam os temas, abordou-se as categorias espaço urbano, Estado e capital imobiliário. A categoria Estado foi mais explorada pela sua dupla face, pelos diversos olhares, bem como pela contradição que se estabelece entre o público/ social e o privado. Elencou-se ainda o processo de regulação do espaço urbano, o planejamento urbano e alguns conceitos derivados do mesmo que é utilizado em diversas partes do trabalho. Estudou-se ainda o conceito de verticalização urbana, realizando-se um ensaio

sobre os principais autores que discutem o tema bem como os autores que publicaram livros que remetem à temática. Esses temas, conceitos e sua devida sistematização são apresentados no capítulo em questão.

O terceiro capítulo traz a caracterização do objeto de pesquisa, ou seja, as cidades e sua caracterização geográfica. Estudou-se a evolução de Londrina e de Maringá e a devida inserção das cidades no contexto geográfico e regional em que se inserem.

O quarto capítulo é, em suma, a abordagem sobre a verticalização urbana atrelada à legislação urbanística, à atuação dos agentes e aos movimentos do capital nas cidades de Londrina e de Maringá. Sintetiza-se toda a legislação urbanística aprovada em Londrina e Maringá, atualiza-se os dados referentes aos edifícios e, por intermédio dos resultados adquiridos em entrevistas com os principais agentes, demonstra-se as metamorfoses geradas por suas ações nas cidades.

O último capítulo constitui um ensaio comparativo da verticalização urbana entre Londrina e Maringá. Com o cuidado de não ficar insistentemente preso ao tema e nem de dispersar do mesmo, realiza-se uma comparação por meio dos principais elementos estudados na pesquisa, no que tange aos ciclos econômicos atravessados, à evolução urbana das cidades, à legislação e à verticalização urbana, e também, no que se refere à espacialização e as tendências de espacialidade da verticalização nas cidades.



## **CAPÍTULO I**



# **1 PRESSUPOSTOS TEÓRICO-METODOLÓGICOS**

## **1.1 OS OBJETIVOS DA PESQUISA**

### **1.2 OBJETIVO GERAL**

Apreender via legislação urbana, o processo de verticalização, buscando identificá-la como instrumento de regulação, produção e condicionante espacial da verticalização bem como estudar o papel dos agentes nas cidades de Londrina e de Maringá.

### **1.3 OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

→ Compreender geograficamente como a legislação urbanística influenciou a produção da verticalização nas cidades de Londrina e Maringá (PR).

→ Realizar um resgate das leis de zoneamentos vigentes nas cidades.

→ Estudar o papel dos agentes produtores do espaço urbano, em especial relacionados à verticalização.

→ Comparar o processo ocorrido em Maringá com o processo ocorrido em Londrina, buscando identificar as particularidades e peculiaridades dos respectivos processos.

### **1.4 JUSTIFICATIVA E PROBLEMA DA PESQUISA**

Discutir, pensar e repensar 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, não é difícil justificar um estudo a esse respeito, em Maringá e em Londrina, no norte central paranaense. Em Maringá, verifica-se que tem sido objeto de estudos nesse quesito por vários autores, dentre eles: Mendes (1990, 1992, 1997, 2006 e 2009), Grzegorzcyk (2000), Costa (2002), Machado (2003 e 2006), Tudini (2006), Töws (2006, 2008 e 2009) e Gimenez (2007 e 2009)<sup>3</sup>. Entretanto, em virtude da dinâmica espacial de

---

<sup>3</sup> Citou-se apenas trabalhos realizados por discentes e docentes do Departamento de Geografia (DGE-UEM) e do Programa de Pós Graduação em Geografia (PGE-UEM). Diversos outros trabalhos contemplaram, ainda que parcialmente, o processo de verticalização maringaense.

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, faz-se 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 e dos diversos agentes a fim de dar ainda maior destaque ao município, acentuando sua centralidade (GIMENEZ, 2007).

Ramires (1998) atenta para o fato de que existem no tocante à verticalização, uma riqueza muito grande de temáticas e enfoques ainda a serem explorados, em especial, os aspectos técnicos, comportamentais, simbólicos e ambientais, carentes ainda de maior aprofundamento. Ainda segundo o autor, a verticalização materializa-se em diferentes contextos urbanos, em especial, grandes metrópoles e cidades médias (RAMIRES, 1998). Além desses enfoques ressaltados pelo autor, outros merecem destaque, como a importância da legislação urbana que, como reguladora do uso do solo da cidade, acaba determinando as várias faces do espaço construído, em especial, dos espaços verticalizados (BARRETO, 2006).

Esse enfoque será tratado com maior ênfase nessa pesquisa, ou seja, pretende-se atrelar o processo de verticalização, cuja importância do estudo já foi justificada, a um notável agente produtor e modificador do espaço urbano, o Estado.

O Estado detém certos instrumentos que influenciam de forma explícita na produção do espaço, neste caso do espaço vertical. Boisier (1989), Campos Filho (1999) e Corrêa (1999), Beloto (2004) e Schmidt (2006), entre outros autores, apontam que o Estado intervém na produção do espaço através de: alocação de recursos, realização de empreendimentos, exercício de controle e fiscalização, prestação ou concessão de serviços públicos, taxação diferenciada dos imóveis estimulando a especulação, fornecimento de crédito e elaboração da legislação. Dentre esses instrumentos utilizados pelo Estado, verifica-se que se consolida na produção vertical através da legislação urbanística e seus atributos, em específico, o coeficiente de aproveitamento, os parâmetros de uso e ocupação do solo e a Lei de Zoneamento e Uso do Solo. Maiores detalhes sobre essa categoria analítica serão apontados no capítulo seguinte.



Dentre os estudos citados anteriormente sobre a verticalização em Maringá, aspectos como atuação dos promotores imobiliários, aspectos econômicos da verticalização, aspectos sociais envolvidos no processo, principalmente se tratando de segregação espacial, já foram contemplados em estudos. Para melhor exemplificar, aponta-se que Mendes (1992) trabalhou com as estratégias e ações da incorporação imobiliária, com ênfase também na questão econômica da verticalização, ressaltando os períodos da produção vertical através dos “motores” que movimentaram a economia em cada período. Grzegorzcyk (2000) abordou o Novo Centro de Maringá, visto que em 2000, a área de estudo do autor ainda estava incipiente, ou seja, haviam projetos, onde o autor aborda os conflitos e estratégias na produção do espaço urbano especificamente sobre o projeto Ágora, projeto do Novo Centro e transposição da linha férrea. Costa (2002) procurou estabelecer tendências do mercado imobiliário por intermédio de comparação de três cidades do estado do Paraná - Maringá, Cianorte e Umuarama, elaborando um quadro-síntese do comportamento, papel e atuação dos promotores imobiliários, no processo de verticalização. Machado (2003 e 2006) estudou a verticalização do centro de Maringá, tendo como viés conceitos de centro e centralidade, transformações espaciais e contexto intra-urbano na cidade de Maringá, discorrendo sobre a materialização da incorporação imobiliária no centro tradicional da cidade de Maringá. Tudini (2005) trabalhou com a Verticalização da Zona 07 em Maringá-PR – sobretudo com as estratégias e ações dos promotores imobiliários e, teve como abordagem a arborização de acompanhamento viário. Töws (2006), em trabalho anterior, estudou a verticalização na Avenida Brasil em Maringá-PR em consonância com a legislação urbana e as atividades de uso do solo. Destacou as particularidades do processo em um trabalho de investigação cujo cunho foi verificar se os edifícios construídos estavam de acordo com a proposição da legislação, no período de 1960 a 2004. Gimenez (2007) estudou mais recentemente a verticalização em Maringá, retratando o caso do Novo Centro, uma urbanização do possível. Em sua pesquisa, trabalhou sobre os conceitos de verticalização e segregação espacial. O autor enfatizou a ótica econômica da verticalização em Maringá. Outra pesquisa que merece atenção e que vem de encontro ao objeto de pesquisa, mas que não se atém especificamente sobre a verticalização, é o trabalho de Beloto (2004), que elencou a legislação urbanística da cidade de Maringá como reguladora do espaço e instrumento de exclusão territorial. A autora fez um resgate histórico das leis urbanísticas de Maringá e enfatizou os conceitos de segregação e de exclusão territorial. Essas pesquisas remeteram Maringá a um vasto

laboratório de pesquisas urbanas, principalmente voltadas para o planejamento urbano e para o processo de verticalização, que é evidente, extremamente dinâmico e tem grande destaque na paisagem urbana da cidade.

Em Londrina, os estudos que abordaram o processo de verticalização são mais recentes. Oura (2006) escreveu sua dissertação de mestrado e publicou um artigo sobre a verticalização de Londrina em 2006. Trabalhou com os períodos da verticalização em Londrina, baseando-se na legislação. Passos (2007) abordou a verticalização de Londrina no período de 1970-2000, caracterizando a ação dos promotores imobiliários no processo de verticalização, cujo objetivo era entender as causas para a sua forte expansão na produção do espaço urbano. Outro trabalho que merece destaque é o de Casaril (2007). O autor elencou a espacialização da verticalização em Londrina no período de 1970-2000. Silva (2007) também trabalhou com Londrina, mas se atém à atuação dos promotores imobiliários na produção e reprodução dos espaços habitacionais segregados. A autora também faz uma abordagem sobre a verticalização de Londrina. Enfim, diversos outros trabalhos, sobretudo de conclusão de curso, contemplaram, ainda que parcialmente, o processo de verticalização londrinense. Alguns foram citados no decorrer do texto.

Outras abordagens podem ser consideradas no estudo da verticalização, pois é um processo bastante complexo e sugere diferentes caminhos e abordagens. Casaril (2007, p. 81) discorre sobre a vertente econômica, já supracitada nesta justificativa. O autor pontua também sobre o planejamento urbano, onde discorre que:

Outra abordagem muito utilizada é o planejamento urbano, pois com o desenvolvimento da verticalização brasileira, nas Metrópoles, cidades grandes e médias surgem uma nova questão a ser enfrentada pelo Poder Público (principalmente o municipal), no sentido de criar uma legislação para tal processo como: Leis de Zoneamento, índices de aproveitamento/ taxas de ocupação dos terrenos/ lotes, gabarito de altura dos edifícios, bem como, realizar a introdução de uma infra-estrutura toda especial para área de adensamento vertical (viário, sanitário, elétrico). Alguns trabalhos sobre a verticalização visam analisar a ação do Estado na legislação urbana (a qual normalmente está a favor das construtoras); outras pesquisas buscam analisar se os agentes sociais produtores do espaço urbano vertical (incorporadores/ construtoras) estão cumprindo a legislação vigente, principalmente em se tratando de gabaritos de altura das edificações dos mais diferentes zoneamentos estabelecidos na cidade. Ainda nessa abordagem, ganham destaque os impactos intra-urbanos, pois são vários os processos causadores de impactos nas cidades provocados pela verticalização, a exemplo das dificuldades de acesso viário,

sanitário, segregação sócio-espacial, visual, entre tantos outros (CASARIL, 2007, p. 82).

A verticalização das cidades sofre as influências da legislação. Ainda que os incorporadores utilizem de estratégias a fim de viabilizar seus interesses e desejos, as normas existem e devem ser seguidas. Observa-se, entretanto que, na prática, a realidade pode ser outra. Essa realidade deve ser constatada.

Com isso, pretende-se fazer uma leitura mais detalhada da atuação do Estado na produção vertical das duas principais cidades no norte central paranaense, sobretudo por meio da legislação urbanística, ressaltando a importância do mesmo, o grau de rigor frente aos diversos interesses, principalmente dos demais agentes e classes sociais envolvidas, os aspectos que influenciaram na elaboração dessas leis e as perspectivas de planejamento urbano. Corrêa (1999) sugeriu que o conhecimento sobre o papel do Estado como agente de atuação no espaço urbano seja aprofundado, contribuindo para o entendimento do Estado enquanto agente modelador do espaço urbano capitalista.

Dessa forma, pretende-se também discutir se a atual configuração da verticalização segue os parâmetros de uso e ocupação do solo e os Códigos de Obras e Posturas vigentes. Caracterizar se, numa postura estatal rígida em Maringá e em Londrina, o Estado manipulava/ manipula o mercado ou vice-versa. Para isso, alguns questionamentos devem ser abordados: *Até que ponto pode-se dizer que a verticalização de Maringá e de Londrina foi uma atividade meramente de mercado, ou ainda em que intensidade o Estado, por meio da legislação, interferiu e interfere no processo? Qual o papel do Estado nesse processo? Quais as estratégias e ações da incorporação imobiliária quando se deparam com situações adversas a seus interesses? Que mecanismos utilizam? Quais os parâmetros de ocupação e uso do solo que nortearam o processo de verticalização em Maringá e em Londrina? Quais as particularidades e similaridades dos dois processos?*

Procura-se o entendimento da intensidade em que o Estado e a iniciativa privada interferiram no processo de produção e apropriação do espaço por intermédio da produção da verticalização, visto que, como coloca Lipietz (1982, *apud* Schmidt, 2006), a produção do espaço social é predeterminado pela instância política. É de interesse identificar se o espaço social londrinense e maringaense é predeterminado por essa instância ou se outras particularidades se evidenciam.

## 1.5 METODOLOGIA

A metodologia a ser utilizada no projeto para obtenção de resultados será a realização da análise dos referenciais: teórico-metodológico, o referencial empírico e o referencial técnico, assim como a identificação do objeto de estudo.

→ Referencial teórico-metodológico: Demonstração de como se dá a produção do espaço urbano através das categorias de análise Estado/Poder Público (Com ênfase na Legislação Urbanística no processo de verticalização), Espaço Urbano e Capital imobiliário.

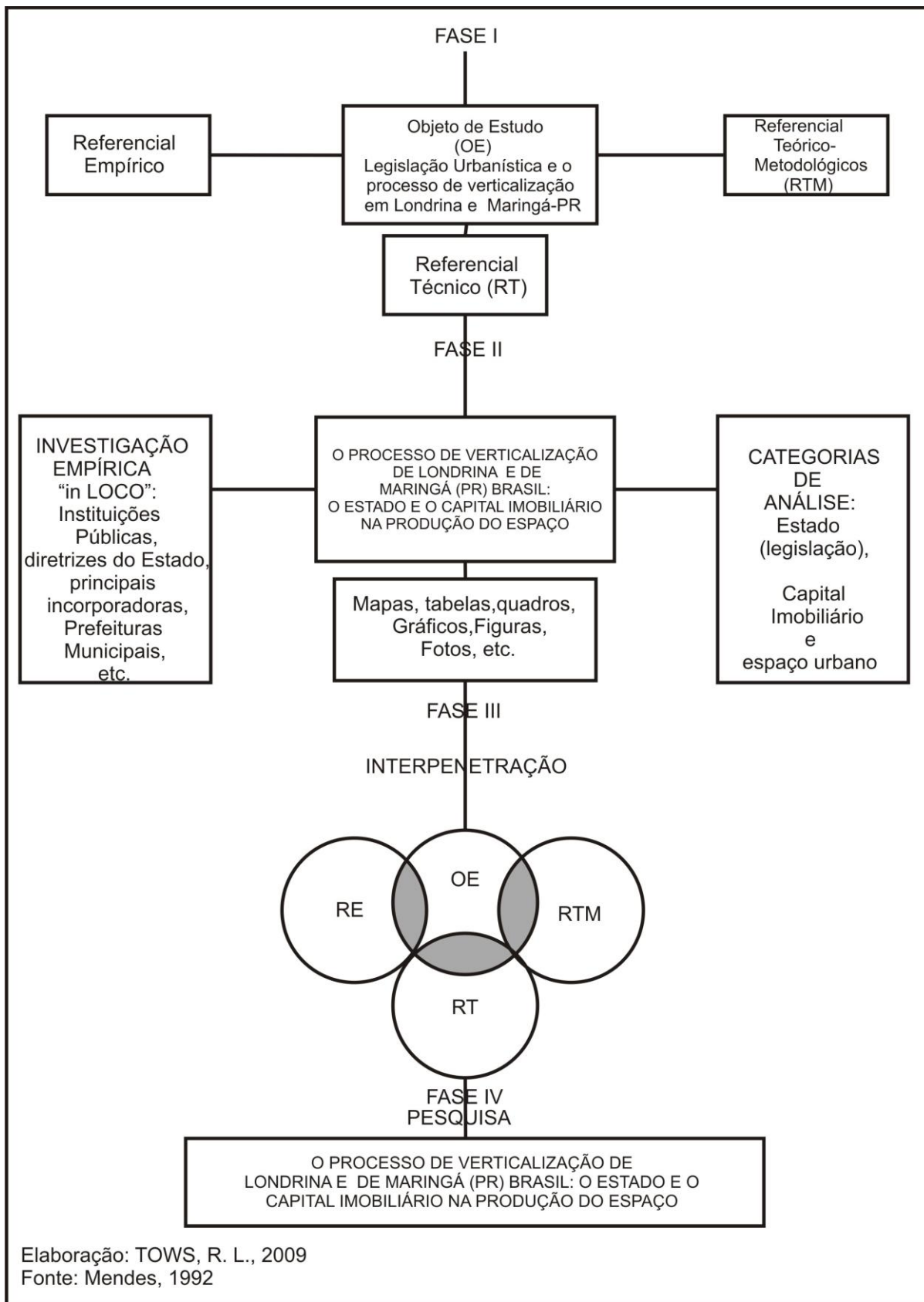
→ Referencial empírico: Consultas formais (Entrevistas) com o Poder Público, por meio da Prefeitura, Câmara dos Vereadores e Instituições Públicas; Imobiliárias.

→ Referencial técnico: Elaboração de mapas, tabelas, quadros, figuras, fotos, entre outros.

→ Objeto de Estudo: o Processo de Verticalização e a Legislação urbanística, nas cidades de Londrina e de Maringá (PR).

Com base nesses referenciais, foi elaborado um organograma teórico-metodológico para melhor visualizar toda a Metodologia citada anteriormente (Figura 1).

O espaço urbano, como categoria analítica, foi abordado de forma sucinta para entendimento dos processos intra-urbanos, diferenciando-se cidade de urbano e, conseqüentemente mostrando-se que o espaço urbano é sinônimo de cidade.



**FIGURA 1: ORGANOGAMA TEÓRICO-METODOLÓGICO**

Na análise do Estado, abordou-se discussões de maiores complexidades. A estreita ligação entre o Estado e o planejamento urbano - até porque diversos autores centralizam a discussão do planejamento urbano como papel sumariamente do Estado, na esfera municipal -, faz com que discussões de ordem teórica se identifiquem e se contraponham. A evidência é ainda maior quando a temática se insere no âmbito da geografia urbana. Souza (2006) argumentou que o planejamento urbano tem sido alvo de várias críticas e objeções, sobretudo nos últimos trinta anos. Entre os seus críticos, conforme o autor, podem ser encontrados tanto intelectuais de esquerda quanto políticos conservadores, sendo que as motivações dessas críticas são muito diferentes em um e em outro caso. Assim, há uma tentativa de separar os dois grupos.

O primeiro grupo, ou seja, de esquerda, segundo Souza (2006) via de regra, a crítica “é movida por intelectuais da corte marxista” (SOUZA, 2006, p.25). O autor exemplifica com um fato evidente:

No começo dos anos 70, a publicação de duas obras seminais marcou o início de uma poderosa influência do pensamento marxista no vasto campo dos estudos urbanos: em 1972, *A questão urbana*, de Manuel CASTELLS (1983a); um ano depois, *A justiça social e a cidade*, de David HARVEY (1980). Conquanto ambos os livros já houvessem sido precedidos por algumas importantes obras do filósofo Henry Lefebvre, notadamente *O direito à cidade* (LEFEBVRE, 1991; 1. ed. francesa 1968), *O pensamento marxista e a cidade* (LEFEBVRE, 1978; 1. ed. francesa 1972) e *A revolução urbana* (LEFEBVRE, 1983; 1. ED. FRANCESA 1970) – cujas idéias, mesmo sofrendo algumas objeções da parte de Harvey e, especialmente, de Castells, muito viriam a influenciar a renovação crítica da pesquisa urbana -, Castells e Harvey foram pioneiros entre sociólogos e geógrafos urbanos, respectivamente (SOUZA, 2006, p.25) [Grifos do autor].

De fato, Castells e Harvey, segundo Souza (2006), nas esteiras das vigorosas e pertinentes críticas endereçadas ao pensamento conservador nos estudos urbanos, promoveram uma espécie de “desnaturalização” da análise da produção do espaço urbano (SOUZA, 2006), ou seja, “ambos historicizam os problemas sociais manifestados na cidade, encarando o espaço urbano como um produto social e os “problemas urbanos” como problemas relacionados com a dinâmica das relações de produção e a estrutura de poder na sociedade capitalista” (SOUZA, 2006, p.26), contrapondo ao idealismo da Sociologia culturalista bem como ao darwinismo social dos sociólogos urbanos da Escola de Chicago (SOUZA, 2006).

A leitura dos diversos autores marxistas no concernente ao planejamento urbano, a despeito de várias divergências que os mesmos mantinham entre si em relação a diversos temas, “era unificada na denúncia do planejamento como um instrumento a serviço da manutenção do *status quo* capitalista” (SOUZA, 2006, p.26) [grifo do autor]. Ao estudar Harvey, Souza (2006) constata que o planejamento,

(ou poder-se-ia dizer de modo mais geral, o intervencionismo e o regulacionismo estatais em estilo keynesiano) teria por missão criar condições para uma sobrevivência do sistema a longo prazo – mesmo que, para isso, fosse necessário, algumas vezes, ir contra os interesses *imediatos* de alguns capitalistas ou mesmo de frações inteiras da classe capitalista (SOUZA, 2006, p.27-8).

O autor apresenta que, devido à crise do marxismo<sup>4</sup>, os analíticos dessa tendência encaram o pensamento marxista como enfraquecido, mas ressalva que “não isenta os cientistas sociais críticos de uma análise séria de seu conteúdo (SOUZA, 2006, p. 28). Admite também, que a crítica marxista contra o planejamento urbano usualmente conduzido nos marcos de uma sociedade capitalista é, em si mesma, reveladora e importante (SOUZA, 2006). No entanto, faz o seguinte questionamento: “Por que dever-se-ia presumir que *toda* atividade de planejamento precisa enquadrar-se nos moldes descritos e condenados por essa crítica? (...) Por que dever-se-ia excluir, *a priori* a possibilidade de um planejamento que, mesmo operando nos marcos de uma sociedade injusta, contribua, material e político-pedagógicamente, para a superação da injustiça social?”(SOUZA, 2006, p.28) [grifos do autor].

Assim, verifica-se mediante o exposto, que Souza (2006) “defende” a idéia do planejamento que, mesmo nos marcos de uma sociedade capitalista, injusta e questionavelmente democrática, tem sua parcela de contribuição.

O autor nos dá pistas para discutir o objeto de pesquisa ao argüir que

Embora a lógica da ação do Estado, em uma sociedade capitalista, *tenda* a ser a da reprodução da ordem vigente, isso não precisa ser sempre uma verdade; aquilo que é verdade “no atacado”, ou estruturalmente, não é, necessariamente, sempre verdade “no varejo” ou conjunturalmente. Contradições e conflitos, se bem explorados, podem conduzir a situações bem diferentes de um simples reforço da

---

<sup>4</sup> O autor remete a crise do pensamento marxista ao avanço do triunfalismo conservador após os acontecimentos subseqüentes à queda do muro de Berlim, em 1989. Harvey (2004) já citava que sentia essa crise ao defender uma disciplina marxista mesmo em meio tradicional, nos EUA. A persistência do autor em trabalhar e defender a corrente teórica lhe rendeu as recentes publicações, como *Espaços de Esperança*, 2004.

dominação, perpetuamente renovado, por parte do Estado (SOUZA, 2006, p.29).

Diversos autores denunciam a subordinação direta do Estado em relação ao *status quo* capitalista, como instrumento e ferramenta essencial para a reprodução do capital, seja ele industrial, imobiliário ou financeiro. Exemplos de autores brasileiros que defendem essa tendência tem-se Mendes (1992), Ribeiro (1997), Corrêa (1999), entre muitos outros. Leitão (1999) demonstra essa tendência, mas apresenta pistas de que cada realidade detém suas particularidades, inclusive sobre a atuação do Estado e que, desse modo, devem ser particularmente analisadas. Acredita-se que esse é o “varejo” que Souza (2006) admite que deve ser explorado, ainda que o autor atribui a idéia de “varejo” a uma determinada conjuntura, seja econômica ou social e aqui, com base em Leitão (1999), força-se o “varejo” em relação ao espaço, ou seja, ao recorte territorial de pesquisa.

Souza (2006) critica a postura de Harvey (1999), mas assinala que é reconfortante ver que ninguém menos que David Harvey tenha demonstrado um considerável amolecimento de sua resistência intelectual a esse respeito, “conquanto ainda tenha algumas dificuldades para valorizar em toda a sua extensão um planejamento crítico como algo realmente capaz de contribuir, sim, para uma mudança sócio-espacial profunda, ainda que de modo complexo” (SOUZA, 2006, p.33).

O próprio Harvey (2006), em sua obra “A produção capitalista do espaço”, afirma que *O capital* [de Marx] dedicado à formação do Estado e do mercado mundial, nunca concluiu seu projeto. Portanto, “comecei a fazer uma leitura abrangente de todos os seus textos, para verificar o que ele teria dito sobre esses assuntos se tivesse vivido para completar sua argumentação” (HARVEY, 2006, p.13). Para ele, há duas maneiras de realizar tal leitura:

A primeira é tratar Marx como o “pensador mestre”, cujas afirmações carregam o imprimátur da verdade absoluta. A segunda (que prefiro), é tratar suas afirmações como propostas experimentais e idéias inacabadas, que precisam ser consolidadas numa forma teórica de argumentação mais consistente, que respeita o espírito dialético e não as sutilezas verbais dos seus estudos, notas e cartas grandemente inéditos (HARVEY, 2006, P.10).

Harvey (2006) propõe o pensamento dialético e, no decorrer da obra, evidencia o materialismo histórico. Villaça (2007) afirma que essa evidência demonstra uma



preocupação com a explicação dos processos sociais, bem como representa um marco na história da geografia urbana. Argumenta ainda que a geografia urbana, ao ser compelida a entender o processo de produção social do espaço, uma forte corrente da mesma caminhou em direção ao materialismo histórico e com ele desenvolveu todo um novo pensamento sobre o espaço socialmente produzido (VILLAÇA, 2007).

Por outro lado, Souza (1994) recua esse pensamento ao abordar que,

Se considerarmos, todavia, que o processo metodológico necessário para fazer avançar o conhecimento é historicamente determinado e se constitui pelo ajuste de instrumentais (teóricos, técnicos e empíricos) também historicamente determinados, a geografia urbana e regional brasileira vem padecendo de uma atrofia desses componentes, especialmente dos instrumentos teóricos e técnicos. Isto, aliás, inviabiliza a própria definição da teoria e da metodologia, que, nas ciências humanas, estão necessariamente comprometidas com as transformações sociais, com a dinâmica do real-concreto e com a dinâmica histórica (SOUZA, 1994, p.111-2 *apud* TREMARIN, 2001, p.40).

Souza (1994) se posiciona quanto a uma crise presente na Geografia Urbana, na qual Villaça (2007) tenta resolver, ao trilhar sobre processo de produção social do espaço, à luz do materialismo histórico. No entanto, perpassa pelo crivo dessa análise o seguinte questionamento tangente a esse trabalho: a pesquisa se situa no âmbito da Geografia Urbana, que, por sua vez, discute o planejamento urbano: Como fazer essa correlação sem se “desvirtuar” de uma postura teórica e de uma linha de pesquisa e sistematização de pensamento?

A referida autora (Souza, 1994) nos auxilia por intermédio da seguinte discussão:

“É claro que ficam latentes uma preocupação teórica de fundo e uma contribuição para a resposta a duas questões de enorme complexidade, ou seja, o que é a urbanização brasileira e em que medida a verticalização constitui um de seus elementos explicativos na atualidade” (SOUZA, 1994, p. 27). Acrescenta-se que se busca respostas também à evidencia dessa verticalização à luz do famoso “papel do Estado”, ou seja, à luz do planejamento urbano. A autora responde:

A grande motivação, portanto, foi a de, incorporando embora conceitos bem precisos da teoria marxista, não adotá-los como dogma e usufruir da liberdade de poder pensar esse mundo, o nosso mundo, partindo da elaboração de concepções teóricas, mergulhando no

mundo real e alçando vôos múltiplos para entendê-lo, até porque, na obra dos fundadores do socialismo científico, as indicações sobre a cidade e os problemas urbanos não foram sistematizadas. Essa problemática, sempre ligada a temas mais amplos, como a divisão do trabalho, as forças produtivas e as relações de produção, isto é, o materialismo histórico (SOUZA, 1994, p.28).

Por esse motivo, alista-se ao pensamento da autora, por acreditar na possibilidade de se estudar a cidade com essa liberdade, usufruindo-se dos pensamentos de autores da tendência acima arrolada, autores que trilham outros caminhos, como Lefebvre [mas também sob o pensamento marxista], bem como Marcelo Lopes de Souza, que se baseia no pensamento de Cornelius Castoriadis, além de outros autores conservadores, que trabalharam e trabalham dentro das prefeituras, como por exemplo Bortolotti (2007), que disserta que nada se faz sem um prévio planejamento. Exemplificando, para ele, o desenvolvimento de um país, região ou cidade, “é pautado por uma seqüência de planos que são elaborados e implementados ao longo de um certo período” (BORTOLOTTI, 2007, p. 12) e que são eficazes.

Não se pretende, todavia, olhar a cidade moldado pelos trilhos das principais correntes teóricas que discutem o urbano ou de uma corrente específica nem elaborar concepções teóricas próprias, mas explicar os processos de produção do espaço intra-urbano das cidades em função dos posicionamentos que se tem sobre o Estado, se o mesmo é comandado por um conjunto de interesses conflitantes dos chamados agentes produtores do espaço ou se o espaço é entregue aos agentes com uma cartilha – planos de ordenamento e regulação do território - que deve ser seguida à risca, ou ainda, à luz de quem produz essa “cartilha” e para quem a mesma é produzida.

Na discussão sobre os agentes, buscou-se autores que elaboraram com consistência as estratégias e ações dos agentes, bem como sua atuação no espaço urbano. Buscou-se identificar os mesmos, caracterizando-os enquanto promotores imobiliários ou incorporadores, pois darão respaldo às análises no decorrer do trabalho.

No concernente ao processo de verticalização, buscou-se referências que discutem a temática, sobretudo no âmbito da geografia urbana<sup>5</sup>. Buscou-se identificar algumas pesquisas anteriores a essa, não todas, mas usufruiu-se do levantamento de

---

<sup>5</sup> Outros autores, não geógrafos, como Somekh (1997), por exemplo, sobre o tema verticalização e Oura (2006) sobre a verticalização de Londrina também foram consultados, para citar apenas alguns.

Ramirez (1998) e tentou-se atualizar os dados, destacando somente as dissertações e teses e os livros, no contexto nacional. Deixou-se de fora os artigos em periódicos e em anais de eventos, pela enorme quantidade de publicações nos últimos anos, pois não se pretende, pelo menos nessa pesquisa, retratar o “estado da arte” dos estudos referentes ao processo de verticalização urbana como um todo.

Ainda no referencial teórico-metodológico, discutiu-se brevemente sobre o planejamento urbano, relacionado ao papel do Estado, bem como alguns instrumentos relativos ao planejamento urbano. Trabalhou-se ainda, com bibliografias sobre a caracterização geográfica das cidades, sua inserção regional e especificidades de ambas, sobretudo relacionadas com a legislação urbana e o referido processo de verticalização.

No referencial empírico, o texto se divide por capítulos. No terceiro capítulo adquiriu-se materiais bem como buscou-se autores que já contemplaram em seus trabalhos a verticalização e a legislação urbanística. Em Londrina, pesquisou-se nos órgãos públicos e instituições, no que se refere aos planos elaborados pelo poder público e todas as leis municipais aprovadas até o momento. Destacou-se as leis que se referiam aos parâmetros de uso e ocupação do solo, ou seja, as leis de zoneamento e uso do solo. Elaborou-se quadros dessas leis seguindo a metodologia trabalhada por Beloto (2004). Quanto ao levantamento da verticalização, consultou-se os trabalhos de Casaril (2007) e Santos (2008) que, além de contribuírem com as pesquisas, auxiliaram na aquisição dos dados. Faz-se uma advertência que os dados adaptados de Santos (2008) referem-se somente aos edifícios cujos alvarás já foram concedidos: isso implica no número total de projetos aprovados em Londrina após o ano 2000, que pode ser maior. Contatou-se também Ora (2006) que trabalhou com a verticalização londrinense, recebendo arquivos e cópia da dissertação. Sobre Maringá, os quadros das leis, bem como interpretações das mesmas já haviam sido elaboradas por Beloto (2004). Como havia utilizado de sua metodologia de formulação dos quadros das leis maringaenses para construção das leis londrinenses, adaptou-se seus quadros para essa pesquisa a fim de demonstrar a influência das mesmas no processo de verticalização em Maringá. Quanto ao levantamento dos dados dos edifícios de Maringá, adquiriu-se tabela atualizada de todos os edifícios aprovados, construídos ou em construção de Maringá bem como leis, materiais fotográficos, planos diretores, etc.

Quanto à listagem de edifícios faz-se uma advertência: A nova listagem passou por um aprimoramento, causando grandes diferenças em relação aos levantamentos até então realizados. Isso nos faz crer que levantamentos dessa magnitude são passíveis de falhas, mas que, por meio de recursos tecnológicos, são cada vez mais aprimorados. Os trabalhos anteriores, como por exemplo: Mendes (1992), Barreto e Mendes (1999), Mendes e Grzegorzczik (2003), Machado e Mendes (2006), Gimenez (2007), Töws (2009) e Mendes (2009), demonstram dados diferenciados, pois os levantamentos foram realizados anteriormente a essa nova listagem<sup>6</sup>. Por isso, desde o primeiro período de verticalização maringense, os dados apresentados se diferem dos trabalhos anteriores.

Entrevistou-se alguns agentes como o Secretário de Planejamento da Prefeitura de Maringá que, por sorte, detém o conhecimento das particularidades referentes à Londrina, pois também já atuou como secretário naquela cidade e também, como professor do Departamento de Arquitetura e urbanismo da Universidade Estadual de Londrina (UEL). Entrevistou-se também diversos agentes do mercado imobiliário, para citar algumas empresas, a Plaenge de Londrina [recentemente instalada em Maringá], a Yoshii, de Londrina, a Artenge, de Londrina, a imobiliária Silvio Iwata, em Maringá, a Granado Imóveis, em Maringá, entre outras entrevistas adquiridas, realizadas por outros autores. Adquiriu-se listagem dos edifícios de Londrina e de Maringá (atualizada) lançados e em lançamento pela Incorporadora Plaenge.

Consultou-se os planos diretores elaborados após 1990 nas duas cidades, exceto as últimas alterações referentes ao plano diretor de Maringá, que está em trâmite e discussões.

Manuseou-se fotografias aéreas das duas cidades; adquiriu-se bases cartográficas e plantas para realização de mapeamentos. Buscou-se outros dados, tabelas e mapas em trabalhos já publicados.

Em relação ao referencial técnico, elaborou-se mapas espacializando as leis, sobretudo dos zoneamentos. No caso Londrinense, alguns quadros não estão acompanhados do mapeamento, pois não foram encontrados confeccionados e sua

---

<sup>6</sup> As análises anteriores consideram, para efeito de quantificação, os edifícios aprovados pela Prefeitura. Pressupõe-se que nem todos os edifícios aprovados são construídos, por isso, na atualização de cadastro, alguns projetos que não foram executados são retirados da listagem, impactando no resultado final de coleta.

elaboração demandaria de mais tempo do que o proposto. Outros foram baseados na “Situação de 66” [plano elaborado para compor o primeiro plano diretor de Londrina], e também, no atual plano diretor de Londrina. Adquiriu-se o mapa de evolução urbana de Londrina no Atlas Ambiental elaborado pelo Departamento de Geociências da UEL. O mesmo foi readaptado e reconfigurado, guardadas as fontes originais. No caso maringense, utilizou-se como base para a elaboração de alguns mapas referentes à lei, o trabalho de Beloto (2004). Atualizou-se, por intermédio do *Google Earth* (2009), o mapa contido no plano diretor de Maringá referente à evolução urbana. Enfim, todos os mapas foram confeccionados e reelaborados, guardadas as fontes originais, no entanto, adaptadas à escala e aos anseios do trabalho.

Em relação à espacialização da verticalização, no caso de Londrina utilizou-se base cartográfica enviada por Casaril (2007) em arquivo DWG (Auto Cad) e transformou-se em arquivo CDR (Corew Draw), padronizando todos os mapas em papel A4 e na mesma escala, exceto o mapa de verticalização que aplicou-se um *zoom* para melhor visualização. Utilizou-se do mapeamento elaborado por Casaril (2007) até 2000 e atualizou-o até 2008.

No caso de Maringá, ajustou-se a base cartográfica para a mesma escala para se ter uma visualização igualitária em relação ao tamanho (físico) das duas cidades. Os mapas de legislação foram adaptados do trabalho de Beloto (2004) e re-organizados na escala estipulada. Os mapas da espacialização da verticalização foram anteriormente organizados por Töws e Gimenez (2006) para o trabalho de Gimenez (2007), baseando-se em Costa (2002). Foram atualizados para esse trabalho em escala diferente, pois, assim como executado no mapa de Londrina, precisou-se de *zoom* para melhor visualização. Todos os mapas foram organizados no software Corew Draw X3.

Ainda no referencial técnico, tirou-se fotografias, realizou-se gráficos, quadros, tabelas, entre outros elementos que fazem parte do texto.



## **CAPÍTULO II**





## **2 O OBJETO DE ESTUDO E AS CATEGORIAS DE ANÁLISE ESPAÇO URBANO, ESTADO E CAPITAL**

### **2.1 O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO URBANA**

Ao se reportar aos estudos relacionados ao processo de verticalização urbana<sup>7</sup>, apreendeu-se que vários são os trabalhos que discutiram o tema, entre eles: *Dialectique de l'absurde*, de Manfredo Tarufi (1975), *Edifícios Altos no Brasil*, de Sylvia Fischer (1994), *A identidade da Metrópole*, de Maria Adélia de Souza (1994), *Form follows finance*, de Carol Willis (1995), e *A cidade vertical e o urbanismo modernizador*, de Nadia Somekh (1997) (MENDES, 2009). A esses acrescenta-se que os estudos sobre a verticalização ganharam destaque a partir dos anos de 1980, com as defesas das primeiras teses e dissertações, “tais como a pesquisa de HOMEM (1982) [...], a dissertação de FERREIRA (1989) [...], e a tese de livre-docência de SOUZA (1989) [...], todas desenvolvidas na Universidade de São Paulo” (RAMIRES, 1998, p.99). O mesmo autor aponta que no 5º SIMPURB (Simpósio Nacional de Geografia Urbana), realizado em Fortaleza em 1995, foi organizado pela primeira vez no âmbito dessas reuniões científicas uma sessão temática sobre verticalização (RAMIRES, 1998). Acrescenta-se que, onze anos mais tarde, ou seja, em 2006, realizou-se a primeira versão de evento específico sobre verticalização: “Verticalização - Oficina das Cidades Brasileiras), realizado na FAU-Mackenzie, em São Paulo, sob coordenação de Nádía Somekh. Outra edição do evento foi realizada no ano seguinte em Porto Alegre (RS). Assim, há uma grande diversidade de trabalhos sobre a temática nas diversas abordagens como: questão da modernidade; técnica, espaço e verticalização; impactos na estrutura interna da cidade; legislação urbana e verticalização; incorporação imobiliária e verticalização; etapas da verticalização (RAMIRES, 1998). Nessas temáticas, alguns trabalhos são apontados pelo autor anteriormente citado, até 1998, no Quadro 1.

---

<sup>7</sup> Não é pretensão neste trabalho realizar o “estado da arte” do tema. Apenas elencou-se alguns autores, correndo riscos de não citar outros, também importantes.

**QUADRO 1: ALGUNS ESTUDOS SOBRE O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO DAS CIDADES BRASILEIRAS ATÉ 1998**

Comunicações		Artigos		Dissertações/ teses		Livros	
Autor /Ano	Cidade	Autor /Ano	Cidade	Autor /Ano	Cidade	Autor /Ano	Cidade
Souza (1985)	São Paulo	Ferreira (1987b)	São Paulo	Homem (1982)	São Paulo	Souza (1994)	São Paulo
Wada (1986)	Londrina	Keifer (1989)	Porto Alegre	Macedo (1987)	São Paulo	Somekh (1997c)	São Paulo
Mendes (1988)	Maringá	Mendes (1992)	Maringá	Ferreira (1987a)	São Paulo		
Ferreira (1989)	São Paulo	Araújo (1993)	Teresina	Souza (1989)	São Paulo		
Vaz (1989)	Rio de Janeiro	Mendes (1993)	Maringá	Spósito (1991)	Presidente Prudente Ribeirão Preto S.J.do Rio Preto		
Monteiro (1990)	Presidente Prudente	Mendes (1993b)	Maringá	Oliveira (1992)	Belém		
Oliveira (1993)	Belém	Ficher (1994)	São Paulo, Rio de Janeiro	Mendes (1992)	Maringá		
Mendes e Silva (1994)	Maringá	Mendes e Silva (1995)	Maringá	Somekh (1994)	São Paulo		
Andrade e Trindade Jr. (1995)	Belém	Soares e Ramirez (1995)	Uberlândia	Vaz (1994)	Rio de Janeiro		
Costa e Cunha (1995)	Natal	Martins e Soares (1996)	Uberlândia	Machado (1997)	Belo Horizonte		
Santana (1995)	Salvador	Medeiros e Soares (1996)	Uberlândia	Ramires (1998)	Uberlândia		
Silva e Mendes (1996)	Maringá	Somekh (1997b)	São Paulo				
Costa (1997)	Natal	Ramires (1997)	São Paulo				
Ramires (1997a)	Uberlândia						
Ramires (1997b)	Uberlândia						
Santana (1997)	Recife						
Moraes (1997)	Recife						
Somekh (1997a)	São Paulo						
Bittencourt <i>et al.</i> (1997)	Maceió						
Mendes (1997)	Maringá						
Ramires (1998)	Uberlândia						

Fonte: Ramires, 1998 Adaptação: TÖWS, R.L., 2009

Após o ano de 1998, houve um significativo crescimento das pesquisas sobre verticalização. Alguns autores persistem na temática com novas abordagens e novas leituras e outros emergiram e estão emergindo nas instituições com o mesmo objeto de pesquisa. Assim, para citar os trabalhos, deixou-se de pontuar os artigos (em periódicos e anais de eventos), por serem inúmeros, mas buscou-se teses e dissertações, livros e capítulos que surgiram após 1998 (Quadro 2 e Mapa 1).

**QUADRO 2: ALGUNS ESTUDOS SOBRE O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO DAS CIDADES BRASILEIRAS APÓS 1998<sup>8</sup>**

Dissertações/ teses		Livros/ Capítulos	
Autor /Ano	Cidade	Autor /Ano	Cidade
Costa (2000)	Natal	Fix (2001)	São Paulo
Tremarin (2001)	Curitiba	Guimaraens (2002)	Rio de Janeiro
Silva (2002)	Guarapuava	Melo (2006)	Maringá
Costa (2002)	Maringá Cianorte Umuarama	Machado e Mendes (2006)	Maringá
Kuchpil (2003)	São Paulo	Fix (2007)	São Paulo
Tudini (2006)	Maringá	Mendes e Töws (2009)	Maringá Londrina Apucarana Arapongas Sorocaba Guarapuava
Oura (2006)	Londrina	Mendes e Töws (2009)	Maringá Londrina Apucarana Arapongas
Passos (2007)	Londrina		
Barreto (2007)	Sorocaba		
Gimenez (2007)	Maringá		
Galvão (2007)	São Paulo		
Casariil (2008)	Londrina		

Fonte: Levantamento bibliográfico realizado pelo autor, 2009

O processo de verticalização, apreendido como o processo de construção de edifícios de 4 pavimentos ou mais (MENDES, 1992), representa uma das características

<sup>8</sup> Inseriu-se apenas livros e dissertações/ teses que tem a verticalização como objeto de estudo. Corre-se o risco de ter deixado trabalhos não encontrados fora do quadro.

simbólicas da urbanização brasileira, ou seja, a urbanização possui como um de seus símbolos, o processo de verticalização.

Segundo Souza (1994, p.129), “(...) é uma especificidade da urbanização brasileira. Em nenhum lugar do mundo o fenômeno se apresenta como no Brasil”. A autora afirma ainda que, em relação ao tipo de uso, o fenômeno tem destinação prioritária para a habitação.

Assim, a cidade se transformou no lócus destacado da concentração, produção e reprodução do capital e da força de trabalho, onde as transformações sócio-espaciais são reguladas pela lógica da acumulação de capital (MENDES, 2009).

As cidades brasileiras, especialmente as de médio e de grande porte passaram e passam por um rápido e intenso processo de crescimento físico-territorial, populacional e de renovação urbana, sobretudo a partir da metade do século XX, renovação tal para atender aos interesses da classe dominante e de grandes empresas.

Frente às diferentes possibilidades de produção e reprodução do espaço urbano, ocorre inicialmente a expansão físico-territorial por intermédio de terras de uso rural ao uso urbano, via loteamentos, conjuntos habitacionais, entre outros. Contudo, dentre as inúmeras estratégias utilizadas para a reprodução do capital, tem se destacado a verticalização, cujo crescimento quantitativo e espacial apresenta peculiaridades que ao longo de seu processo vem alterando a paisagem urbana e o modo de viver nas cidades (TÖWS e MENDES, 2008).

No Brasil, inúmeros estudos têm sido levados a efeito sobre diversas abordagens no intuito de apreender, explicar a verticalização, que para Macedo (1991, p. 68), “(...) cria novas morfologias e formas de comportamento urbano”. Tal fenômeno seria o reflexo de representações simbólicas do poder econômico, status social, comodidade, modernidade e como possibilidade de multiplicação do solo urbano.

Nesse contexto o espaço urbano é produzido e reproduzido, administrado e utilizado pelos agentes modeladores de maneira a reproduzir as estruturas de poder e de dominação na sociedade, levando a regramentos de comportamento e impondo modos de vida.

Para Mendes (1992, p.30),

A verticalização é um processo intensivo de reprodução do solo urbano, oriundo de sua produção e apropriação de diferentes formas de capital, principalmente consubstanciado na forma de habitação, como é o caso do Brasil. Além da associação junto às inovações tecnológicas, que interferem no processo, alterando a paisagem urbana.

Para Macedo (1987, p. 9), “(...) verticalizar significa criar novos solos sobrepostos que abriguem um grande contingente populacional”. Ou seja, a partir da reprodução do solo, dá-se condições para a multiplicação do número pessoas e de famílias que habitarão no mesmo terreno, gerando um grande aumento da densidade demográfica.

Já Somekh (1997, p. 20), relaciona a cidade vertical à noção de edifício alto, de arranha-céu e define verticalização “(...) como a multiplicação efetiva do solo urbano, possibilitada pelo uso do elevador”. A partir do elevador, tem-se a possibilidade de se intensificar o processo.

Costa (2000, p. 33), por sua vez, ao estabelecer análise da relação verticalização com as transformações do espaço urbano, explica que “(...) a verticalização tem se caracterizado como elemento responsável pelas modificações morfológicas e funcionais da paisagem urbana, uma vez que ela produz solos adicionais superpostos”. Salienta-se que a paisagem da cidade é abruptamente alterada. Há algumas delas, como Londrina, por exemplo, que, ao prever o processo, delimitou áreas para possibilitar essa distinção na paisagem da cidade. Há uma preocupação com o *Skyline*<sup>9</sup> da cidade, visto que a verticalização é sinônimo de *status* e de modernidade.

Vindo ao encontro dos conceitos supracitados, Ramirez (1988, p. 98), dizia que “a verticalização não deve ser considerada como uma conseqüência natural da urbanização, mas uma das possíveis opções traçadas e definidas pelos diferentes atores sociais e interesses econômicos que envolvem a estruturação interna das diferentes cidades”. Assim como a cidade impôs um modo de vida para a população que, anteriormente à inversão do local de moradia da população entre as décadas de 1940 e 1980 era predominantemente rural, a verticalização impõe “uma nova forma de morar” (MENDES, 1992) nas cidades, como conseqüência da possibilidade de multiplicação do solo urbano, agregando valor de troca e não de uso, aos grupos econômicos

---

<sup>9</sup> Sinônimo de panorama urbano, corte aéreo ou perfil aéreo (WIPIPÉDIA, 2009).

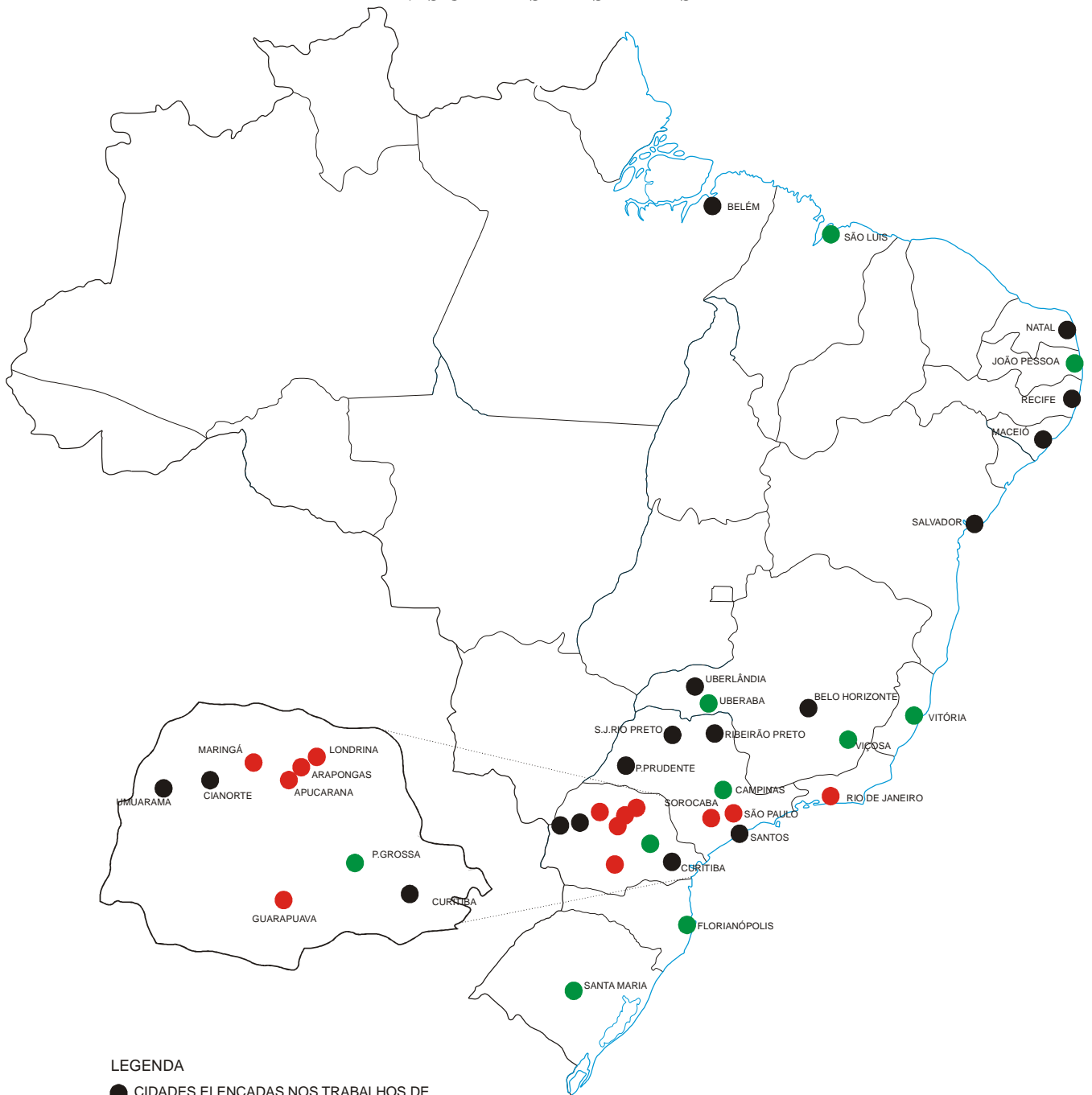
responsáveis pela produção do espaço urbano. Sobre isso, Souza (1994, p. 135) complementa que a verticalização “é o resultado da multiplicação do solo urbano (...) provavelmente a resultante no espaço produzido de uma estratégia entre múltiplas formas de capital – fundiário, imobiliário e financeiro, que cria o espaço urbano”.

Ou ainda que a verticalização é mais do que apenas um novo 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. O processo de verticalização, além de reproduzir o solo e o capital, mediante as inovações tecnológicas (aço, energia elétrica, concreto armado e elevador especialmente), além de alterar a paisagem urbana, transforma também o espaço urbano, criando novas espacialidades (GIMENEZ, 2007) e urbanidades.

Os estudos sobre a verticalização das cidades brasileiras passaram a ser objeto de investigação a partir dos anos de 1980, conforme já dito e especificado nos quadros 1 e 2. Inicialmente ocorreram na busca da compreensão do processo ocorrido na cidade de São Paulo, e, posteriormente em outras metrópoles como: Belém, Rio de Janeiro, entre outras. Paralelamente chegou às cidades de grande e médio porte e novas metrópoles, entre algumas: Maringá, Uberlândia, Santa Maria, Ponta Grossa, Sorocaba, São José do Rio Preto, Presidente Prudente, Santos, Natal, Viçosa, Uberaba, João Pessoa, Curitiba, Vitória, Florianópolis, Guarapuava, Campinas, São Luis, Londrina, Cianorte e Umuarama (Mapa 1), entre outras (MENDES, 2009).

Justifica-se a dinâmica de tal processo no estudo de Souza (1994) que relacionou a verticalização a um dos aspectos que denomina de geografia dos espaços metropolitanos. Na verdade, com a expansão significativa do processo para as cidades médias – basta ver a grandiosidade do processo nas cidades estudadas! – o estudo da verticalização tende a se aproximar da geografia da produção do espaço. Deve-se estudar os agentes produtores da verticalização, os aspectos financeiros que geraram o processo, tanto em uma escala macro como na escala intra-urbana para, a partir de então, buscar a projeção da geografia da verticalização. Como dizia Souza (1994), deve-se buscar uma aproximação espaço/tempo.

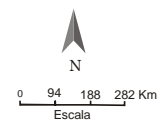
**MAPA 1: ESPACIALIZAÇÃO DOS ESTUDOS SOBRE O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO NAS CIDADES BRASILEIRAS**



**LEGENDA**

- CIDADES ELENCADAS NOS TRABALHOS DE RAMIREZ (1998)<sup>1</sup> E TÔWS (QUADRO 2)<sup>2</sup>
- CIDADES ELENCADAS POR MENDES (2009)<sup>2</sup>
- CIDADES CONTEMPLADAS EM LIVROS SOBRE O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO<sup>3</sup>

<sup>1</sup> PUBLICAÇÕES DIVERSAS (TESES, DISSERTAÇÕES, ARTIGOS CIENTÍFICOS)  
<sup>2</sup> SOMENTE TESES E DISSERTAÇÕES  
<sup>3</sup> SOMENTE LIVROS



Base Cartográfica: IBGE, 2007  
 Elaboração e Confeção: TÔWS, R.L., 2010

## 2.2 ESPAÇO URBANO

Na sociedade capitalista, a cidade e o espaço não pertencem a seus habitantes e não são modelados em função de seus interesses, mas de acordo com os interesses de uma série de agentes: Os proprietários dos meios de produção; os proprietários do solo; os promotores imobiliários e as empresas de construção; os órgãos públicos (CAPEL, 1990).

De acordo com o autor, a cidade capitalista é o lócus privilegiado da ação dos agentes acima especificados, que, por intermédio de suas estratégias, produzem e reproduzem o espaço urbano. Mas afinal, o que é esse espaço urbano?

Beaujeau-Garnier nos adverte que cidade é diferente de urbano, pois possuem conceitos distintos.

Aydalot (1976), condensando o pensamento de um certo número de especialistas, escreve: a cidade existe concretamente; é o quadro do exercício de uma função social (cultura, valor protecção do indivíduo); é o elemento funcional de um sistema económico; o quadro de um poder de decisões exercidas por uma burguesia coerente; é uma unidade definida pelo quotidiano do mercado de trabalho (BEAUJEAU-GARNIER, 1980, p 19)

Já o urbano é visto enquanto processo, na qual as abordagens e pontos de vistas atingem uma complexidade maior.

São muitas as conceituações e definições a respeito do significado de espaço urbano, além de estudos sobre o próprio espaço urbano, cabendo assim algumas considerações.

Entende-se por espaço urbano o objeto materializado, ou seja, a cidade, variando de país para país a delimitação do número mínimo de população em um aglomerado. Silveira (2003), ao estudar Baud (1999), coloca que “há a necessidade de que um mínimo de habitantes esteja aglomerado e de que suas residências distem, pelo menos, 200 metros uma das outras. Isso corresponde a 200 habitantes na Suécia, 2.000 habitantes na França e 2.500 habitantes nos Estados Unidos”. Ainda com base em Baud (1999), Silveira (2003) coloca que o espaço urbano pode ser definido “através de suas características demográficas, de sua morfologia, de suas funções e do seu papel econômico e social”.



Carlos afirma que,

A cidade aparece como materialidade, produto do processo de trabalho, da sua divisão técnica, mas também da divisão social. É materialização de relações da história dos homens, normatizadas por ideologias; é forma de pensar, sentir, consumir, é modo de vida, de uma vida contraditória (2001, p. 26).

Nesse aspecto, a autora descreve que “a cidade representa trabalho materializado; ao mesmo tempo em que representa uma determinada forma do processo de produção e reprodução de um sistema específico, portanto, a cidade é também uma forma de apropriação do espaço produzido” (CARLOS, 2001, p. 27).

Esse espaço materializado é complexo na medida em que “constitui-se (...) no conjunto de usos da terra justapostos entre si” (CORRÊA, 1999, p. 07). Sintetizando a organização espacial da cidade, Corrêa (1999) define as principais características do espaço urbano: “fragmentado e articulado, reflexo e condicionante social, conjunto de símbolos e campo de lutas – é um produto social, resultado de ações acumuladas através do tempo, e engendradas por agentes que produzem e consomem espaço” (1999, p. 11).

Esses agentes são chamados de agentes produtores do espaço, cujas ações de alguns (promotores imobiliários e o Estado) serão estudados a seguir; já os demais agentes, ou seja, os proprietários fundiários, os proprietários dos meios de produção e os grupos sociais excluídos (Corrêa, 1999) não são integrantes diretos desta pesquisa, mas também produzem a cidade. Corrêa (1999) estudou as grandes cidades e identificou os agentes que a produzem, mas pode-se dizer que a teoria é válida para o estudo dos espaços urbanos em qualquer escala, seja para as grandes cidades, regiões metropolitanas, cidades médias e até pequenas cidades, guardadas as distintas proporções e as escalas de abordagem.

Por isso se faz necessário o entendimento da dinâmica dos agentes para se entender a cidade.

No âmbito da Geografia Urbana percebe-se algumas tendências. Assinala-se que uma das tendências da geografia urbana é o estudo da rede urbana. O espaço urbano é inserido em um contexto mais amplo, onde se analisa as trocas, os fluxos e as redes. Uma contribuição significativa a esse enfoque pode ser encontrada em Corrêa (1994).

Uma outra vertente refere-se ao estudo das escalas dos espaços urbanos em relação à sua importância no contexto em que se inserem. Buscam-se definições de metrópole, região metropolitana, cidades médias e pequenas cidades. Há autores que ainda sinalizam para o conceito de cidades periféricas.

Uma terceira vertente no estudo do espaço urbano, no âmbito da geografia urbana, refere-se ao estudo intra-urbano. Daí a necessidade da compreensão dos agentes que produzem o espaço urbano e o dinamizam. Entram em voga os temas desta pesquisa que serão na seqüência abordados.

## 2.3 ESTADO

Para discutir o Estado, que é o principal objeto de investigação teórica dessa pesquisa, buscou-se o referencial no seguinte paradoxo, no que se refere à sua atuação frente à produção do espaço urbano: de um lado, remetendo-se à idéia do Estado como controlador, produtor e (re)produtor do espaço urbano, por meio de suas estratégias, ações e ferramentas, tais como, por exemplo, a legislação urbanística, sendo considerado de suma relevância para a configuração das cidades e para a produção do espaço social e, de outro, um Estado submisso, não neutro, controlado por uma determinada elite<sup>10</sup> social, que, de modo geral, intervém no espaço urbano de acordo com seus interesses, demonstrando a ineficácia do aparelho estatal, enquanto agente espacial.

Ressalta-se que essa argumentação ora se confunde, ora se complementa nos diversos textos dos autores que trabalham com o Estado na perspectiva da produção do espaço. Esse referencial baseia-se em pensadores do materialismo histórico, construído a partir de uma lógica dialética. Por isso, a fundamentação teórica é baseada em Lefebvre (1973), Lojkin (1981), Lipietz (1988), Santos (1988), Mendes (1992), Corrêa (1999), Harvey (2006), entre outros.

A teoria nos dá pistas do caminho a percorrer, por isso destaca-se o ponto de vista de Villaça (2007), que fundamenta que o declínio das macroteorias apresenta profundos desdobramentos sobre as ciências sociais e humanas, até mesmo e em especial as que tratam do urbano. Uma consequência desse declínio é a preocupação apenas com a pura descrição e não com a explicação dos processos sociais (VILLAÇA, 2007).

A plena consciência de que o espaço urbano é produzido foi um marco na história da geografia urbana, pois possibilitou que essa disciplina viesse a ser abordada dentro do paradigma do materialismo histórico e dialético. A geografia urbana livrou-se assim, de um drama que a atormentava havia muito tempo e que pode se resumir nas seguintes perguntas: como pode ser apenas descritiva uma ciência que pretende se inserir no âmbito das ciências humanas? Por que caminho a geografia humana poderá superar a mera descrição do espaço e realmente entender os nexos entre espaço e sociedade? Ao ser compelida a entender o processo de produção social do espaço, uma

---

<sup>10</sup> A elite é uma categoria de análise sociológica, por isso, nessa pesquisa, é utilizada para definir a classe social mais rica, detentora de maior poder aquisitivo.

forte corrente da geografia urbana caminhou em direção ao materialismo histórico e com ele desenvolveu todo um novo pensamento sobre o espaço socialmente produzido (VILLAÇA, 2007, p. 8-9).

Nessa linha de pensamento, verificou-se que Lipietz (1988) contribui para essa corrente, ao apontar que, para que “aconteça” o materialismo histórico na perspectiva da produção do espaço é necessário distinguir duas coisas: a primeira, refere-se às relações sociais atuais, que estruturam ou reestruturam o tecido social, distribuindo os lugares (ou suscitando revoltas!). A segunda remete-se às condições herdadas do passado, que, de alguma maneira, fornecem a matéria-prima para essa remodelagem pelas relações sociais atuais (LIPIETZ, 1988). Ou seja, em ambos os casos, as relações sociais, de alguma maneira distribuem os espaços, fragmentando-os. O autor contribui com a alternativa apontada no início da discussão, de que o poder e a luta de classes ou de algumas classes detentoras do poder, produzem o espaço social da cidade. No entanto, o mesmo autor, em outra obra, argumenta que a iniciativa privada é incapaz de produzir espaço social, também é ele predeterminado pela instância política graças ao Plano de Ocupação do Solo (LIPIETZ, 1982, *apud* SCHMIDT, 2006). Agora, o autor dá *status* ao papel do Estado, como de importância vital para a estruturação e reestruturação do tecido social.

O mesmo autor afirma ainda o seguinte:

Quanto ao Estado (instância política), está em condições de, na busca das finalidades que lhe são designadas (essencialmente a manutenção da estrutura social), modificar a divisão econômica e social do espaço – como o próprio espaço jurídico – mediante tal ou qual prática específica. E assim por diante... (LIPIETZ, 1988, p.18).

Essa prática é vista como uma contradição, apontada pelo autor como “contradição social/privado” (LIPIETZ, 1988, p. 27). Essa contradição provoca uma dupla ilusão:

- A aparência de uma *autonomia do espaço social* em relação às *atividades privadas que nele se desenrolam*, autonomia que ultrapassa o fato de que toda atividade se inscreve em um quadro de condições sempre já dadas, herdadas do passado. Quero dizer que o espaço social se impõe como um constrangimento “natural” e exterior a todas as atividades privadas que nele se desenrolam (produção, consumo, etc.);

-A aparência inversa de que o espaço social, ou pelo menos o seu suporte, o mais material (o quadro construído), é produto de atividades

privadas (de promotores ou da administração...) (LIPIETZ, 1988, p. 27-8).

Percebe-se que é evidenciado nitidamente que o Estado é apenas mais um agente que produz o espaço social, ainda que, por detrás de sua atuação, há o comando dirigente de determinada classe que detém o poder, sendo o espaço material/ construído produto de atividades privadas. Novamente tem-se um paradoxo: De um lado é apontado que as atividades que se arrolam no espaço, “as atividades privadas que nele se desenrolam” se inscrevem em condições sempre já dadas, herdadas do passado, ou seja, sobre o prisma das inscrições do urbanismo, das leis que regem a cidade. Assim, o coadjuvante do processo é o Estado. De outro lado, há a “aparência inversa”, designando que tudo que é material, produto no/do espaço é produto de atividades privadas, ou seja, dos demais agentes que produzem a cidade. O autor inclui como agente privado a própria administração.

Lefebvre (1973), em sua obra “re-produção das relações de produção”, quando da análise da perspectiva marxista estrutural-funcionalista, aponta que o poder redutor pertence ao Estado, ou seja, ele intervém como instância que acarreta a redução (ou resolução parcial) dos conflitos segundo os interesses da fração hegemônica da burguesia e do capital. “Os interesses próprios da fracção hegemônica, originariamente econômicos, transformam-se por isso em interesses políticos e em interesses gerais (aparentemente os do país, do povo, da nação) (LEFEBVRE, 1973, p.77)”. Assim,

É ao nível do Estado político que se situam os *pensamentos estratégicos* que utilizam, bem ou mal, consciente ou inconscientemente, as forças económicas, sociais, ideológicas e políticas de que os actores dispõem (LEFEBVRE, 1973, p.90).

O autor, nessa abordagem, aponta que o Estado age em favor das forças econômicas, ou seja, em favor da elite social que, desse modo, produz e reproduz o espaço. Por outro lado, o mesmo autor, ao se referir ao espaço, corrobora com o seguinte:

(...) o espaço é cada vez mais o meio e a parada duma estratégia cada vez mais consciente e pérfida, que o hierarquiza (...) em zonas mais ou menos favorecidas, destinadas, umas, a um grande futuro industrial e urbano e, outras, pelo contrário, voltadas ao declínio (controlado, sujeito a cerrada vigilância) (LEFEBVRE, 1973, p.100).

Nessa discussão, o autor diz respeito ao espaço programado, onde “o espaço arctectural e urbanístico contribui pois activa e abertamente para a reprodução das relações sociais” (LEFEBVRE, 1973, p.101). Ainda que delimite sua análise à cidade de Paris, Lefebvre (1973) atribui ao Estado o papel de regulador do espaço, antecessor da apropriação e da transformação do mesmo pelas diferentes formas do capital. Entretanto, essa postura é criticada por ele quando analisa a “natureza segunda”, ou seja, a cidade e o urbano, objetos dessa discussão: “De passagem, recordemos que o pior inimigo do urbano é o urbanismo, instrumento estratégico do Estado e do capitalismo na utilização da realidade urbana fragmentada e na produção de um espaço controlado (LEFEBVRE, 1973, p. 15)”. A fragmentação do espaço será identificada na proposta empírica, visto que a atuação dos agentes na produção e na reprodução do espaço urbano se faz de forma fragmentada, como nos dizia Corrêa (1999) ao definir o espaço urbano.

A análise acima exposta oferece-nos um importante olhar sobre a produção social do espaço pela atuação do Estado. O olhar negativo do autor nessa análise se justifica pela sua abordagem em relação à natureza, que dá lugar ao espaço produzido. O urbanismo, a cidade planejada em zonas diferenciadas, pressupõe uma hierarquia, uma classificação de classes que, ao ocupar seus “espaços” recortados e previamente selecionados (pelo planejador - Estado), culminarão na fragmentação do espaço, que, socialmente, caracterizarão a segregação.

Lefebvre, em “O direito à cidade”, comenta que:

ora o Estado, ora a empresa, ora os dois (rivais, concorrentes que muitas vezes se associam) tendem a se apoderar de funções, atributos, prerrogativas da sociedade urbana. (...) O Estado e a Empresa, apesar de suas diferenças e às vezes de seus conflitos, convergem para a segregação (LEFEBVRE, 2001, p.79-95).

Corrêa (1999) ao estudar o papel do Estado na cidade capitalista, privilegiando a cidade brasileira, aponta algumas considerações fundamentais a respeito do mesmo. A primeira questão se refere ao fato de o Estado atuar

diretamente como grande industrial, consumidor do espaço e de localizações específicas, proprietário fundiário e promotor imobiliário, sem deixar de ser também um agente de regulação do uso do solo e o alvo dos chamados movimentos sociais urbanos (CORRÊA, 1999, p.24).

Uma segunda questão, além desses atributos, para caracterizá-lo como produtor do espaço urbano, o mesmo autor aponta que é por intermédio da implantação dos serviços públicos, como calçamento, sistema viário, água, esgotos, iluminação pública, parques, coleta de lixo, entre outras atividades, “interessantes tanto às empresas como à população em geral, que a atuação do Estado se faz de modo mais corrente e esperado (CORRÊA, 1999, p.24)”. Nesse sentido, para caracterizá-lo como regulador do espaço, o autor ainda complementa que “a elaboração de leis e normas vinculadas ao uso do solo, entre outras as normas de zoneamento e o código de obras, constitui outro atributo do Estado no que se refere ao espaço urbano (CORRÊA, 1999, p.24)”.

Identifica-se, por meio desses atributos, um Estado presente na produção, regulação e atuação frente ao espaço urbano capitalista, pois, além dos atributos acima especificados, outros, que também se referem à atuação mesmo são identificados por A. Samson *in* Corrêa (1999) como instrumentos que podem ser empregados pelo Estado em relação ao espaço urbano. São eles:

a) direito de desapropriação e precedência na compra de terras; b) regulamentação do uso do solo; c) controle e limitação dos preços de terras; d) limitação da superfície da terra de que cada um pode se apropriar; e) impostos fundiários e imobiliários que podem variar segundo a dimensão do imóvel, uso da terra e localização; f) taxação de terrenos livres, levando a uma utilização mais completa do espaço urbano; mobilização de reservas fundiárias públicas, afetando o preço da terra e orientando espacialmente a ocupação do espaço; h) investimento público na produção do espaço, através de obras de drenagem, desmontes, aterros e implantação da infra-estrutura; i) organização de mecanismos de crédito à habitação; j) pesquisas, operações-teste sobre materiais e procedimentos de construção, bem como o controle de produção e do mercado deste material (CORRÊA, 1999, p.25).

Leitão (1999) ainda aponta outros instrumentos, que coincidem ou se especificam dos acima relacionados, no que diz respeito à atuação do Estado:

Promovendo o desenvolvimento de diferentes formas e usos mediante a taxação diferenciada dos imóveis urbanos e, conseqüentemente, estimulando (ou não) a especulação imobiliária; pelo fornecimento de crédito que vai possibilitar o acesso à moradia das demandas não-solventes, movendo reservas fundiárias públicas e colocando, dessa forma, no mercado, áreas até então estocadas; elaborando a legislação urbanística (ou planos diretores específicos para determinadas áreas) que vai orientar o processo de expansão urbana; e por intervenções diretas, com a *produção do chão* que ocorre através de drenagens, aterros e desmonte de morros, permitindo a apropriação de terrenos não-utilizados (LEITÃO, 1999, p. 45).

Com todos esses instrumentos, estratégias e ações não é difícil antever que o Estado tem papel fundamental na produção da cidade. No entanto, Corrêa (1999) nos aponta que essas inúmeras possibilidades não se efetiva ao acaso, nem se processa de modo socialmente neutro, como se o “Estado fosse uma instituição que governasse de acordo com uma racionalidade fundamentada nos princípios de equilíbrio social, econômico e espacial, pairando acima das classes sociais e de seus conflitos” (CORRÊA, 1999, p.25-6).

Corrêa defende que sua ação é marcada pelos “conflitos de interesses dos diferentes membros da sociedade de classes, bem como das alianças entre eles” (1999, p.26).

Assim, conforme avança a discussão, percebe-se que há uma complexidade que envolve o papel do Estado na produção do espaço urbano. Se, de um lado, é um agente produtor do espaço social, de outro, sua atuação se faz de forma contraditória, exercendo papel de segregador, ao favorecer determinados grupos em detrimentos de outros. Deve-se ao fato de que

a legislação garante à municipalidade muitos poderes sobre o espaço urbano, poderes que advêm, ao que parece, de uma longa tradição reforçada pelo fato de que, numa economia cada vez mais monopolista, os setores fundiário e imobiliário, menos concentrados, constituem-se em fértil campo de atuação para as elites locais (CORRÊA, 1999, p.26).

A partir do momento em que se analisam as palavras dos autores acima citados, que trabalharam diversas realidades e confrontam-nas com as palavras de Corrêa (1999), sobretudo por se tratar da realidade da urbanização brasileira, tem-se uma posição clara referente à atuação do Estado, principalmente na municipalidade:

Ao contrário dos demais agentes envolvidos no processo de produção do espaço urbano, cuja atuação possui características bem definidas, o Estado apresenta diversas faces em diferentes momentos e diferentes lugares. Uma imagem, portanto, multifacetada que impossibilita uma análise de sua atuação sem que sejam considerados o momento (tempo) e o local (espaço) em que ocorre essa ação (LEITÃO, 1999, p.45).

Como afirma Azevedo 1982 *apud* LEITÃO (1999, p.45-6),

embora o Estado não seja uma entidade neutra frente a grupos e classes sociais, nem paire por cima da sociedade, tampouco é



monolítico e impermeável às pressões e reivindicações populares, [...] é necessário analisar cada iniciativa concreta do Estado *per se*, para se avaliar quais os componentes fundamentais daquela política e o peso das diferentes variáveis.

Lipietz (1988) analisa a atuação do Estado na realidade europeia, sobretudo francesa, assim como Lefebvre (1972, 2001). Harvey (2006) distingue por analisar a realidade britânica e americana, de modo geral, as grandes cidades. Corrêa (1999) faz sua abordagem nas cidades capitalistas sul-americanas, sobretudo a realidade brasileira. Leitão (1999) tem como recorte territorial uma porção do território fluminense, também uma metrópole. Percebe-se que, na realidade, suas hipóteses sobre a atuação do Estado se fazem pertinentes, muitas vezes se entrelaçando em suas análises, ou seja, com a contradição sempre explícita.

Assim, com base nesses autores, far-se-á uma abordagem sobre as cidades médias de Londrina e de Maringá, sobre um aspecto concreto da atuação do Estado: a legislação urbanística e seu papel na produção do espaço vertical construído. Uma das hipóteses é que sua atuação também tende a privilegiar segmentos e grupos que estão e estiveram no poder e, como diziam Bellido e Tamarid (1982, *apud* Leitão, 1999), irônicos: “o *curriculum* de muitos dos representantes das nossas classes dominantes é um contínuo ir e vir do mundo dos negócios privados aos cargos públicos”. O referencial teórico sobre o capital imobiliário, que será na sequência abordado, também nos dará mais consistência a esse fato. Assim, o empírico nos ajudará a estabelecer respostas para as realidades que serão estudadas. O oposto, em alguns momentos, também pode ser evidente.

## 2.4 O CAPITAL IMOBILIÁRIO

O capital imobiliário é uma categoria de análise de suma importância para o estudo da produção do espaço urbano. Souza (1988) já propunha que o estudo do urbano considere, entre as categorias analíticas, “o capital e sua estratégia de reprodução, coisificada no espaço” (SOUZA, 1988, p.66). A mesma autora ainda especifica que o capital se apresenta de várias maneiras no processo de construção e apropriação do espaço urbano (funditário, produtivo, financeiro e imobiliário) (SOUZA, 1989).

A ênfase será dada ao capital imobiliário e o seu respectivo setor. Mas há uma complexidade que envolve as definições e os campos de atuação dos agentes que se “ramificam” dentro do setor imobiliário, ou seja, assumem vários papéis ou apropriam-se de atividades distintas que contribuem para a produção do espaço. Por exemplo: Souza (1991) caracteriza-os como incorporadores. A autora ainda divide esses agentes em três tipos: os incorporadores, os construtores e os vendedores. “O que torna a tarefa, entretanto, mais complexa é que o mesmo agente poderá assumir os três tipos ou um ou dois deles” (SOUZA, 1991, p.4). Ao anexar o fator consumo, a autora passa a considerar a existência de “três agentes fundamentais nesse processo de produção e consumo” (SOUZA, 1991, p.7):

-“o comprador”, que é o agente indispensável para que haja, no mínimo, o mercado;

- (...)“incorporador”, é quem incorpora, quem em realidade promove o empreendimento, quem cria o espaço vertical. O que significa incorporar? Significa fabricar o solo – processo que vai desde a compra do terreno até a venda para o consumidor final, da mercadoria produzida. O incorporador é o que desmembra o terreno em “frações ideais”<sup>11</sup>, portanto, é quem cria o solo;

-“o construtor”, é identificado através de concorrência. É escolhido aquele que certamente atenderá a uma série de requisitos propostos pelo incorporador. (“O construtor não corre riscos, o incorporador é quem os corre”, dizem aqueles do ‘meio’”) (SOUZA, 1991, p.7-8).

Outro autor que assim os denomina é Luiz Cesar de Queiroz Ribeiro (1997). Ele se baseia juridicamente na Lei n.º 4.951, de 16 de dezembro de 1964, que diz:

---

<sup>11</sup> São cotas em que o terreno que receberá, o edifício será dividido e que, em realidade, está na base do custo do edifício produzido.

Artigo 29 – Considera-se incorporador a pessoa jurídica ou física, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromissa e efetiva a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, a edificações a serem construídas ou em construção sob o regime condominial, ou que meramente aceite a proposta para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se conforme o caso, pela entrega a curto prazo, preço e determinadas condições das obras concluídas.

Assim, conforme a legislação, “o incorporador passa a ser o coordenador de atividades de construção, com obrigações juridicamente definidas” (BOTELHO, 2007, P. 63). Segundo a mesma legislação, esses agentes podem ser identificados como:

A) Investidores imobiliários; os incorporadores definidos na Lei n.º 4592/64; as cooperativas habitacionais; as instituições de previdência e assistência social, como as do Banco do Brasil, clubes militares, de funcionários públicos e outras; as fundações; as CEHABs (companhias habitacionais); e as sociedades de economia mista (RIBEIRO, 1997; BOTELHO, 2007).

Botelho (2007) ainda destaca um ponto importante no que se refere à Lei n.º 4951/64:

Ao lado da regularização da incorporação, a mesma lei 4.951 regulamenta o condomínio, ou seja, dá base legal para o processo de verticalização que vinha ocorrendo de forma mais intensa desde a década de 1940 nas principais cidades brasileiras, sobretudo Rio de Janeiro e São Paulo (BOTELHO, 2007, p. 63).

Além de contribuir para a definição do agente, a lei ainda regulamenta a produção vertical nas principais cidades brasileiras. Voltando-se para a incorporação, Botelho (2007) ainda ressalta que a mesma dedica-se, sobretudo, à construção de edifícios verticais.

B) Promotores Imobiliários: Há autores que designam a figura do incorporador como promotor imobiliário. Topalov (1974) os nomeava como “*Les Promoteurs Immobiliers*”. Há alguns que os utilizam como sinônimos (SOUZA, 1991; MENDES, 1992; RIBEIRO, 1997; LEITÃO, 1999). Outros ainda utilizam somente a segunda caracterização (CAPEL, 1990). Afinal, são sinônimos? Possuem características e/ou estratégias e ações distintas ou similares?

Valladares (1982) aponta que por promotores imobiliários entende-se um conjunto de agentes, que realizam, parcial ou totalmente, as seguintes operações: 1. incorporação; 2. financiamento; 3. estudo técnico; 4. construção ou produção física do imóvel; e 5. comercialização ou transformação do capital-mercadoria em capital-dinheiro (VALLADARES, 1982).

Já Capel (1990) separa a atuação dos agentes em promotores e empresas construtoras. Para o autor, a produção ‘física’ do espaço urbano – ou seja, a produção de moradias e equipamentos – se realiza por meio da atuação dessas empresas. *“Lo que los geógrafos acostumbran a denominar la ‘morfología’ urbana es el resultado de las opciones y decisiones adoptadas por estos agentes”* (CAPEL, 1990, p. 110).

Assim, os promotores imobiliários são agentes que realizam individualmente ou por meio de alianças com outras empresas no ramo da construção civil, a produção de habitações.

Dentre as estratégias e ações dos promotores imobiliários, Almeida (1982) *apud* Corrêa (1999, pg. 19-20) destaca as seguintes:

- (a) Incorporação, que é a operação-chave da promoção imobiliária; o incorporador realiza a gestão do capital-dinheiro na fase de sua transformação em mercadoria, em imóvel; a localização, o tamanho das unidades e a qualidade do prédio a ser construído são definidos na incorporação, assim como as decisões de quem vai construí-lo, a propaganda e a venda das unidades;
- (b) financiamento, ou seja, a partir da formação de recursos monetários provenientes de pessoas físicas e jurídicas, verificando-se, de acordo com o incorporador, o investimento visando à compra do terreno e à construção do imóvel;
- (c) estudo técnico, realizado por economistas e arquitetos, visando verificar a viabilidade técnica da obra dentro de parâmetros definidos anteriormente e à luz do código de obras;
- (d) construção ou 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; e
- (e) comercialização ou transformação do capital-mercadoria em capital-dinheiro, agora acrescido de lucros; os corretores, os planejadores de vendas e os profissionais de propagandas são os responsáveis por esta operação.

Há outras leituras que ainda se fazem desse agente ou desses agentes, no crivo de suas estratégias. Mariana Fix (2007) qualifica o conjunto de agentes relacionados à produção de edifícios e conseqüentemente do espaço urbano de *city builders* ou “promotores imobiliários”<sup>12</sup>.

O conjunto desses agentes relacionados à produção dos edifícios e do espaço urbano – promotores imobiliários e seus parceiros institucionais, financeiros e do setor público – faz da cidade uma espécie de “máquina de crescimento”, uma organização de tipo empresarial voltada a aumentar o volume de renda agregada por meio da intensificação da utilização da terra. Esses promotores imobiliários procuram influir sobre o mercado, a valorização imobiliária e os investimentos públicos (FIX, 2007, p.24).

Por esse motivo, segundo a autora, dois sociólogos americanos, Logan e Molotch, chamam esses agentes econômicos de ativistas (*activists*) e distinguem três tipos diferentes: o acidental, o ativo e o estrutural (FIX, 2007).

O primeiro tipo, o acidental, é passivo, sendo um rentista que apenas marginalmente funciona como promotor imobiliário; muitas vezes adquiriu o imóvel com outros propósitos, mas este acabou se mostrando mais valioso quando vendido ou alugado para usos diversos (FIX, 2007).

O segundo antecipa as mudanças de uso do solo e especula sobre o futuro de determinados lugares. Procura capturar renda por meio do estabelecimento de formas de controle sobre as regiões propensas a se tornarem mais vantajosas ao longo do tempo. Baseia-se, portanto, na previsão de tendências e na realização de apostas. Busca a renda diferencial colocando-se no caminho do processo de desenvolvimento. A principal habilidade de que necessita é prever os movimentos geográficos dos outros, não apenas dos agentes do setor imobiliário, mas também dos empresários relacionados à produção e aos serviços (FIX, 2007, p.25).

Há ainda o terceiro tipo, ou seja, o estrutural. Esse tipo de agente não apenas procura prever o futuro para tomar suas decisões, como também intervém para alterá-lo, modificando as condições que estruturam o mercado (FIX, 2007).

A estratégia é criar rendas diferenciais, por meio da influência na arena de tomada de decisões que trazem vantagens a uma região em relação a outra, como a realização de obras públicas, a oferta de

---

<sup>12</sup> A autora adverte que *City Builders* é o termo adotado por S. Fainstein (uma tradução literal seria “construtores da cidade”). C.Topalov, entre outros autores aqui apontados utilizam “promotores imobiliários”; Logan e Molotch, *entrepreneurs*.

subsídios, as alterações no zoneamento, a elaboração de planos, etc. Ao contrário dos dois outros, visa apropriar-se de renda monopolista e redistributiva, e não apenas diferencial (FIX, 2007, p. 25).

Essa leitura nos traz à tona a realidade de metrópoles como Londres, New York e São Paulo. No entanto, essas estratégias são visíveis e palpáveis em outras realidades, como Londrina e Maringá, por exemplo. Ainda que a escala de análise seja outra, a teoria nos traz uma leitura que possibilite a análise desses agentes na pesquisa em questão.

A teoria acima exposta diz respeito a distintas realidades em diversas escalas, em diferentes metodologias e vários olhares sobre a produção do espaço. No entanto vale salientar que as estratégias se justapõem. Parece regra no capitalismo, parece lei no capitalismo monopolista. Há uma gama de possibilidades.

Uma advertência que se faz refere-se à utilização dos termos: assim como alguns autores, o termo “incorporador” poderá ser utilizado no decorrer da pesquisa como sinônimo de “promotor imobiliário”.

## **2.5 O PROCESSO DE REGULAÇÃO: LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA**

A necessidade de se realizar essa abordagem surgiu com a ênfase dada pela pesquisa a esse objeto. Ramires (1998) aponta que “a legislação urbanística sempre é destacada na maioria dos trabalhos evidenciando os grupos de interesse que envolve a verticalização” (RAMIRES, 1998, p. 97).

A partir da teorização que se realizou até aqui, aponta-se que a morfologia, a estrutura, a função, entre outras características da cidade são oriundas de estratégias e ações dos diversos agentes que produzem o espaço. Sabe-se também que o Estado é um agente que tem estratégias particulares e também por meio de alianças com outros agentes. Também é conhecido que há uma gama de instrumentos que são utilizados pelo próprio Estado para a realização de suas ações no espaço urbano. Dessa forma, no decorrer da pesquisa, vários termos e conceitos do urbanismo serão trabalhados, como planejamento urbano, plano diretor e, dentro ou fora deste, o zoneamento, o uso do solo, o coeficiente de construção ou coeficiente de aproveitamento, o código de obras e posturas, outorga onerosa do direito de construir ou solo criado, entre outros.

## **2.6 O PLANEJAMENTO URBANO**

De acordo com Saboya (2008), o planejamento surgiu como resposta aos problemas enfrentados pelas cidades, tanto aqueles não resolvidos pelo urbanismo moderno quanto aqueles causados por ele. Para o autor, a expressão “planejamento urbano” vem da Inglaterra e dos Estados Unidos, e marca uma mudança na forma de encarar a cidade e seus problemas.

Uma modificação importante refere-se ao reconhecimento do fenômeno urbano como algo dinâmico, o que leva a encarar a cidade como resultado de sua própria história e como algo que está, de alguma forma, evoluindo no tempo. Portanto, a cidade passa a ser vista como o produto de um determinado contexto histórico, e não mais como um modelo ideal a ser concebido pelos urbanistas (KOHLSDORF, 1985 *apud* SABOYA, 2008).

Isso leva à segunda mudança introduzida pelo planejamento: a ênfase passa da busca pelo modelo de cidade ideal e universal para a solução de problemas práticos,

concretos, buscando estabelecer mecanismos de controle dos processos urbanos ao longo do tempo. A cidade real passa a ser o foco, ao invés da cidade ideal (SABOYA, 2008). Problemas de diversas ordens eram enfrentados pelas cidades industriais da Inglaterra, sobretudo no que diz respeito ao saneamento.

Outra mudança importante, segundo esse mesmo autor, é a entrada em cena de profissionais de diversas áreas do conhecimento, cada um com a sua visão sobre os problemas da cidade. Dessa forma, houve uma redução no papel do arquiteto no desenvolvimento das cidades. A partir daí esse papel, que até então era preponderante, foi reduzido a apenas uma parte do processo como um todo. Kohlsdorf (1985, p. 35 *apud* SABOYA, 2008) argumenta que: “ao receber a colaboração de sociólogos, historiadores, economistas, juristas, geógrafos, psicólogos etc., a definição de cidade realizada pela arquitetura entrou, talvez, na maior crise de toda a história desta última”.

Dentro dessa nova concepção, o planejamento pode ser definido como o processo de escolher um conjunto de ações consideradas mais adequadas para conduzir a situação atual na direção dos objetivos desejados. Autores conservadores, como Bortolotti (2007) defendem o planejamento como uma necessidade que antecede à produção do espaço.

Essa visão vem ao encontro com a concepção mais tradicional, segundo a qual o urbanista deveria “projetar” a cidade. Contudo essa mudança somente se consolidou com o advento do planejamento sistêmico, que representou uma mudança da velha idéia de planejamento como a produção de projetos para cidade desejada do futuro para uma nova idéia de planejamento como uma série contínua de controles sobre o desenvolvimento de uma área, auxiliados por mecanismos que buscam simular o processo de desenvolvimento de forma que esse controle possa ser aplicado (HALL, 2002).

Acredita-se que essa concepção de planejamento é adotada pelas instituições, na maioria das vezes regidas pelo Estado, pois, em vez de planejar cidades, remedia, por intermédio do planejamento urbano, o caos que se estabelece principalmente nas metrópoles, atingindo também as médias e pequenas cidades.

Para atingir os objetivos, o Estado institui diversos instrumentos de que dispõe, como o plano diretor, por exemplo, e, dentro ou fora dele, a legislação urbanística. O



que está em jogo é a forma legislação é elaborada e qual o fim que anseia. Está também em discussão, pra quem a legislação é produzida. Retoma-se toda a discussão outrora estabelecida sobre o papel do Estado. Parece que para falar de planejamento deve-se negar algumas teorias. Souza (2006) contraria. Em sua obra “Mudar a Cidade”, nos demonstra que é possível o planejamento, mesmo diante dos ditames do capitalismo.

Villaça (1999) argumenta que o planejamento no Brasil teve interferências significativas a partir da Constituição de 1988 que, por meio do artigo 182 (do estatuto da cidade), transferiu a possibilidade, ou ainda, em alguns casos, a obrigatoriedade de elaboração dos planos diretores aos municípios. O Estatuto das Cidades, aprovado em 2001, corrobora e afirma ainda mais essa tendência. Contudo, de antemão, o autor adverte, por meio de diversas pesquisas, de que o plano diretor é uma ilusão (VILLAÇA, 2005) bem como um instrumento da classe dominante. O autor afirma o seguinte:

As facções da classe dominante brasileira com interesses mais ligados à produção do espaço urbano estão na seguinte encruzilhada. Por um lado, têm cada vez menos condições de fazer planos que revelem suas reais propostas para nossas cidades, e por outro não têm condições de fazer planos que atendam às necessidades da maioria de suas populações. Por paradoxal que possa parecer, a obrigatoriedade de elaboração de plano diretor constante da Constituição de 1988 não representa outra coisa senão o discurso com o qual aquelas facções procuram ocultar esse dilema (VILLAÇA, 1999, p. 240).

As facções, de acordo com o autor, poderão continuar governando as cidades por algum tempo,

construindo suas (delas) obras, mas sua frágil hegemonia na esfera municipal dificulta o anúncio prévio de tais obras, ou seja, os planos. Tudo indica que aquela classe deverá evitar planos diretores num futuro próximo, pois em que pese à pequena participação das organizações populares, a elaboração dos planos vem sendo crescentemente politizada e se transformando, no mínimo, em momentos desagradáveis para aquelas facções (VILLAÇA, 1999, p. 240).

Além disso, as leis que regulam o espaço nem sempre estão acopladas ao plano diretor, ou seja, o plano diretor é um instrumento que não é utilizado pelo poder público, na maioria das vezes, e o que permanece em voga são as leis de zoneamento, leis de uso e ocupação do solo, bem como seus códigos de obras e de posturas.

Na seqüência, serão rapidamente conceituados alguns instrumentos e/ou índices que estão inseridos na análise da pesquisa:

A) Zoneamento: Entende-se por zoneamento a legislação urbanística que varia no espaço urbano (VILLAÇA, 1999). É considerado um instrumento de planejamento por excelência (Souza, 2006). De acordo com Cullingworth (1993 *apud* SOUZA, 2006), o zoneamento é a divisão do espaço sob jurisdição de um governo local em zonas que serão objetos de diferentes regulações no que concerne ao uso da terra e à altura e ao tamanho permitidos para as construções.

Por isso remete-se à importância do zoneamento no estudo da verticalização. O zoneamento, por qualificar as áreas dentro da cidade, bem como dividi-las, a mesma é instrumento de segregação.

B) Outorga Onerosa do Direito de Construir: Também conhecida como “solo criado”, refere-se à concessão emitida pelo Município para que o proprietário de um imóvel edifique acima do limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento básico, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário (SABOYA, 2008).

C) Coeficiente de aproveitamento: É o índice máximo de área construída permitido por lote, cuja relação é dada pela área total construída e a área do lote. Sua utilização, juntamente com o gabarito, caracteriza a volumetria da edificação, contudo, sua principal função é o estabelecimento da densidade populacional permitida sobre uma determinada zona (BELOTO, 2004).

D) Gabarito ou Altura Máxima da Edificação: Definidos a taxa de ocupação e o coeficiente de aproveitamento, não se define automaticamente o número máximo de pavimentos que a edificação pode alcançar. O estabelecimento do gabarito de altura tem o propósito de também estabelecer a densidade da zona, mas principalmente definir a volumetria dos edifícios conforme a proposta urbanística (BELOTO, 2004).

### **CAPÍTULO III**



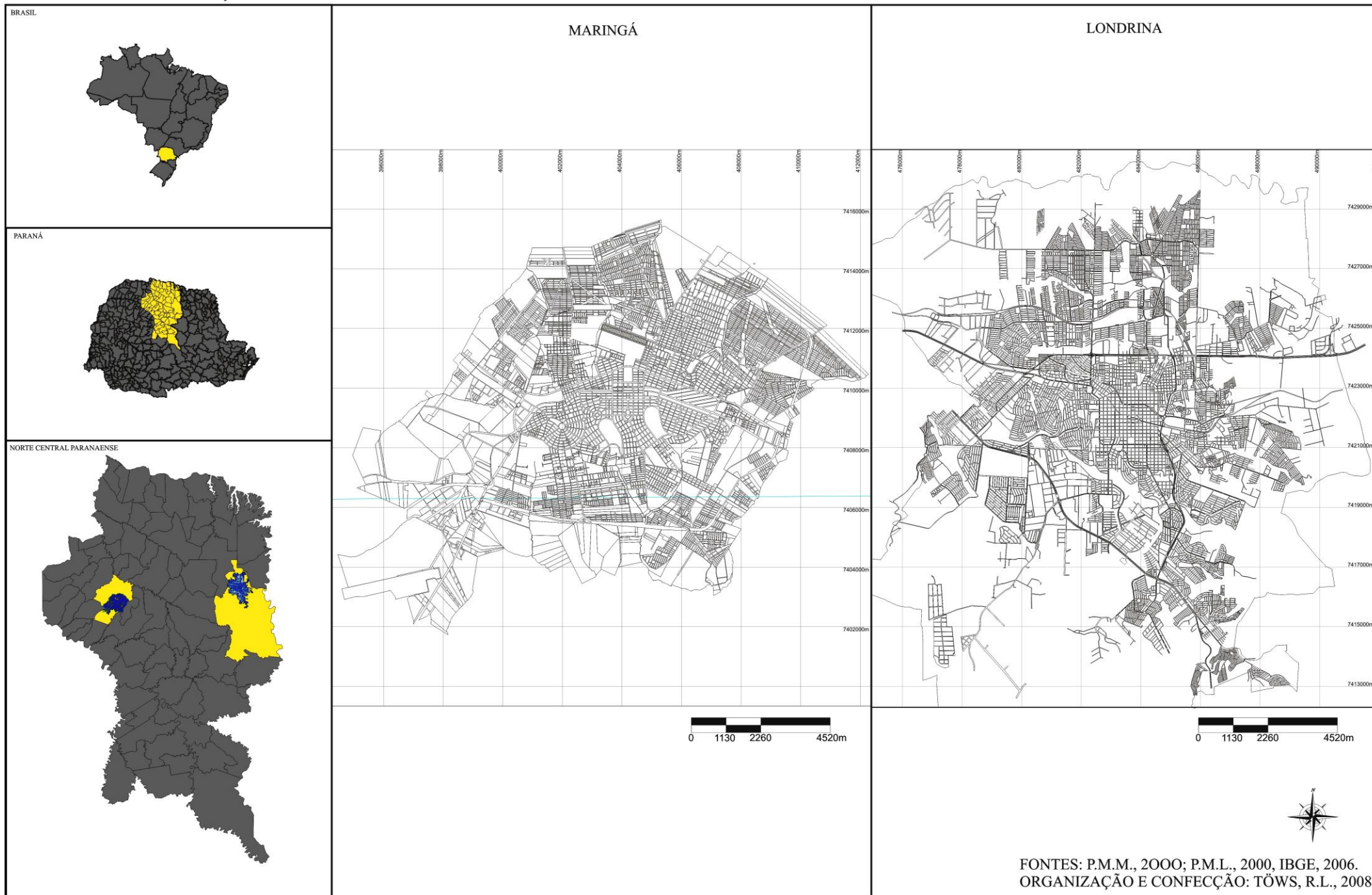
### **3 CARACTERIZAÇÃO GEOGRÁFICA DAS CIDADES ESTUDADAS**

#### **3.1 AS CIDADES NO CONTEXTO REGIONAL**

Londrina e Maringá são cidades que polarizam a dinâmica econômica do Norte do estado do Paraná e da mesorregião em que estão inseridas: o norte central paranaense (Mapa 2). A região que compreende o norte central paranaense é conhecida por ser a região do Estado que teve o maior dinamismo em um curto espaço de tempo. A ocupação dessa região começou a partir de 1925, com a expansão cafeeira em alta e com o loteamento das terras para o avanço da fronteira agrícola desta cultura. Isso aconteceu na transição do segundo para o terceiro período de ocupação do norte do Paraná, estendendo-se até o quarto e último período (Mapa 3) de acordo com a classificação de Fresca (2004).

Esse capítulo contempla as nuances e discussões sobre as cidades envolvidas na pesquisa, sob diversos aspectos: a rede urbana, a centralidade e a hierarquia enquanto cidades médias. Adverte-se que os conceitos foram utilizados e sinteticamente trabalhados, correndo-se riscos no que diz respeito aos modismos conceituais que a ciência geográfica proporciona. Salienta-se, no entanto, que não é objetivo do mesmo debruçar-se sobre esses conceitos, mas sim caracterizar a geografia das cidades estudadas, tendo em vista não perder o foco principal do trabalho, explicitado diversas vezes e arrolado nos capítulos posteriores.

MAPA 2 - LOCALIZAÇÃO DAS CIDADES DE MARINGÁ E DE LONDRINA NO CONTEXTO DA MESORREGIÃO NORTE-CENTRAL PARANAENSE



FONTES: P.M.M., 2000; P.M.L., 2000, IBGE, 2006.  
 ORGANIZAÇÃO E CONFECÇÃO: TÔWS, R.L., 2008

**MAPA 3: EVOLUÇÃO DA GÊNESE DOS NÚCLEOS URBANOS DO NORTE DO PARANÁ**



**LEGENDA**

- Gênese dos núcleos urbanos entre 1850-1889
- Gênese dos núcleos urbanos entre 1890-1929
- Gênese dos núcleos urbanos entre 1930-1945
- Gênese dos núcleos urbanos após 1945

**ESCALA**  
 0,0 9,0 18,0 27,0 36,0 45,0 km  
 1cm = 9,0km

Fonte: Fresca, 2004.  
 Org: Druciaki, V.P (2007); Töws, R.L. (2009)

Desenvolvida em grande parte como um prolongamento agrícola da economia cafeeira paulista, a expansão fronteiriça paranaense alastrou-se rapidamente por sobre vastas áreas de terras da mais alta fertilidade, praticamente desabitadas, que passaram a constituir uma excelente válvula de escape para inversões lucrativas de amplas parcelas do capital acumulado no núcleo mais dinâmico do capitalismo nacional, localizado na Região Sudeste do País e centrado em São Paulo (IPARDES, 2004a. p.21).

A mesorregião, por ser caracterizada pelo repentino processo ocupacional estimulado por uma ascendente economia, fez com que na década de 1970 já tivessem cerca de 1,5 milhões de habitantes, porém, predominantemente rural, devido, principalmente, ao grande contingente populacional rural, que tinha o café como principal segmento da economia. No entanto, foi grande o número de núcleos urbanos surgidos até então, resultando, nesse mesmo período, na terceira região mais urbanizada do Estado, embora sua urbanização tivesse índice abaixo dos 50%. Atualmente, são 79 municípios que compõem esse recorte territorial, sendo que os principais, tanto em termos populacionais, bem como econômicos são Londrina e Maringá seguidas das cidades que permeiam o eixo de ligação entre esses dois centros, Apucarana e Arapongas, caracterizando o Eixo Londrina-Maringá. Os municípios dessa mesorregião são predominantemente urbanos, ou em transição para o urbano, e o número de municípios rurais é irrelevante comparando-se com todos os outros. Desses, poucos ainda carregam características rurais, que localizam ao sul da mesorregião, área que apresenta características e dinâmicas muito distintas do restante dos outros municípios, praticamente incomparáveis, tais como a agricultura fraca e grandes extensões de áreas subutilizadas (IPEA *et al*, 2000).

A década de 1970 foi um período que mereceu atenção, devido a algumas metamorfoses, primeiramente, na relação cidade – campo: se vivia à época da modernização da agricultura, fato este que culminou no expressivo preenchimento e crescimento das áreas urbanas, fenômeno que ocorrera concomitantemente em praticamente quase todo o país. De fato, as cidades do norte central tiveram um relevante crescimento devido ao grande contingente populacional rural que habitava até então. A agroindústria substituiu a tradicional e já forte indústria cafeeira, não somente pela modernização do campo, mas também pela grande crise cafeeira gerada pela geada negra de 1975. A mesma contribuiu fortemente para a reorganização das cidades na região, pois as cidades demandavam maior oferta de comércio e de serviços, pois tais transformações agrícolas ocorridas neste período contribuíram para o forte processo de



urbanização e, conseqüentemente, transformações intra-urbanas decorrentes. Este fenômeno ocorreu na região acompanhando a conjuntura econômica nacional da época, como aponta Moro (1991):

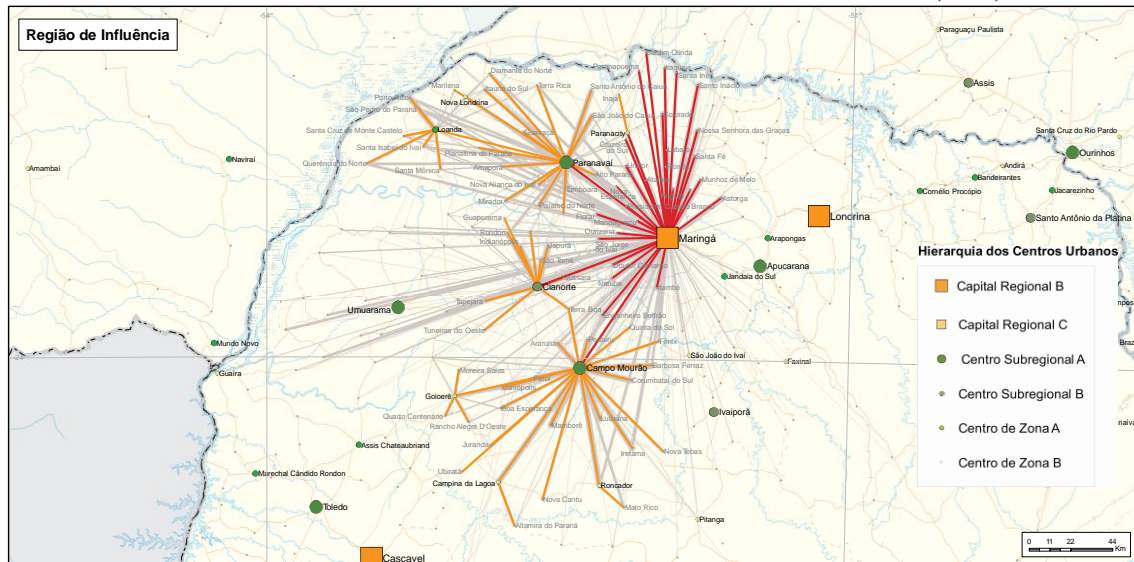
O processo de substituição de culturas, assim como o de modernização agrícola, que se configuram na paisagem regional do Norte do Paraná, em especial durante os anos setenta, foram agilizados pela ação conjugada do Estado, das cooperativas agropecuárias e das agroindústrias privadas. Esses, em conjunto, desenvolveram suas ações como verdadeiros agentes do capital, ao procurarem organizar a produção nos moldes do sistema de economia de mercado, no qual se insere o Estado Brasileiro (MORO, 1991, p. 153).

Segundo Benaduce (1999, p. 53), “o sistema urbano e as cidades são delineados pelo desenvolvimento agrícola daquela região, tendo conteúdos e formas diferenciados, em resposta aos ditames dos agentes reguladores da economia”. Na medida em que o rearranjo produtivo se consolida, aparece como conseqüência o fortalecimento dos mercados urbanos, bem como especializações territoriais. Tais especializações vieram a culminar numa rede de cidades articuladas entre si por uma continuidade territorial calcada no avanço e melhorias das rodovias, uma vez que esta modalidade de transporte para servir as interações espaciais de mercadorias e pessoas já havia superado o modal ferroviário. As mudanças geradas no complexo produtivo marcadas, sobretudo, a partir da década de 1980, ampliam a rede de relações do norte paranaense, pois as cidades nortistas não mantinham somente fluxos com São Paulo, que sempre teve primazia sobre elas, mas se intensificam com Curitiba e conseqüentemente com o porto de Paranaguá.

Segundo o IPEA *et al*(2000, p.99), baseado nos estudos de Regiões de Influências das Cidades de 1998, o REGIC do IBGE, Londrina e Maringá apresentam nível de centralidade muito forte, sendo caracterizadas na hierarquia da rede urbana como Centro Regional e Centro Sub-Regional 1. Já de acordo com a nova classificação do IBGE (2007), organizada pelo documento Região de Influência das cidades (REGIC) há uma nova caracterização quanto à hierarquia dessas cidades, pois as complexidades e as transformações ocorridas de 1993 para cá são de dimensões consideráveis. Naquele momento, Londrina e Maringá não eram consideradas regiões metropolitanas, pelo menos de caráter institucional como hoje o é. Além disso, a influência que as mesmas exerciam em relação à rede urbana regional era diferenciada. Havia uma estreita relação

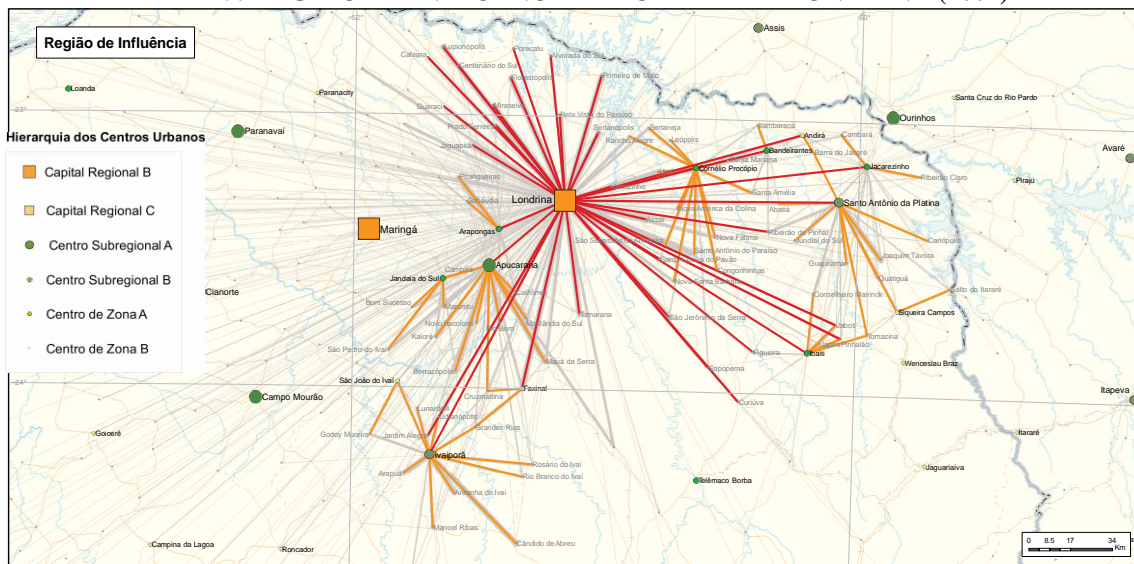
com São Paulo em detrimento de Curitiba. No último mapeamento, percebe-se uma relação de fluxos maior em relação à Curitiba. Londrina e Maringá, de acordo com a nova classificação, estão no patamar de Capital Regional (B), ou seja, em hierarquia muito superior em relação à classificação anterior (Mapa 4 e Mapa 5).

**MAPA 4: REGIÃO DE INFLUÊNCIA DA CIDADE DE MARINGÁ (2007)**



Fonte: REGIC, 2007; Adaptação: TÖWS, R.L., 2008

**MAPA 5: REGIÃO DE INFLUÊNCIA DA CIDADE DE LONDRINA (2007)**



Fonte: REGIC, 2007; Adaptação: TÖWS, R.L., 2008

Deve-se ressaltar algo importante na rede urbana dessa Mesorregião<sup>13</sup> que é a acirrada concorrência entre Maringá e Londrina pela centralidade. A polarização desses centros regionais é muito forte em todo interior do Estado, extrapolando as fronteiras estaduais.

Cabe destacar também que os aglomerados urbanos de Maringá e de Londrina foram institucionalizados como regiões metropolitanas. Tal fato favoreceu ainda mais a expressividade dessas duas áreas no contexto paranaense e com outros estados, criando-se assim um sistema urbano, apontando um reforço e uma estratégia política, além do estímulo à integração geográfica e à articulação funcional, inseridos dentro de um conjunto de maior complexidade.

---

<sup>13</sup> Para a análise da Região de Influência das cidades (IBGE, 2007), desconsidera-se os limites da mesorregião.

### 3.2 CARACTERIZAÇÃO GEOGRÁFICA DE LONDRINA

Londrina localiza-se ao Norte do Estado do Paraná, na mesorregião norte central paranaense (IPARDES, 2004), sendo cortada pelo Trópico de Capricórnio a 23°08'47" (latitude sul) e 51°19'11" (longitude oeste). Atualmente, com 74 anos de existência e aproximadamente meio milhão de habitantes, ocupa uma posição estratégica em termos geoeconômicos e possui uma área de 1.724,70km<sup>2</sup> constituídos pelo Distrito Sede e por mais oito Distritos (Lerrovilla, Warta, Irerê, Paiquerê, Maravilha, São Luiz, Guaravera e Espírito Santo), ocupando cerca de 1% da área total do Estado do Paraná. A zona urbana de Londrina é de 118,504 km<sup>2</sup> e a zona de expansão urbana é de 119,796 km<sup>2</sup>, totalizando 238,30 km<sup>2</sup>; situados a 379 km de Curitiba, 528 km de São Paulo e 1.320 km de Brasília, com uma altitude média de 576 m e clima subtropical (OURA, 2006).

Em Londrina o processo de crescimento da cidade detém suas particularidades. Londrina teve sua gênese em 1929, no contexto histórico do café, que se deslocava de São Paulo para o Norte do Paraná. A cidade foi sendo inserida rapidamente em uma dinâmica econômica e social ligada à pequena produção mercantil que implicou em rápido e intenso crescimento populacional, físico-territorial e da oferta de bens e serviços à sua população. A mesma se desenvolveu e na década de 50 se configurou os denominados “anos dourados” de Londrina.

No século XX, entre as experiências mais significativas de organização territorial e projetual das Cidades Novas no Brasil, figura a colonização norte-paranaense, esta ligada diretamente às mudanças das relações econômicas internacionais, que buscavam ampliar o mercado de investimento fora da órbita européia. Na colonização, deu-se o encontro de duas formas de interesse do capital: a procura de aplicação com perspectiva maior de lucro e a necessidade de mais recursos para investir em infra-estrutura (OURA, 2006, p.46).

A cidade foi projetada para comportar 30 mil habitantes, mas este número foi rapidamente superado ainda nos seus primeiros 20 anos de existência (Tabela 1 e Mapa 6). O plano inicial coincide com a área do atual Centro principal e demonstra a estratégia dos colonizadores que projetaram a cidade no alto do divisor de águas (OURA, 2006).

**TABELA 1: EVOLUÇÃO DA POPULAÇÃO RESIDENTE NO MUNICÍPIO DE LONDRINA  
(1950-2008)**

Ano	Urbana		Rural		Total (100%)
	Número	%	Número	%	
1950	34.230	47,93	37.182	52,07	71.412
1960	77.382	57,40	57.439	42,60	134.821
1970	163.528	71,69	64.573	28,31	228.101
1980	266.940	88,48	34.771	11,52	301.711
1991	366.676	94,00	23.424	6,00	390.100
1996	396.121	96,02	16.432	3,98	412.553
2000	433.369	96,93	13.696	3,07	447.065
2008	*	*	*	*	505.184**

Fonte: IBGE – Censos demográficos, até 2008

\*Dados Indisponíveis

\*\*Estimativa

MAPA 6 - EVOLUÇÃO URBANA DE LONDRINA - 1930 A 2009

- 1930 a 1939
- 1940 a 1949
- 1950 a 1959
- 1960 a 1969
- 1970 a 1979
- 1980 a 1989
- 1990 a 1999
- 2000 a 2003\*
- 2004 a 2009\*\*
- Perímetro Urbano



BASE: Prefeitura do Município de Londrina, 2005  
 FONTE: Atlas Ambiental da Cidade de Londrina, 2008  
 Organização e Confecção: Töws, R.L., 2008

\* Dados do Atlas Ambiental de Londrina, 2008/  
 P.M.L., 2005  
 \*\* Com Base no Google Earth, 2009  
 Nota-se que a base cartográfica  
 está desatualizada.

### **3.3 CARACTERIZAÇÃO GEOGRÁFICA DE MARINGÁ**

Em 10 de maio de 1947 foi fundada a cidade de Maringá, data que foi oficialmente lançada a pedra fundamental e em 1948 elevou-se à categoria de vila. Foi elevada à categoria de Município pela Lei n.º 790, de 14 de fevereiro de 1951, com os distritos de Iguatemi, Ivatuba e Floriano. Em 09 de março de 1954, foi instalada a comarca de Maringá (COSTA, 2002, p. 12).

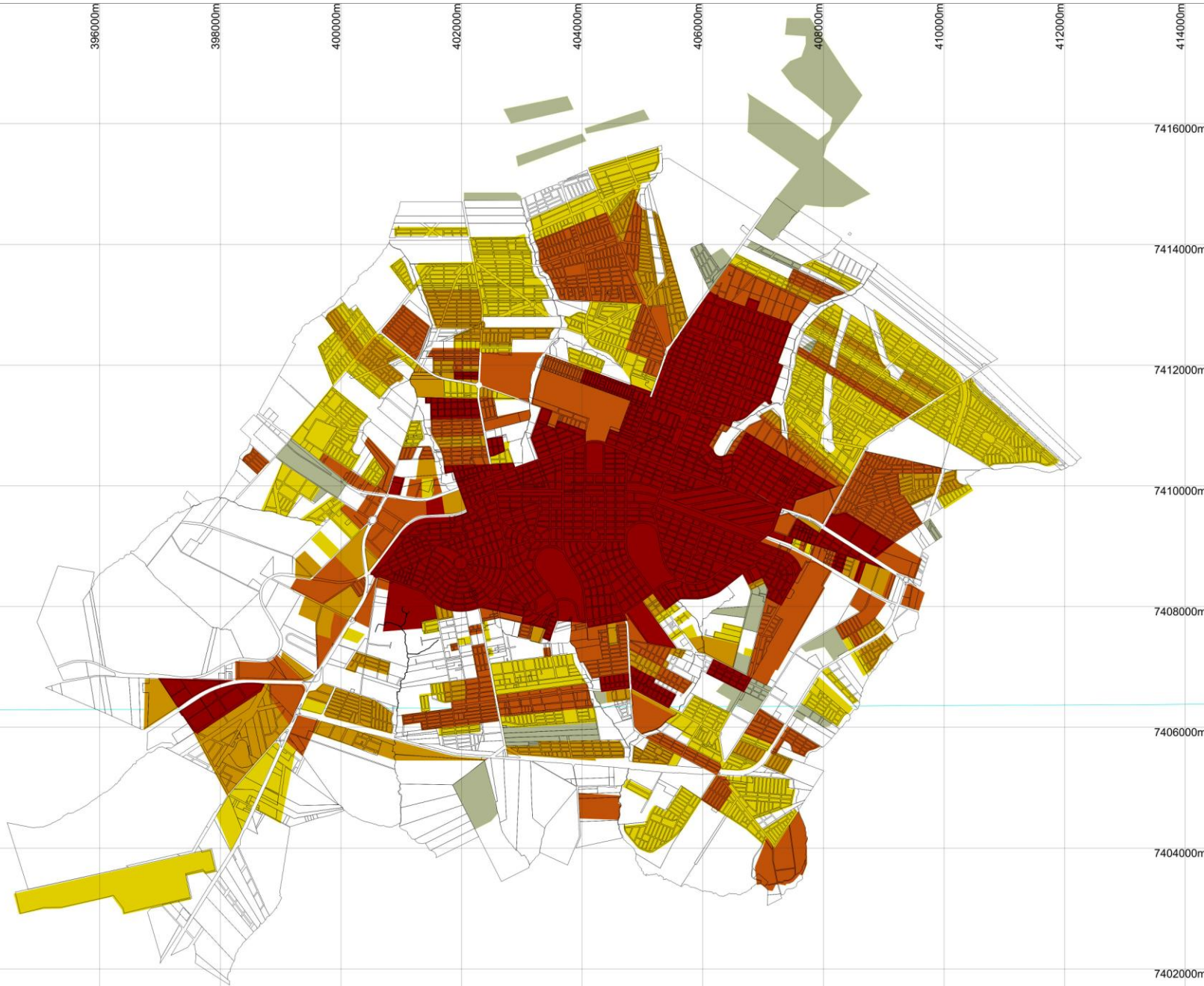
O município situa-se em uma zona de altitude compreendida entre as cotas 500 e 600 metros em relação ao nível do mar. É cortado pelo Trópico de Capricórnio, tendo longitude de 51°57' W e latitude de 23°25' S (COSTA, 2002, p. 13).

Foi planejada pelo arquiteto e urbanista Jorge Macedo Vieira, cujo projeto foi idealizado em função do futuro traçado da estrada de ferro. Na verdade, a fundação da cidade ocorre logo depois da demarcação definitiva da estrada de ferro (ENDLICH, 1998, p. 56).

A cidade foi planejada para alcançar 200 mil habitantes em 50 anos, e, assim como Londrina e as demais cidades do Norte do Paraná, foi implantada como um grande empreendimento econômico, prolongamento da expansão cafeeira do estado de São Paulo. Entretanto, em 2000, em Maringá, esse número de habitantes já havia sido ultrapassado (Mapa 7 e Tabela 2).

MAPA 7: EVOLUÇÃO URBANA DE MARINGÁ (1947 - 2009)

- 1947 a 1960
- 1961 a 1970
- 1971 a 1980
- 1981 a 1990
- 1991 a 2001\*
- 2002 a 2009\*\*



BASE E FONTE DOS DADOS:  
Prefeitura do Município de Maringá, 2002  
Google Earth, 2009  
Organização e Confecção: Tôws, R.L., 2009

\* Dados da P.M.M, 2002  
\*\* Com Base no Google Earth, 2009  
Nota-se que a base cartográfica está desatualizada - ao Norte da cidade, remete-se aos condomínios rurais



**TABELA 2: EVOLUÇÃO DA POPULAÇÃO RESIDENTE NO MUNICÍPIO DE MARINGÁ (1950-2008)**

Ano	Urbana		Rural		Total (100%)
	Número	%	Número	%	
1950	7.270	18,84	31.318	81,16	38.588
1960	47.592	45,71	56.639	54,29	104.231
1970	100.100	82,47	21.274	17,53	121.374
1980	160.645	95,51	7.549	4,49	168.194
1991	233.732	97,41	6.198	2,59	239.930
1996	260.909	97,40	6.969	2,60	267.878
2000	283.792	98,38	4.673	1,62	288.465
2008	*	*	*	*	331.412**

Fonte: IBGE – Censos demográficos, *In* Mendes, 2006

\*Dados Indisponíveis

\*\*Estimativa

O município possuía 331.412 habitantes em 2008 (IBGE, 2008)<sup>14</sup>, com grande diversidade de equipamentos e atributos urbanos, principalmente no setor médico-hospitalar e laboratorial, educacional, comercial, cultural, informacional, industrial, de transporte e serviços (CEREJA, 2005). Endlich e Moro (2003, p.10), baseados nos conceitos propostos por Milton Santos, explicam o conteúdo espacial que qualifica o meio geográfico de Maringá e região:

A dinâmica econômica regional tem-se pautado cada vez mais por um processo de modernização que incorpora a técnica, a ciência e a informação, constituindo um meio geográfico denso de conteúdos: redes de energia elétrica, telefonia, estradas, uso de máquinas, equipamentos agrícolas e industriais, além da presença de profissionais, cujas ações representam a inserção de técnica e conhecimento como elementos integrantes do espaço.

---

<sup>14</sup> Estimativa do IBGE de 2008. No último Censo do IBGE (2000), Maringá possuía 288.465 habitantes. Atualmente esse número está ultrapassado. A população estimada pelo IBGE não considera os estudantes universitários, que residem por um determinado período na cidade, nem a população que trabalha em Maringá e reside nas cidades vizinhas.

Constituindo junto com a região que polariza, um meio técnico-científico-informacional, caracterizado pela adição ao território de infra-estrutura e agentes (CEREJA, 2005).

Comercializada como Cidade Canção, Cidade Verde, Dallas brasileira, entre outros cognomes, que focalizam o Município de Maringá e ignoram as dificuldades geoeconômicas e sócio-ambientais do Aglomerado Urbano de Maringá como um todo, na qual inclui as cidades limítrofes de Maringá: Sarandi, Paiçandú e Marialva – sendo as duas primeiras conurbadas ao espaço urbano de Maringá e a terceira em via de conurbação (CEREJA, 2005).

## **CAPÍTULO IV**



#### **4 O PLANEJAMENTO URBANO DAS CIDADES E SEUS RESPECTIVOS PROCESSOS DE VERTICALIZAÇÃO**

Outrora foram apontados alguns aspectos da inserção das cidades no contexto regional e questões relativas à geografia das cidades. Na seqüência, contempla-se algumas questões referentes ao seu planejamento. Há autores, como Bortolotti (2007), por exemplo, que acreditam que nada se faz sem um prévio planejamento. Para ele, o desenvolvimento de um país, região ou cidade, “é pautado por uma seqüência de planos que são elaborados e implementados ao longo de um certo período” (BORTOLOTTI, 2007, p. 12). Para esse autor, as ingerências ou a falta destes instrumentos podem acarretar em desvios das diretrizes propostas para seu destino. Sua correção ou atualização se faz constantemente necessária, pois quando não são feitas as tais correções ou ainda não são atualizados os planos necessários, há uma situação de descontrole, acarretando em resultados nada recomendáveis. Por outro lado, Mendes (1992), Villaça (2005) e outros pensadores marxistas, por exemplo, acreditam que todo o planejamento tem falhas e é segmentado socialmente.

Apoiando-se nas idéias de Bortolotti (2007) no que diz respeito aos planos seqüenciais, mas de forma alguma desprezando o ponto de vista dos outros autores, que, por sua vez, contribuem para o pensamento dessa pesquisa, resgatou-se alguns aspectos do planejamento urbano das cidades de Londrina e de Maringá, no que tange às leis urbanísticas que regeram o processo de ocupação e de produção do espaço, sobretudo vertical.

Uma advertência que se faz diz respeito à ordem cronológica em que se trabalhou. Tanto para Londrina como para Maringá, abordou-se as fases<sup>15</sup> por décadas, retratando suas particularidades. Algumas fases foram qualificadas e nomeadas, de acordo com autores, como por exemplo, as fases da verticalização maringaense, muito bem trabalhadas por Mendes (1992).

---

<sup>15</sup> Adotou-se o termo “fase” e não o termo “período”, por considerar que o período faz alusão a uma ruptura, ou seja, a eventos que rompem com uma seqüência temporal: o período é histórico. Já a fase é determinada, por isso, como se dividiu em décadas para análise utiliza-se o termo “fase”. A sistematização das fases será retomada no último capítulo, que trata da comparação entre as cidades.

## 4.1 O PLANEJAMENTO URBANO DE LONDRINA E SEU RESPECTIVO PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO

### 4.1.1 Londrina: A Gênese do Processo

Reportando-se primeiramente a Londrina, pode-se dizer que o primeiro planejamento realizado para a cidade foi o desenho original da malha urbana. Foi desenhado na década de 1930, mais especificamente em 1932 por Alexandre Rasgulaeff. Para o desenhista, a cidade foi mal projetada, mas não por sua culpa e sim, pelas ordens superiores da empresa colonizadora. A principal interferência referiu-se às larguras das vias, que tiveram significativas reduções.

Bortolotti (2007) afirma que, apesar das modificações realizadas, a planta inicial da cidade tem sido objeto de muitos estudos em relação ao seu partido urbanístico, caracterizado por uma malha ortogonal, como um tabuleiro de xadrez (Figura 2). Para ele, não há nenhuma novidade nesse tipo de traçado, pois há tempos já vinha sendo desenvolvido e aplicado em outras cidades do mundo. De acordo com Kern (1994, *apud* BORTOLOTTI, 2007, p. 75), “desde a Antiguidade Clássica, o planejamento urbano está associado aos projetos de cidade dos utopistas”, ou seja, foi utópico devido à largura das vias e à tendência baseada no ideário de cidade-jardim. Pela análise da “Planta Azul” de 1932, o traçado inicial da cidade contava com 1360 lotes urbanos (YAMAKI, 2003). Frequentemente afirma-se que Londrina fora projetada para uma população de 30.000 habitantes e, por isso, há uma alusão a uma população ideal de 32 mil habitantes na cidade e 2 mil no campo, conforme preconizava o modelo de Howard, mas o número lotes está bem abaixo do “ideal” proposto pelos diagramas de Howard (VASCONCELOS, *et al*, 2008).

O que chama a atenção é que “desde a consecução do plano inicial, as autoridades administrativas da cidade procuravam definir e aplicar estratégias legais com embasamento higienista, visando o bem-estar dos moradores e da paisagem” (VASCONCELOS, *et al*, 2008, p. 7), como por exemplo: a retirada dos porcos dos quintais; a limpeza e a varrição das ruas, passeios e frentes das casas pelos respectivos moradores; manter limpos, livres de lixos; e também manterem roçados todos os terrenos e datas; eliminar as bananeiras por serem focos de mosquitos; exclusão de casas de madeira e incentivo às “de material”, pois desse modo, contemplando esses itens, almejava-se melhorar o aspecto de *urbe* moderna (VASCONCELOS, *et al*, 2008).

Pautada no ideário de *Garden City*, ou seja, de cidades-jardins, esse conceito foi aplicado em Londrina, mas, em função do rápido crescimento urbano e populacional, em vez do verde circundar o traçado inicial, o mesmo foi rapidamente substituído por vias e residências.



**FIGURA 2: LONDRINA EM 1949: TABULEIRO DE XADREZ, PROJETO DE ALEXANDRE RASGULAEFF**  
Fonte: Bortolotti, 2007

Em 29 de janeiro de 1935 foi aprovado Decreto Lei n.º 9 assinado pelo Prefeito Joaquim Vicente de Castro, que normalizava os serviços de alinhamento, nivelamento, construções, reconstruções e demolições de prédios nas zonas urbana e suburbana. Bortolotti (2007) ressalta que, embora Londrina fosse uma cidade de apenas cinco anos

construída em uma clareira no meio do mato, já havia uma preocupação com a limpeza e a estética, conforme contemplado acima. Para ele, o Decreto n.º 18, assinado em 12 de março de 1935 pode ser considerado como o primeiro Código de Posturas de Londrina. O Decreto dizia o seguinte:

O prefeito municipal de Londrina, Estado do Paraná, tendo em vista a Esthetica e limpeza das ruas da zona urbana desta localidade, decreta: - no seu artigo 1º intima os proprietários a conservar as testadas dos lotes em uma faixa mínima de largura do futuro passeio, mantendo as capinadas e limpas, aplicando uma multa àqueles que não o fizer. No art. 3º trata da proteção das árvores plantadas nas ruas e praças, e também serão multados quando encontrados em flagrante delito. As praças, avenidas, e ruas continuam ainda sendo protegidas no presente decreto, contra a colocação de objetos, aberturas dos portões abrindo pra fora do passeio, colocação de cartazes, rolar tonéis ou barris pela via pública, escrever, pintar figuras e riscos nas paredes dos prédios e muros, expor mercadorias ou objetos de venda pelo lado de fora das portas dos estabelecimentos comerciais, expor roupas, colchões, tapetes de uso doméstico de frente para a rua, fazer anúncio fixando letreiros incorretos e placas e inscritos sem a devida autorização da Prefeitura (DECRETO LEI Nº 18 *apud* BORTOLOTTI, 2007, p.88).

Pode-se dizer que a lei possui um rigor e uma preocupação com a estética e limpeza urbana. O Artigo 44 da mesma lei ainda dispõe sobre alguns usos que não serão permitidos, como o uso de taboinhas, palmitos e suas folhas e capins em coberturas de prédios. Em 1936 outros decretos higienistas foram aprovados e, em 1939 foi proibida a construção de residências de madeira.

Em 1943, de acordo com Bortolotti (2007), o Decreto Lei n.º 93 aprovado em 12 de outubro, passou a exigir que todas as construções que ocupassem o alinhamento predial deveriam ser de alvenaria de tijolos cerâmicos com dois pavimentos, não permitindo edificações em madeira. A partir deste decreto, iniciou-se a verticalização em Londrina, onde a mata natural rapidamente era substituída pelas inúmeras construções. Ou melhor, a “selva natural pela selva de pedra” (BORTOLOTTI, 2007, p. 91). No entanto, após esse Decreto, o primeiro edifício de Londrina foi construído em 1950, aproximadamente 07 anos mais tarde: O Edifício Santo Antônio (Antigo Edifícios de Apartamento ECB) construído na Avenida Paraná, atual calçada<sup>16</sup> (OURA, 2006).

---

<sup>16</sup> De acordo com a autora, são dados retirados da *Folha de Londrina*. Londrina, 31/10/2004. Não há registros na Prefeitura que comprovem efetivamente a data da construção. A autora se baseou em informações de entrevistas concedidas pela Sídica Maria das Graças Vargas e confirmadas pelo engenheiro José Augusto Queiroz e outras fontes consultadas pelo jornal.



Em 1946 foi criada a Sociedade dos Amigos de Londrina (SAL). Essa entidade era uma agremiação sem fins lucrativos, formada pela elite cultural e econômica local (profissionais liberais, comerciantes, funcionários e fazendeiros), sem compromissos partidários, composta por 136 sócios na sua fundação, cuja duração perpetuou-se por 15 anos (OURA, 2006).

A SAL estava dividida em quatro comissões temáticas (de melhoramentos urbanos, de assistência social, de cultura e de educação) e sua importância consistia no fato deste grupo comandar a maioria dos empreendimentos executados em Londrina, tendo como objetivo a promoção de ações para acelerar o processo de desenvolvimento da cidade, sobretudo na área de obras, de infra-estrutura e de urbanismo (SUZUKI, 2003 *apud* OURA, 2006).

Oura (2006) assimila ainda que essa entidade influenciou na eleição do candidato a prefeito, que se propôs ser mais um administrador, sem a influência de partidos de coligação que o elegeu. Em 1947, foram eleitos vários vereadores, associados da SAL, juntamente com Hugo Cabral para a prefeitura do município.

Percebe-se a primeira relação monopolista da cidade. A elite local se uniu para influenciarem os planos urbanísticos e deterem o controle do espaço urbano londrinense. Corrêa (1999) já nos dizia que no nível municipal os interesses se tornam mais evidentes e os discursos menos eficazes. A elite atua diretamente sobre a legislação, pois, conforme o autor, a legislação garante à municipalidade muitos poderes sobre o espaço urbano, poderes que advém ao que, numa economia cada vez mais monopolista, os setores diretamente envolvidos na produção do espaço urbano constituem-se em fértil campo de atuação para as elites sociais (CORRÊA, 1999).

#### **4.1.2 O Processo de verticalização e a Legislação londrinense: A década de 1950**

Conforme ilustrado na gênese do processo de urbanização londrinense, complementa-se que a SAL incentivou, no início da década de 1950, o contrato de Prestes Maia para elaborar o plano urbanístico da cidade. Prestes Maia, ex-prefeito da cidade de São Paulo (interventor do Estado Novo), atendendo à premência de seu correligionário (UDN), entregou no mesmo ano o plano que continha um plano viário e um anteprojecto da legislação urbana sobre o loteamento, o arruamento e o zoneamento (OURA, 2006). A cidade tem tradicionalmente a influência do poder público sobre diversos aspectos, entre eles, o planejamento urbano. Na afirmação de Oura (2006), o prefeito, ainda em exercício Hugo Cabral, conseguiu, com o apoio da SAL, eleger seu sucessor Milton Ribeiro de Menezes e aprovar a legislação urbana em 07/12/1952, conhecida como Lei n.º 133/51.

Lima (2001), ao pesquisar a atuação de Prestes Maia em Londrina observa que existe similaridades no corpo teórico dos planos, apesar do foco diferente pra cada cidade devido ao contexto em que se inserem.

Enquanto a cidade de Londrina se desenvolvia, houve a necessidade de organizar o espaço por meio de um pequeno plano viário e por meio de uma legislação que controlasse a rápida expansão urbana; São Paulo já era uma grande cidade que necessitava de um plano mais amplo e complexo de abertura de avenidas, além da proposta de verticalização como alternativa para conter o adensamento central (OURA (2006) (Quadro 3).

Em São Paulo, o Plano da Cidade ganha um espaço institucional específico, sendo o mesmo qualificado como de “expansão e remodelação da cidade” (FELDMAN, 2005, p. 43), e envolve um amplo elenco de questões que, ainda que de forma elementar, conforme pondera Feldman (2005), estavam presentes em trabalhos desenvolvidos por Ulhoa Cintra e por Prestes Maia entre 1924 e 1926 e no Estudo de um Plano de Avenidas, de 1930, elaborado por Prestes Maia. O Plano de Prestes Maia inclui, por exemplo, “estudos de conjuntos arquitetônicos em pontos estratégicos do centro da cidade, e indicações de regulamentação de uso e ocupação do solo, como restrição de altura no núcleo central, definição de algumas áreas industriais, localização de comércio, etc.” (PRESTES MAIA, 1930 *apud* FELDMAN, 2005, p. 43).

**QUADRO 3: ORIGENS DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA DE LONDRINA: PLANOS URBANÍSTICOS DE PRESTES MAIA**

PLANO DE SÃO PAULO (1930)	PLANO DE LONDRINA (1951)
Abrangente, completo. Reflete as grandes contradições e disputas pelo espaço em uma metrópole industrial.	Compreensivo, organizador. Elaborada para uma cidade pequena em transformação.
Privilegia a área central com um projeto complexo de avenidas (reestruturação viária <i>hausmaniana</i> ), uma proposta de verticalização do centro e um estudo da expansão da cidade.	Pequeno plano viário acompanhado de uma legislação urbana, focando a expansão da cidade em rápido crescimento (o plano rodoviário foi contido, consistindo-se no necessário para estabelecer comunicações).
Defendia o crescimento intensivo da cidade sem limites (vide exemplo das marginais dos rios Tietê e Pinheiros), em contradição ao arquiteto Anhaia Mello, o qual propunha a utilização de controles rígidos para o crescimento da cidade, tanto na verticalização como na extensão.	Proposta preservacionista no resgate pela naturalização do espaço urbano (pequenos remanescentes e fundos de vale), permeando o construído e o natural, no relevo ondulado do território. Implantados (parcialmente) o Plano de Avenidas, o bairro-jardim e a unidade de vizinhança.
Modernização tecnológica e eficiência na gestão do espaço; dirigida pelas classes dominantes, criando ou sacramentando privilégios.	Conceito de modernização cultural e urbanística, assumido pela sociedade; a elite dirigente o solicita e o coordena, seguindo a pista do desenvolvimento como devir, como atualização.

Fonte: FAUSTO LIMA (2001) *In* OURA, 2006  
Adaptação: TÖWS, R.L., 2009

Desse modo, contraria o exposto no quadro elaborado por Fausto Lima (2001) no que concerne ao “crescimento intensivo da cidade sem limites”. Mesmo que de forma elementar, em Prestes Maia percebe-se a tentativa de controle sobre a regulamentação na ocupação do solo.

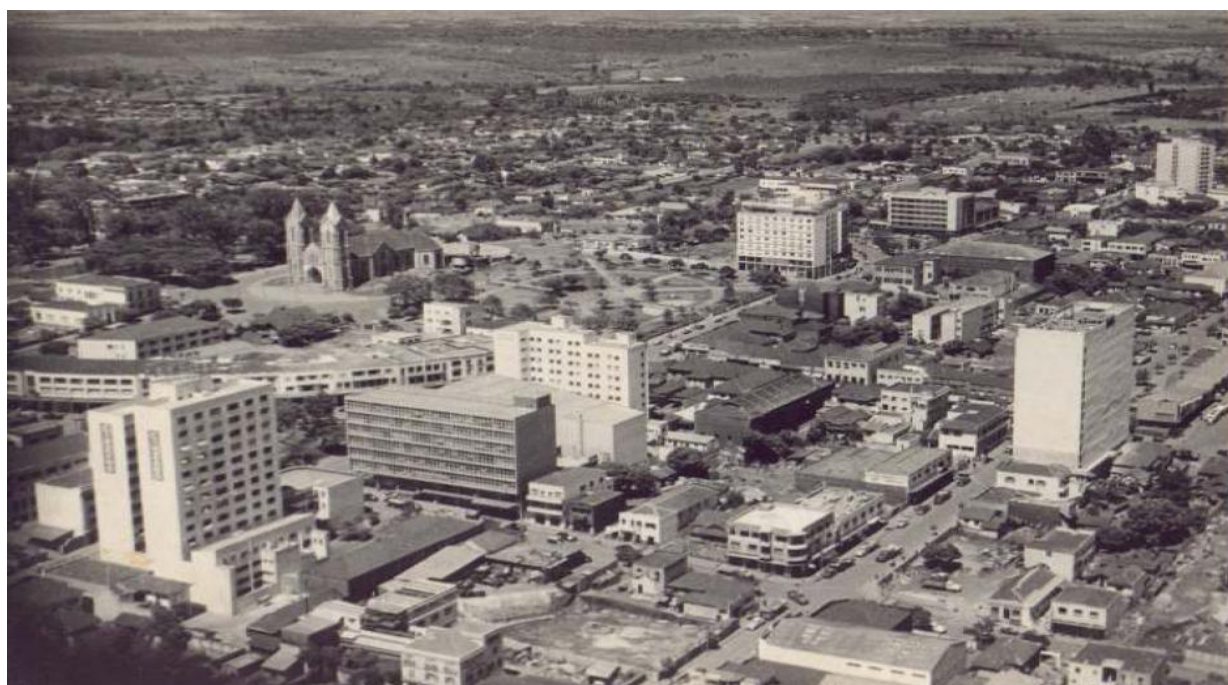
Elencada as origens da primeira legislação urbana de Londrina (Lei n.º 133/51), verifica-se que a cidade adota o urbanismo segmentado, no qual a elite dirigente o coordena, baseado nos princípios do urbanismo paulistano, que, por sua vez, teve como origens o *zoning* americano. Há uma reprodução e, conseqüentemente, uma atualização na elaboração das leis.

Atrelada às leis que segmentaram a ocupação da área central, na década de 1950, e, sob desígnios da SAL, houveram os investimentos econômicos. Casaril (2007), ao estudar Fresca (2005) discorre sobre essa ótica, elencando os aspectos que representaram e induziram os fortes investimentos econômicos em Londrina colocando-a na “modernidade”: o precoce processo de verticalização urbana foi oriundo do acentuado desenvolvimento econômico da cidade, juntamente com a expansão das atividades do setor secundário e do setor terciário, vinculado também à forte retomada da produção e da exportação do café no Pós Segunda Guerra Mundial, produção essa

que a intitulou nesse período de “capital mundial do café” (FRESCA, 2002). Fresca (2005) classifica essa fase (década de 1950), como os “anos dourados” de Londrina.

Devido ao acentuado desenvolvimento econômico pelo qual passava a cidade e o município que estava vinculado às atividades agrárias, sobretudo pela retomada da produção e exportação do café (...) aliado a expansão das atividades urbanas, oriundas de investimentos locais (transporte-Viação Garcia; indústria – Baterias Reifor; hotel – Hotel São Jorge; comércio multivariado e prestação de serviços diversos); dotação de infra-estrutura urbana com pavimentos de ruas, fornecimento de energia elétrica e rede de água, que geraram condições para os “anos dourados” (PAULA, 2006, p. 45).

Os elementos econômicos, a atuação da classe dominante, a atuação do poder público, maquiado nos interesses da SAL na elaboração da legislação, além da aplicação da infra-estrutura, induziram o início do processo de verticalização londrinense, onde, já na década de 1950 (Figura 3) foram construídos na cidade 17 edifícios com mais de 04 pavimentos, contabilizando uma área total de 79.778,02 m<sup>2</sup> (CASARIL, 2007) (Quadro 4).



**FIGURA 3: VISTA PARCIAL DE LONDRINA NA DÉCADA DE 1950 E SEUS PRIMEIROS EDIFÍCIOS**

Fonte: PASSOS, V., 2007  
Adaptação: TÔWS, R.L., 2009

**QUADRO 4: EDIFÍCIOS CONSTRUÍDOS NA DÉCADA DE 1950, EM LONDRINA**

Ano	Edifícios	Número de Pavimentos
1950	Santo Antônio	11
1951	Autolon	07
1952	Sahão Palace Hotel	08
1952	Sul Brasileiro	14
1953	Drogasil	05
1953	Monções	09
1954	Souza Coelho	08
1955	Bosque ou Folha de Londrina	18
1955	Centro Comercial - A	22
1955	Centro Comercial – B	22
1955	Centro Comercial – C	22
1955	Solar de Madagascar	07
1956	Manella	10
1956	Tóquio	14
1958	América	14
1958	Alvorada	15
1958	Denes	08
Total	17 Edifícios	214

Fonte: Casaril, 2007  
Adaptação: TÖWS, R.L, 2009

#### **4.1.3 O Processo de verticalização e a Legislação londrinense: A década de 1960**

A década de 1960 foi caracterizada pela construção do Lago Igapó, autorizado para construção em 1957, bem como pela decadência da cultura cafeeira, pela construção de conjuntos habitacionais no Norte da cidade, e pela introdução da lei de zoneamento, entre outras.

Nessa década ocorreu a inversão do local de residência da população londrinense, ou seja, mais habitantes passaram a residir na área urbana. A população total do município em 1960 era de 134.821 habitantes, sendo 77.382 habitantes na área urbana (BEIDACK, 2007). O principal motivo da inversão está relacionado com políticas que objetivavam a erradicação da cultura cafeeira em um contexto em que já se iniciava seu respectivo declínio.

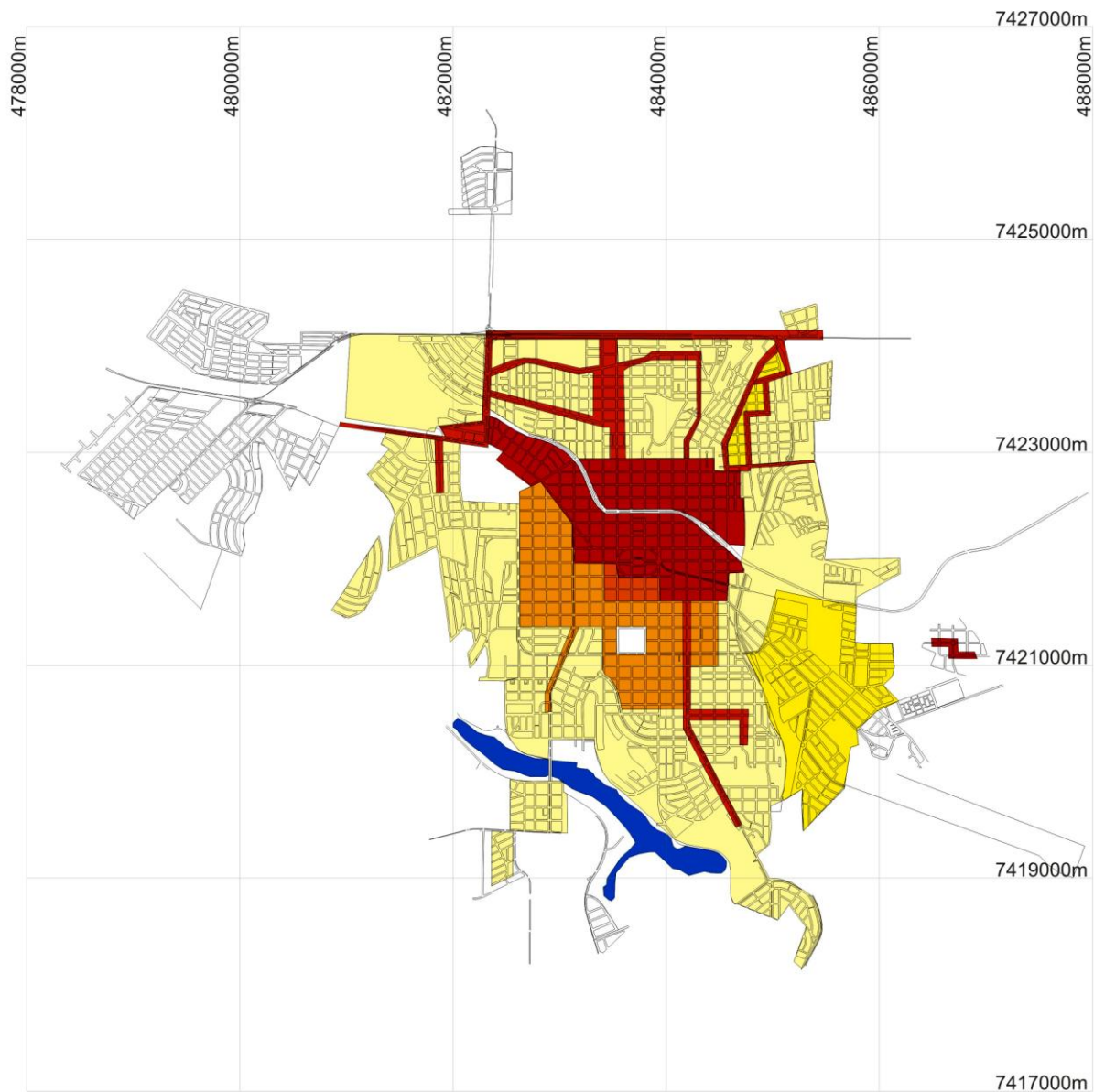
Milton Santos (1993), ao estudar a urbanização brasileira, citou que entre as décadas de 1940 e 1980, dá-se uma verdadeira inversão quanto ao lugar de residência da população brasileira, ou seja, as cidades passaram a concentrar um maior percentual da população do país. Essa inversão acarretou problemas relacionados à habitação. Assim, o Governo Militar da época criou o BNH – Banco Nacional de Habitação e o SFH – Sistema Financeiro da Habitação, em que o sistema era estruturado por agentes em cada estado e nos municípios (BORTOLOTTI, 2007).

No Estado do Paraná foi criada a COHAPAR – Companhia de Habitação do Paraná para atender a questão habitacional do estado. A COHAB – Companhia de Habitação foi criada na esfera local para atender os municípios que fossem interessados em desenvolver políticas habitacionais e a construção de casas. A COHAB-LD de Londrina foi criada pela Lei Municipal nº 1.008 de 26 de agosto de 1965, de acordo com as diretrizes e normas da Lei Federal nº 4.380 de 21 de agosto de 1964 (BORTOLOTTI, 2007, p.109).

Surgem, então, os primeiros conjuntos habitacionais de Londrina construídos pela COHAB, distantes a mais de 6 Km do centro de Londrina. Castelnou (2002) coloca que a ocupação da Região Norte de Londrina durou até o momento em que se compensava, se espalhando, depois, por todo o espaço urbano. A distância em relação ao centro gerou a especulação imobiliária. A cidade ficou caracterizada nessa década pelo crescimento desordenado.

Anteriormente a essa questão habitacional, mas na mesma década, em 1963, surge a primeira Lei de Zoneamento de Londrina, denominada Lei n.º 788/63. De acordo com Oura (2006) essa lei era bastante simplificada em relação à Lei n.º 133/51. A Lei n.º 788/63 dividiu a cidade nas seguintes zonas: Zona de Comércio Principal (ZCP); Zona de Comércio Regional (ZCR); Zona de Comércio Local (ZCL); Zona Residencial Coletiva Um (ZRC-1); Zona Residencial Coletiva Dois (ZRC-2); Zona Residencial Individual Um (ZRI-1); Zona Residencial Individual Dois (ZRI-2); Zona Industrial (ZI) (Mapa 8).

MAPA 8: ZONEAMENTO DE LONDRINA: “A SITUAÇÃO DE 66”,  
BASEADO NAS LEIS 133/1951 E 788/1963

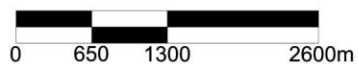


LEGENDA

- Z.C.P.
- Z.C.R.
- Z.R.C.1
- Z.R.I.1
- Z.R.I.2



1:65000



BASE: Prefeitura do Município de Londrina, 2005 (modificada)  
DADOS: P.M.L., P.D.M. A situação de 66  
Organização e Confeção: TÔWS, R.L., 2008

Assim, evidencia-se o processo de planejamento da cidade por meio da legislação, que por sua vez, ordena e regula o espaço. A respectiva lei introduziu critérios de coeficiente de aproveitamento do terreno, estabeleceu limites de densidades demográficas e limite máximo de altura das edificações em algumas zonas.

Os principais conteúdos da lei destinam-se às zonas residenciais. A mesma lei ainda dispõe da possibilidade nas ZRI 1 e 2 da construção de residências duplas e de implantação de grupos residenciais, estipulando limites quanto aos recuos e densidade demográfica. No último caso, estabelece a dimensão mínima dos lotes em 1.500 metros.

Após a aprovação da lei de zoneamento, iniciou-se a elaboração do primeiro plano diretor. Para a elaboração do mesmo haveria de ser cumpridas três fases distintas:

1. Levantamento das condições sócio-econômica e urbanística de Londrina, a cargo de uma equipe formada pela própria CODEM<sup>17</sup>.
2. Seleção de um plano preliminar com a entrega dos resultados da 1ª fase apresentada por empresas e arquitetos e o julgamento da melhor proposta urbanística.
3. Elaboração e continuidade do Plano Diretor por uma estrutura local (equipe técnica da Prefeitura) orientada pela empresa vencedora (BORTOLOTTI, 2007, p. 111).

Conforme relata o autor, durante a elaboração do Plano houveram várias discussões dos problemas da cidade e das propostas do mesmo em reuniões com as lideranças locais e profissionais atuantes na comunidade. A primeira etapa do Plano ficou conhecida como “Londrina: A situação de 66”, por ter sido concluída em 1966. Nesse documento, privilegiaram-se as temáticas relacionadas às Leis n.º 133/51 e n.º 788/63; com a construção do mapeamento da lei, destacaram-se a tendência de conurbação de Londrina em relação à Cambé, e a ocupação ao longo da BR 369 até a cidade de Ibiporã. No plano, abordou-se rapidamente a paisagem urbana de Londrina:

A cidade, caracterizada pelas residências em sua periferia, modifica subitamente o seu perfil na parte central, onde a concentração de prédios altos, no entorno de suas áreas topograficamente mais elevadas identifica a paisagem urbana de Londrina. Essa concentração, em nada difere da que ocorre em outras cidades (...). Algumas características, contudo, acentuam uma tendência para a formação de uma paisagem típica: é o traçado de sua via principal,

---

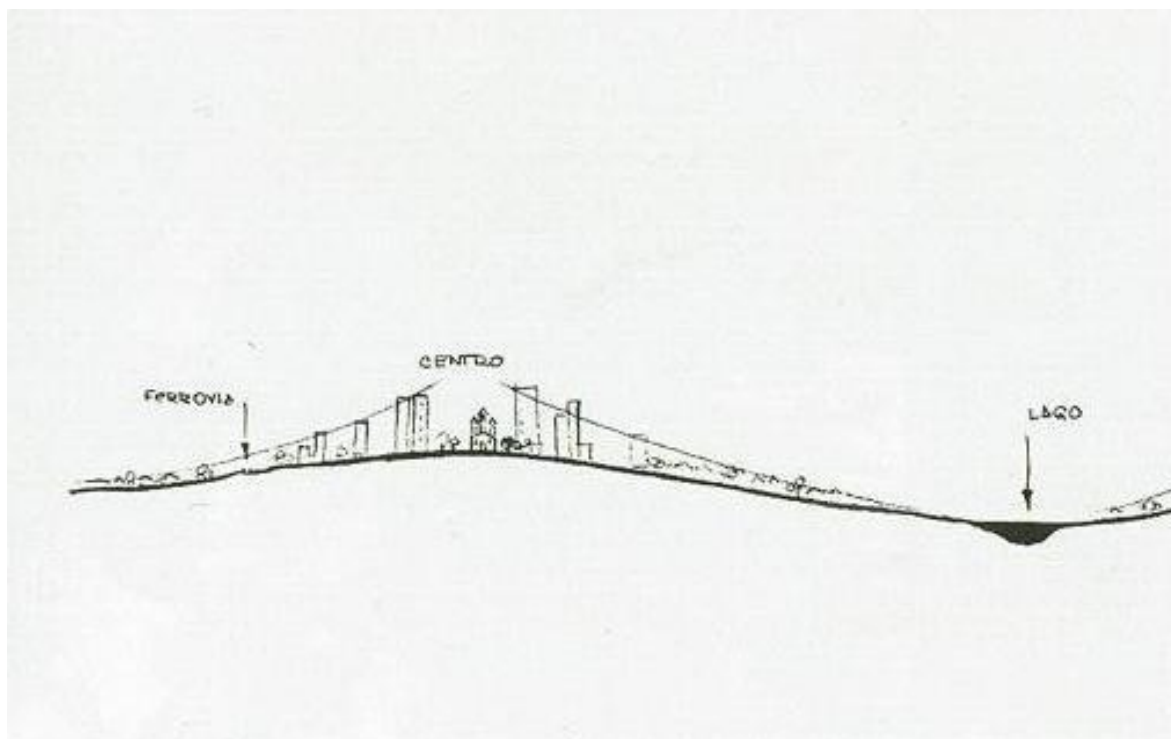
<sup>17</sup> CODEM – Comissão de Desenvolvimento Municipal. Bortolotti (2007) afirma que a iniciativa para elaboração do Plano partiu desse órgão do Governo do Paraná.



avenida Paraná, margeando o espigão que delimita seu centro, espécie de plataforma inclinada onde se situam a praça principal, a catedral e tôda (Sic) a grande concentração urbana de Londrina (LONDRINA, 1966, p.171).

O plano ainda complementa que essas características permitem estabelecer uma paisagem urbana própria “que deveria levar em conta o perfil típico de Londrina, formando uma espécie de envoltório hiperbólico que delimitasse as visuais no sentido do centro” (LONDRINA, 1966, p.171) (Figura 4), restringindo-se a não ultrapassagem desses limites. Do lado oposto, ou no sentido inverso, o limite seria o Lago Igapó, para que “o lago venha a e integrar à cidade não somente sob o ponto de vista da ocupação, mas também visualmente” (LONDRINA, 1966, p.172).

Esses limites, estabelecidos pelo planejamento do poder público, delineia onde se pode construir verticalmente. Na lei de zoneamento, restringe a edificação em altura para as zonas residenciais e, nessa parte da elaboração do plano diretor, faz alusão à não permissividade de construir fora desses limites, pois se visualizava “a valorização da qualidade paisagística com o *Skyline* da cidade” (BORTOLOTTI, 2007, p. 112).



**FIGURA 4: SKYLINE DA CIDADE DE LONDRINA SOB A PERSPECTIVA DO PLANO “A SITUAÇÃO DE 66”**

Fonte: LONDRINA (1966)/ BORTOLOTTI (2007).  
Adaptação: TÔWS, R.L., 2009

Esse tipo de organização prévia é resultado da intervenção do Estado na produção do espaço, utilizando-se dos mecanismos ilustrados, estipulando os locais onde se podem construir e os limites para construção. Nas palavras de Lefebvre (1973), “(...) o espaço é cada vez mais o meio e a parada duma estratégia cada vez mais consciente e pérfida, que o hierarquiza (...) em zonas mais ou menos favorecidas, destinadas, umas, a um grande futuro (...) urbano e, outras, pelo contrário, voltadas ao declínio” (LEFEBVRE, 1973, p.100). Assim, priorizou determinadas áreas da cidade para a consecução dos projetos dos capitalistas, pois, anteriormente a esse fato, haviam escolhido quem elaboraria a lei.

Esses mecanismos, juntamente com os aspectos econômicos, pautados na decadência da cultura cafeeira e sua substancial substituição pelo binômio soja-trigo e a conseqüente modernização da agricultura, possibilitaram a continuidade do processo de verticalização londrinense.

Assim, conforme o levantamento de Casaril (2007), nessa década foram construídos em Londrina 45 edifícios, “com destaque aos edifícios altos também chamados de arranha-céus, chegando a 24 pavimentos o mais alto edifício construído na década” (CASARIL, 2007, p. 118). A área total construída foi de 211.554, 49 m<sup>2</sup>, muito acima da década anterior. Os edifícios foram construídos nas seguintes zonas: Zona de Comércio Principal (ZCP), Zona de Comércio Regional (ZCR), Zona de Comércio Local (ZCL), Zona Residencial Coletiva Um (ZRC-1), e Zona Residencial Coletiva Dois (ZRC-2). Nas Zonas residenciais individuais 1 e 2 e na Zona Industrial, não houveram a construção de edifícios. Isso nos remete a pensar que a lei designa os locais onde se pode construir, induzindo ao aumento no preço do solo que, conseqüentemente, permitirá o acesso a quem detém os recursos e, desse modo, ocasionará a segregação no espaço urbano.

Faz-se um parênteses de que o plano diretor foi elaborado em 1968, antes do fim da década, efetuando algumas modificações na Lei de Zoneamento n.º 788/63, pois “procurava reafirmar as tendências naturais de ocupação, corrigindo as distorções existentes” (BORTOLOTTI, 2007, p. 114). Assim, o zoneamento proposto pelo plano diretor previa uma Zona Industrial ao Norte da cidade, às margens da Rodovia BR 369; quatro tipos de zonas comerciais; o Centro de Comércio Principal, o comércio de bairro (vicinal), o comércio de características regionais e o comércio atacadista; 8 Zonas

Residenciais, distinguindo-se uma das outras por pequenas diferenças quanto à taxa de ocupação, gabaritos, etc.; e, Zonas Especiais, compreendendo o Centro Cívico Social, a área pública de valor paisagístico e os parques e jardins ((BORTOLOTTI, 2007). No entanto, sua devida aplicação aconteceu na década de 1970.

Ficam evidentes as diferenças em relação ao zoneamento de 1963, no entanto a essência é a mesma, de preservar a verticalização na área mais valorizada da cidade, resguardando o *Skyline*. Na interpretação do Plano, o autor pondera o seguinte aspecto relacionado ao mesmo: Limitação do gabarito dos edifícios, de maneira a ir baixando sua altura à medida que estes se distanciavam do centro. Assim, se assemelha ao elaborado por “Londrina: A situação de 66” que acabou se incorporando ao Plano.

O plano propõe a preservação das visuais a êstes [*sic*] dois elementos [o perfil do centro e o vale do Cambé, especialmente a represa do Igapó] pela regulamentação da altura dos edifícios situados nas encostas do espigão central, evitando assim a criação de obstáculos à sua apreciação (LONDRINA, 1968, p.18).

Continua, assim, a tentativa de preservar e de concentrar a verticalização no centro da cidade, no limite de algumas zonas estabelecidas pelo zoneamento. Outros aspectos trabalhados, de acordo com Bortolotti (2007), foram o aproveitamento das margens do Lago Igapó para fins recreativos e a implantação do sistema viário, com respectivas classificações hierárquicas.

O que se aprovou desse plano foi somente a lei de zoneamento. As demais não foram sancionadas e/ou executadas. No entanto, mesmo o zoneamento, devido aos vieses que se estabeleceram e as dificuldades de ser aplicado, passaram por transformações significativas quanto ao número de zonas residenciais e alguns limites foram modificados. Retoma-se a discussão de Villaça (2005) de que confundem-se as leis de zoneamento com o plano diretor e, quando da implementação ou execução, “engaveta-se” o plano diretor e apóia-se somente na referida lei.

#### **4.1.4 O Processo de verticalização e a Legislação londrinense: A década de 1970**

No que tange à década de 1970, verifica-se que o projeto de lei de zoneamento estipulado pelo plano diretor foi implementado em 1969, como único resultado realmente aplicável do respectivo plano. Essa lei vigorou como nova Lei de Zoneamento n.º 1.635/69, aprovada em 30/12 desse ano. De acordo com OURA (2006), essa lei vigorou na tentativa de imprimir uma diferencial funcional bem caracterizado e um critério rígido de aproveitamento dos lotes. OURA (2006) aponta que “com a lógica do novo agente atuando no mercado, “o incorporador”, a alteração da lei baseou-se numa articulação com o mercado imobiliário e seguiu sua lógica de maximizar lucros” (OURA, 2006, p. 88).

Essa legislação tem como característica, dar à CODEL o direito a deliberações e aprovações de construções de caráter excepcional que não se enquadram na legislação. Desse modo, ela pode legislar ou modificar a legislação de acordo com as necessidades que lhe convém.

O resultado dessa lei, aliada aos outros elementos que serão apresentados, foi expressivo. A década de 1970, sob a vigência dessa lei, apresentou significativo processo de desenvolvimento urbano. Houve a expansão da infra-estrutura, por parte do poder público. Houve a entrega de conjuntos habitacionais com recursos do BNH (Figura 5), em sua maioria, iniciando-se em 1970, com destaque para o Vitória Régia, com 132 unidades, à Leste da cidade e o Charrua, com 139 unidades (MARTINS, 2007 *apud* BEIDACK, 2007).

O processo de verticalização na década foi caracterizado por uma ampliação significativa do número de edifícios construídos, não se caracterizando como um “*Boom*”, mas de uma expressividade considerável se comparada à década, ou seja, de 45 edifícios construídos nos anos de 1960, passou-se para 114 nos anos de 1970.

A amplitude do processo possui várias vertentes: Em primeiro lugar atém-se para a atuação do poder público, ou seja, a atuação do Estado como produtor do espaço. Com a aprovação da lei de zoneamento composta dentro do primeiro plano diretor, estabeleceu-se possibilidades para a construção de edifícios em diversas zonas, aliadas à dimensão do lote e as características dos usos. Houve a preservação dos limites da verticalização de edifícios altos para as zonas comerciais e a diminuição dos

coeficientes à medida que se distancia do centro. O Estado atua como organizador do processo, ou seja, permite a verticalização, mas ordena as áreas onde se pode construir.



**FIGURA 5: LOTEAMENTOS E IMPLANTAÇÃO DE CONJUNTOS RESIDENCIAIS NA ZONA NORTE DE LONDRINA COMO RESULTADO DO PROCESSO INICIADO NA DÉCADA DE 1970<sup>18</sup>.**

Fonte: BORTOLLOTTI, 2007  
Adaptação: TÖWS, R.L., 2009

Desse modo, em 1974, o mesmo aprovou a Lei n.º 2.518/1974, cujo objetivo era “aumentar a ‘produtividade’ dos terrenos, principalmente na área central da cidade, o que gerou o adensamento do centro e o surgimento dos primeiros prédios nos bairros vizinhos” (OURA, 2006). As principais alterações referiram-se ao coeficiente de construção e a taxa de ocupação do terreno. Há a intensificação do processo na segunda metade da década de 1970.

---

<sup>18</sup> A figura representa a década de 1980, mas o processo de desenvolvimento por intermédio das iniciativas do Estado se iniciou na década de 1970.

Uma segunda vertente refere-se ao incorporador, ou seja, o “novo agente” apontado por Oura (2006). Há a consecução de vários projetos por construtoras e incorporadoras nessa década. Cabe a ressalva que nas fases anteriores já existiam diversas construtoras e incorporadoras, como por exemplo, a Imobiliária Veronesi, que na década de 1960 construiu 8 edifícios e a Construtora Brasília, que construiu cinco edifícios verticais. Mas foi na década de 1970 que esse tipo de empresa se despontou, ocorrendo em Londrina a atuação de diversos agentes (Quadro 5).

**QUADRO 5: CONSTRUTORAS E OUTROS AGENTES QUE ATUARAM NO PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO DE LONDRINA E NÚMERO DE EDIFÍCIOS CONSTRUÍDOS NA DÉCADA DE 1970**

AGENTES	NÚMERO DE EDIFÍCIOS*
Condomínio do Edifício	1
Plano 's	2
Khoury Ltda	1
Plaenge	3
Brasília	30
Cebel S/A	19
Enoch	4
Encol	1
Simamura Daiwa House	3
Teto	1
Gilberto Lopes Incorp.	3
Cruciol	2
Paleari	1
Armando Moreira Ltda	3
Imobiliária Esplanada Ltda	4
Outros**	33
Outros***	16
Outros****	12
Total	139*

Fonte: Passos & Fresca, 2007

Adaptação: TÖWS, R.L., 2009 (Com algumas modificações)

\* A autora contabilizou o ano de 1980, por isso o número de edifícios ser maior do que o estabelecido no período 1970-1979;

\*\* Outros agentes que construíram 1 edifício cada um;

\*\*\* Outros agentes que construíram 2 edifícios cada um;

\*\*\*\* Outros agentes que construíram 3 edifícios cada um.

Os principais agentes foram a Construtora Brasília e a Cebel S/A, mas os projetos individuais ainda contabilizaram um grande número. Para Casaril (2007), a conjuntura econômica, que é mais uma vertente que contribuiu para o processo na respectiva década, foi marcada pela fase final do “milagre brasileiro” e pelo início do período de recessão econômica que se fortalece na década de 1980, sendo que a última fica conhecida como a década perdida. De fato, o processo ocorrido principalmente na segunda metade da década de 1970 teve estreita relação com a alta inflacionária, pois,

Ocorre a depreciação da moeda, onde a poupança apresenta baixíssimos rendimentos, levando poupadores e investidores a dirigir suas economias para a construção civil, visando garantir suas rendas, ainda mais que no Brasil existia a correção monetária, que visava garantir as correções dos preços e dos saldos devedores não permitindo que a inflação corroesse os valores (RANGEL, 1990, *apud* CASARIL, 2007, p.143).

Assim, conforme corrobora Casaril (2007), uma das explicações para o número significativo de edifícios em Londrina nessa fase “seria a questão da inflação, pois (...) a inflação realizava a depreciação da moeda o que levava poupadores e investidores a aplicarem seus rendimentos na construção civil, visando obterem maiores rendas” (CASARIL, 2007, p. 148). Assim, nessa fase foram construídos na cidade de Londrina 114 edifícios (Figura 6), contabilizando uma área total de 435.615,37 m<sup>2</sup> (Tabela 3).

**TABELA 3: NÚMERO DE EDIFÍCIOS E TOTAL DA ÁREA CONSTRUÍDA POR ANO EM M<sup>2</sup> DOS EDIFÍCIOS COM 4 E MAIS PAVIMENTOS EM LONDRINA, NO PERÍODO DE 1970 A 1979**

Anos	Número de Edifícios	Área de Construção (m <sup>2</sup> )
1970	7	22.935,40
1971	5	24.724,48
1972	7	25.171,40
1973	20	78.651,24
1974	9	29.224,17
1975	14	68.679,80
1976	19	96.477,95
1977	20	33.807,89
1978	6	28.365,30
1979	7	27.577,74
Total	114	435.615,37

Fonte: CASARIL (2007)  
Adaptação e reformulação: TÔWS, R.L, 2009



**FIGURA 6: VISTA PARCIAL DA CIDADE DE LONDRINA NA DECADA DE 1970: A VERTICALIZAÇÃO NO CENTRO DA CIDADE**

Fonte: [http://media.photobucket.com/image/londrina%201970/ewaldo\\_album/Mlondrina](http://media.photobucket.com/image/londrina%201970/ewaldo_album/Mlondrina), consulta em 03/08/2009  
Adaptação: TÔWS, .R.L., 2009

#### **4.1.5 O Processo de verticalização e a Legislação londrinense: A década de 1980**

Enquanto havia o desenvolvimento e o crescimento da cidade, a secretaria de planejamento, sob a administração do prefeito Antonio Belinati (1977-1982), elaborava o Plano de Desenvolvimento Urbano, denominado de “Londrina - A Situação de 79”<sup>19</sup>. O plano possui o mesmo escopo do anterior, mas o objetivo era inserí-lo como um dos trabalhos com as diretrizes estabelecidas para o “Primeiro Programa de Investimentos Urbanos para as cidades de Porte Médio no Paraná”. O plano trouxe diversos tópicos relacionados à existência de equipamentos e à realidade urbanística londrinense. Juntamente com esse “pacote” de planos, foi elaborado um projeto denominado de “reurbanização da área central” dentro do “Programa de Apoio às Capitais e Cidades de Porte Médio do Ministério do Interior”.

---

<sup>19</sup> O nome é relacionado ao ano de 1979, quando foi elaborado.



A meta do projeto era implantar um centro de decisão, de negócios e de prestação de serviços regional, oferecer áreas para localização de serviços públicos municipais, estaduais e federais, destinar áreas para manifestações públicas, promover a preservação de prédios históricos, entre outras.

Abordou-se então, a verticalização da área central. A ótica observada pelo plano era direcionada para a rentabilidade do solo. Assim, o mesmo dizia: “Este preço elevado dos terrenos é responsável pelo aproveitamento de edificações verticais no centro, para se obter uma melhor rentabilidade nos investimentos” (LONDRINA, 1979, p.7).

O metro quadrado de construção, seja para compra ou para aluguel, seleciona as atividades que ali possam se instalar, ou seja, atividades que utilizam intensamente os espaços e não necessitam de grandes áreas, como o comércio de pequeno porte (boutiques, joalherias, discos, etc.) lojas de departamento e escritórios de profissionais liberais, ou ainda atividades financeiras, como bancos, financeiras e cadernetas de poupança, que investe grande quantidade de capitais em imóveis (LONDRINA, 1979, p.7).

O projeto ainda dizia que havia a predominância no centro, de edificações com diversos pavimentos, como os prédios de escritórios, de apartamentos, grandes lojas, galerias, entre outros, que levavam a um processo de seleção das atividades que se localizam no centro, “expulsando aquelas que não reúnem condições de competir, principalmente algumas atividades de prestação de serviços públicos, de educação e de lazer” (LONDRINA, 1979, p.7).

Sob essa perspectiva, o mesmo observa que a concentração dessas atividades e desses edifícios trazia efeitos inconvenientes, como a sobrecarga no sistema viário, o esgotamento da capacidade da infra-estrutura, exigindo custos elevados de manutenção, e a poluição ambiental. A combinação desses fatores contribuiu para que certas atividades se deslocassem do centro ou procurassem se localizar em áreas com melhor ambientação, como por exemplo, hospitais e universidade. A habitação, conforme relata o plano, se manteve no centro da cidade (sobretudo a vertical), em edificações com muito boa infra-estrutura, devido aos altos investimentos no passado, mas “hoje pouco, ou quase nada, se constrói com essa finalidade” (LONDRINA, 1979, p.8).

Essa assertiva não condiz com o que aconteceu na década de 1980. O plano “disfarçou” a densidade estabelecida pelos edifícios e direcionou o problema para as atividades do terciário, que sentiram a necessidade do deslocamento. No entanto, no que

concerne à verticalização, foi o primeiro plano que preconizou a expansão da área central, sob as vias de comércio regional, e sob os bairros que tangenciavam o centro.

Outras obras fora da área central foram estabelecidas pelo plano, como por exemplo, a construção da Estação Rodoviária Intermunicipal. Algumas obras, como essa, realmente “saíram” ou foram estabelecidas fora do centro, no entanto, o adensamento vertical se multiplicou.

Assim, a década de 1980 foi caracterizada pelo intenso desenvolvimento londrinense, tanto no que tange à expansão físico-territorial, quanto na construção civil, com destaque para o processo de verticalização. Foi a fase mais representativa em termos de número de edifícios construídos em Londrina.

Até o ano de 1983, o processo era regido pela legislação aprovada em 1974, pois a “situação de 79” não estava vigorando. Assim, de 1980 a 1983, foram construídos em Londrina, de acordo com o levantamento realizado por Casaril (2007), 180 edifícios, com destaque para o ano de 1982, quando foram aprovados 99 projetos. Em uma análise mais detalhada, percebe-se que a maioria dos edifícios construídos nos primeiros anos da década, principalmente os edifícios com maior número de pavimentos foram construídos nas zonas comerciais ZC1 e ZC2, cujos coeficientes de construção eram mais altos e a legislação estabelecia parâmetros diferenciados para a construção de habitações multifamiliares e para os tipos de usos. Percebe-se mais uma vez que o Estado atua como organizador do espaço assim como um maestro organiza sua orquestra.

Entraram em cena o sistema de condomínios a preço de custo e a forte atuação do Estado, não na esfera da elaboração da lei, mas na esfera da própria produção do espaço, direta ou indiretamente,

Na construção de conjuntos habitacionais verticais como a COHAB-LD (Companhia de Habitação de Londrina), INOCOOP-PR (Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais do Paraná), IPE (Instituto de Previdência do Estado), CAAPSML (Caixa de Aposentadoria e Previdência da Prefeitura Municipal de Londrina) e COHABAN (Cooperativa Habitacional Bandeirantes) (CASARIL, 2007, p. 151).

Conforme pondera Corrêa (1999), o Estado atua também por meio de investimentos públicos na produção do espaço, condizendo com o ocorrido na cidade de

Londrina, na década em questão, tanto na produção da habitação vertical como de conjuntos habitacionais, com a ocupação da Zona Norte da cidade.

No que tange aos edifícios verticais, os órgãos acima elencados construíram edifícios de 04 pavimentos, voltados para classe de menor poder aquisitivo. Foram edificadas pela COHAB-LD, 49 edifícios; pela INOCOOP-PR, 57 edifícios; pelo COHABAN, 5 edifícios; e pelo IPE, 47 edifícios, perfazendo um total de 158 prédios, respondendo por mais de 40% dos edifícios dessa classe de pavimentos construídos na década (CASARIL, 1007, p. 159).

Em 1984 foi aprovada a Lei n.º 3.706/84. Efetivamente há a possibilidade da expansão vertical para os bairros (Oura, 2006), para suprir a demanda residencial e deslocar o processo do centro da cidade, onde problemas de várias ordens já existiam, conforme outrora elencado na “Situação de 79”. Essa legislação perdurou até 1998, quando foi aprovado um novo plano diretor para Londrina.

A legislação de 1984 estabeleceu parâmetros que deram ao mercado imobiliário a possibilidade de execução de seus projetos. Houve um aumento dos coeficientes de construção em relação à lei anterior, mas ainda continuaram baixos, estabelecendo relações com a taxa de ocupação do terreno nas zonas residenciais. Outrossim, a lei deixou livre a altura das edificações, desde que houvesse o comprometimento e obediência às normas fixadas pela Companhia de Telecomunicações, quanto aos feixes de microondas, aos gabaritos de altura do ministério da aeronáutica, bem como ater-se aos gabaritos máximos de altura, previstos pelo Plano de Proteção ao Vôo, do Ministério da Aeronáutica.

Quanto ao tipo de uso, a legislação estabeleceu parâmetros de afastamento mínimo, tanto nas laterais quanto no fundo dos lotes, exigindo um determinado recuo para cada tipo de uso, consolidando-se assim, a possibilidade de verticalização nos bairros. Há a “destruição” do princípio de manter o *skyline* na alta vertente, ou seja, na área central da cidade.

Há, desse modo, um reordenamento territorial da cidade no que diz respeito à localização dos edifícios, que antes se concentravam no centro, mas que, a partir de alguns parâmetros da Lei n.º 2.518/1974, foi permitida a construção de edifícios nos bairros próximos ao centro e, com a nova lei de zoneamento, a Lei n.º 3706/1984, houve

a possibilidade de expansão da verticalização para a periferia da cidade, estendendo-se à Leste, à Oeste, ao Sul e alguns poucos no Norte londrinense (Mapa 9).

Assim, no universo da década, foram construídos 746 edifícios com 4 ou mais pavimentos, perfazendo um total de 1.959.326,35 m<sup>2</sup> de construção (Tabela 4 e Figura 7). Essa grande quantidade de edifícios construídos pode ser explicada por diversas vertentes e particularidades relacionadas à década.

**TABELA 4: NÚMERO DE EDIFÍCIOS E TOTAL DA ÁREA CONSTRUÍDA POR ANO EM M<sup>2</sup> DOS EDIFÍCIOS COM 4 E MAIS PAVIMENTOS EM LONDRINA, NO PERÍODO DE 1980 A 1989**

Anos	Número de Edifícios	Área de Construção (m <sup>2</sup> )
1980	23	104.963,48
1981	18	62.250,32
1982	99	203.181,07
1983	40	105.524,47
1984	66	102.617,40
1985	87	171.891,30
1986	78	289.281,90
1987	79	193.560,98
1988	91	204.094,62
1989	165	521.960,81
Total	746	1.959.326,35

Fonte: CASARIL (2007)

Adaptação e reformulação: TÖWS, R.L., 2009

Em primeiro lugar e, já detalhadamente explanada, a atuação do Estado. Esse, no nível municipal elaborou e aprovou nova legislação para atender a demanda, ou seja, para suprir a necessidade da incorporação imobiliária que ascendia em uma intensa atividade de construção. Por intermédio da liberação escancarada na lei da verticalização em quase todo o perímetro urbano, houve um *boom* no processo de verticalização. Em outros níveis, no caso, o estadual, o Estado atuou como produtor do espaço na construção de edifícios de 4 pavimentos para atender às classes menos abastadas.

Lipietz (1988) contribui com essa perspectiva da atuação do Estado, quando corrobora que o mesmo está em condições de modificar a divisão econômica e social do espaço, como o próprio espaço jurídico, mediante tal o qual prática específica (LIPIETZ, 1988). Assim, para ele, essa prática é vista como uma contradição, denominada de “contradição social/privado” (LIPIETZ, 1988, p. 27), pois transmite, de um lado, a ilusão ou a aparência de uma autonomia do espaço em relação às atividades privadas que nele se desenrolam e por outro lado, a aparência inversa, do que “o espaço

social, ou pelo menos o seu suporte, o mais material (o quadro construído), é produto de atividades privadas (de promotores ou da administração...)” (LIPIETZ, 1988, p. 27-8), que nega atuação do Estado.



**FIGURA 7: VISTA PARCIAL DE LONDRINA: A VERTICALIZAÇÃO ACENTUADA NA DÉCADA DE 1980**

Fonte: Museu Histórico de Londrina “Pe. Carlos Weiss” (1986) In PASSOS, 2007  
Adaptação: TÔWS, R.L., 2009

Por intermédio desse ponto de vista, emergiu a segunda vertente que contribuiu de forma significativa para o processo de verticalização da década: a atuação dos promotores imobiliários ou dos incorporadores. Passos e Fresca (2007) destacam nesta década, pelo número de edifícios construídos, algumas das construtoras que já vinham se consolidando desde a década anterior, como a Khouri, Plaenge, Artenge, Plano’s, Dinardi, Brasília, Mavillar, Cebel, A. Yoshii e Simamura Daiwa House.

Uma terceira vertente que contribuiu para o processo está relacionado às questões econômicas, pois, de acordo com Casaril (2007), essa fase foi caracterizada pelos diversos planos de estabilização econômica. Um dos planos econômicos foi o Plano Cruzado, que por um curto período de tempo acabou com a inflação, mas deixou

os juros de poupança baixíssimos, o que provocou uma corrida pela aquisição de bens duráveis (como apartamentos, carros, televisores, geladeiras, entre outros) (CASARIL, 2007). Passos e Fresca (2007) complementam que essa gigantesca evolução do processo de verticalização ocorrido, se dá no contexto das políticas econômicas adotadas pelo Governo Federal, materializadas na elaboração de planos econômicos, em que grande parte das cidades médias do Brasil tiveram nesse período um “boom” na construção civil, evidenciado pelo aumento na construção de edifícios altos.

Inicialmente esta década é marcada por acentuada crise econômica que se arrastava desde o fim do “milagre econômico” em 1973, estando o país numa fase de retração econômico-social, que como em outras regiões do país, manteve estagnado vários setores da economia, refletindo-se intensamente no setor da construção civil. Posteriormente, a partir da segunda metade da década, o Governo Federal lançou mão de planos de estabilização econômica, iniciados em 1986 com o Plano Cruzado que provocou um intenso consumo de bens e serviços, motivando uma certa recuperação da economia, reacendendo o mercado imobiliário (PASSOS E FRESCA, 2007, p.192).

Um quarto aspecto relacionado à abrupta verticalização na referida década diz respeito a uma estratégia utilizada pelo mercado imobiliário e por particulares detentores do capital, que é a consecução dos condomínios a preço de custo. Em entrevista, adquiriu-se a seguinte explicação: O que é o condomínio a preço de custo? Normalmente uma imobiliária reúne um grupo de pessoas, que adquirem um terreno que já formou em carteira e formam um condomínio. Institui-se a pessoa jurídica do condomínio, para construir um prédio “em cima daquele terreno”. Só que é esse condomínio instituído que gerencia a obra, administra o caixa, toma as decisões, faz as compras e realiza o contrato com uma construtora terceirizada, a qual recebe um percentual de remuneração pra executar a obra. Um exemplo hipotético: Fecha-se um grupo de 20 pessoas pra construir um prédio de 20 apartamentos; por intermédio da reunião, contrata-se uma construtora terceirizada, o que se paga é geralmente de 10 a 15% do que se arrecada de dinheiro do grupo para a construtora. Então, o que se aplica na construção, remunera-se a construtora em 10% e se constrói, cada um contribuindo mensalmente com 2 mil, 3 mil, 5 mil por mês, levando a obra “à medida que der”. Desse modo, a imobiliária fecha um grupo, que por sua vez começa a pagar; a construtora começa a executar a obra, só que o prédio não tem prazo de entrega, somente uma estimativa, pois depende dos pagamentos do grupo, ou seja, se alguém parar de pagar, todo o grupo é afetado. Depende também dos aumentos dos preços, pois

se no início da construção a parcela é estimada em 5 mil reais por mês e passados dois anos, por exemplo, quanto estiver no meio da obra, será que 5 mil reais por mês será suficiente pra continuar no mesmo ritmo de obra ou a inflação vai ter “comido” esses 5 mil reais e será necessário reajustar pra 6 mil? No caso de precisar subir pra seis, será que todo mundo tem condição de continuar pagando 6 mil por mês? Então tudo isso deve ser considerado.

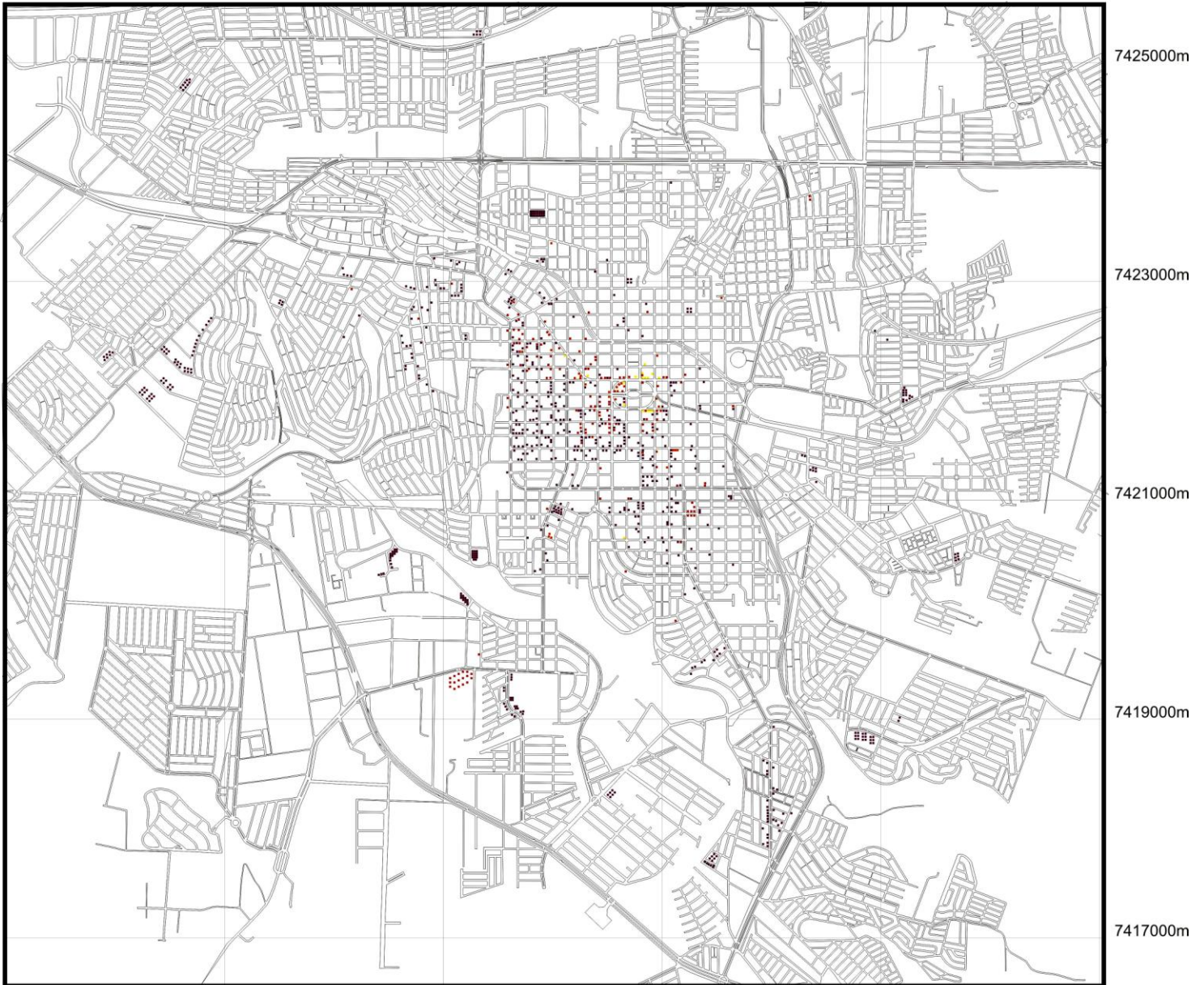
Outro aspecto relevante nesse sistema é a permuta do terreno. De acordo com entrevista realizada com L.R.F. (2009), em Londrina a permuta está em torno de 15%, ou seja, se for construído um edifício com 100 apartamentos, 15 apartamentos deverá ser cedido ao dono do terreno. O percentual é estipulado de acordo com o valor do terreno, mas, conforme dito na própria entrevista, se no terreno poder ser construído um edifício, o proprietário tem essa informação, ou seja, já se informou a respeito. Assim, a verticalização é um fator de valorização do terreno, pois permite a sobreposição e a reprodução do solo urbano (MENDES, 1992), e o proprietário sabe disso. Multiplicando o solo, seu terreno valerá mais.

Assim, nesse sistema foram construídos 139 condomínios em Londrina no período em questão (CASARIL, 2007). De acordo com esse autor, o sistema de condomínio se consolida como forma de aquisição de moradia, principalmente por ter um custo reduzido. Vale salientar que nas fases ou décadas anteriores, poucos condomínios fechados foram construídos. O primeiro deles data de 1960, com 4 pavimentos, denominado Edifício Piauí. Na mesma década, outros 3 edifícios nesse sistema foram construídos (CASARIL, 2007). Na década seguinte, outros 5 edifícios foram construídos em forma de condomínio. Assim, concorda-se com o autor, de que, para Londrina, a década de 1980 foi a década da consolidação dessa estratégia de construção de edifícios.

Enfim, além de todos os fatores acima apontados, contribuiu para o expressivo processo de verticalização da década a

Amplitude, a complexidade, dinâmica, formas arquitetônicas variadas e da maturidade do mercado imobiliário, agora estruturado para atender uma sociedade de consumo cada vez mais exigente conforme os ditames da ideologia da classe burguesa (MENDES, 1992, p.210).

MAPA 9: ESPACIALIZAÇÃO DA VERTICALIZAÇÃO DE LONDRINA ATÉ 1990



LEGENDA

- 1950-1959
- 1960-1969
- 1970-1980
- 1981-1990



BASE: P.M.L., 2006  
DADOS: OURA (2006), CASARIL (2007), SANTOS (2008)  
E PESQUISA EMPÍRICA (2009).  
ORGANIZAÇÃO E CONFECÇÃO: TÔWS, 2009



#### 4.1.6 O processo de verticalização e a Legislação Londrinense: A Década de 1990

A década de 1990 foi estudada sob o aspecto da verticalização de Londrina por Oura (2006), orientada por Nádia Somekh; Passos (2007), Casaril (2008), Santos (2008) e Beidack (2009), orientados por Tânia Maria Fresca.

As pesquisas trazem dados sobre os edifícios construídos em Londrina que se diferem devido às metodologias utilizadas na aquisição dos dados. A pesquisa de Oura (2006) teve como base o elevador, ou seja, a autora baseou-se na legislação<sup>20</sup>, que regulamenta o elevador para construções acima de 10m de altura. Por isso, sua pesquisa trabalha com edifícios com 5 ou mais pavimentos. Os demais autores trabalharam com os conceitos de Mendes (1992) e de Souza (1994), na qual é considerado edifício vertical as construções com 4 ou mais pavimentos, que é o conceito adotado nesse trabalho. Assim, os dados diferem de maneira significativa aos dados apresentados por Oura (2006).

Entretanto, mesmo nas pesquisas que contemplam o conceito acima apresentado observou-se discrepâncias nas informações, sobretudo de Passos (2007) em relação às demais. As explicações para o fato devem-se às diferenças metodológicas nas aquisições das informações, os locais de pesquisa e a forma de interpretação. A pesquisa de Casaril (2007) e de Santos (2008) compartilham dos mesmos dados e os números se aproximam, exceto os dados inéditos apresentados por Santos (2008) após o ano 2000.

Esse trabalho utiliza da metodologia de Casaril (2007) e de Santos (2008), no entanto, pequenas diferenças em relação aos dados também foram constatados. As tabelas são atualizadas pelos órgãos públicos (Corpo de Bombeiros e Prefeitura) bem como a forma de interpretação podem incorrer nessas alterações, por isso, adverte-se que as pesquisas apresentam uma proximidade à realidade, mas não contemplam 100% mesma. Um exemplo hipotético: Se a forma de aquisição de dados for realizada por meio de fotografias aéreas e por levantamento *in loco*, os resultados tendem a serem outros. Todavia, mesmo com pequenas alterações nas coletas de informações e na interpretação dos dados, as pesquisas expressam o processo arrolado.

---

<sup>20</sup> Código de Obras do Município de Londrina (Lei nº 997-A, modificação da Lei no 281.55, p. 30, art. 97): Para os edifícios que apresentarem piso à altura superior a dez metros, referida ao nível da vida pública, é obrigatória a instalação de elevador.

O trabalho de Beidack (2009) contempla o processo de verticalização ocorrido na Zona Norte de Londrina, sobretudo os conjuntos habitacionais verticais. Um outro trabalho que aborda a temática é a pesquisa de Paula (2006), que estuda a verticalização na Gleba Palhano à luz da produção e do consumo dessa verticalização.

Essas pesquisas, juntamente com a aquisição de dados e as entrevistas, nos auxiliaram na interpretação, sobretudo da década de 1990, da verticalização londrinense.

Enfim, em 1990 houve uma grande queda no número de projetos aprovados em relação ao ano anterior, pois em 1989 foram aprovados 165 projetos (segundo o ritmo da década de 1980) e em 1990, 78 projetos. Entretanto, no ano seguinte, ou seja, em 1991, 216 edifícios foram aprovados na cidade de Londrina, sendo o ano mais significativo do processo de verticalização da cidade.

As análises realizadas pelos autores acima citados convergem para os aspectos econômicos e financeiros, bem como suas mudanças ocorridas no início da década em questão.

Segundo Passos (2007), o Plano Collor, implementado no início da década não interrompeu a evolução que estava ocorrendo na segunda metade da década de 1980, tendo seu crescimento continuado até a implantação do Plano Real, quando há uma redução das construções.

Já Casaril (2007) coloca que o Plano Collor I, editado em 1990, teve grandes repercussões no início dessa década, pois o mesmo realizou o confisco de poupança, decretou abertura do mercado interno, entre outras medidas. Ao se reportar aos aspectos financeiros, o autor aponta que a partir de 1991, os valores confiscados em poupança foram liberados em doze parcelas mensais, iguais e sucessivas, atualizadas pelo BTN – Fiscal (Bônus do Tesouro Nacional) acrescida de 6% ao ano (Casaril, 2007). O mesmo autor contraria sua afirmação ao se render aos números e apontar que, mesmo diante das medidas apresentadas, observa-se um grande número de edificações.

Santos (2008) faz alusão a uma desaceleração dos edifícios construídos em Londrina devido às taxas inflacionárias muito altas, que atingiu 81% no Governo Collor. A autora apresenta a desaceleração ao afirmar a queda de 165 projetos em 1989

para 78 em 1990, mas assimila os últimos “com uma aparência mais arrojada e de importante aspecto de modernidade” (SANTOS, 2008, p.61).

Ao abordar apenas os dois primeiros anos da década (1990 e 1991) à luz das análises acima, discorda-se de Passos (2007) em relação à continuidade inerte do processo até a implantação do Plano Real em 1994. O processo sofre uma oscilação grandiosa entre 1989 e 1991, mas a tendência era de desaceleração. Os 216 projetos aprovados em 1991 totalizam uma área de construção de 259.647,20 m<sup>2</sup> contra 521.960,81 m<sup>2</sup> do ano de 1989 quando foram construídos 165 edifícios. Essa queda na área de construção ilustra essa tendência.

O alto número de edifícios aprovados em 1991 é reflexo da atuação de uma incorporadora em especial, a Incorporadora Santa Cruz que construiu 134 edifícios totalizando uma área de 122.960,96 m<sup>2</sup> (PASSOS, 2007; CASARIL, 2008; SANTOS, 2008; BEIDACK, 2009 e pesquisa empírica). Todos os edifícios foram construídos na Zona Norte da cidade, sendo eles o Residencial Ouro Verde (19 edifícios com 4 pavimentos), Bourbon (10 edifícios com 4 pavimentos), Catuaí (16 edifícios com 4 pavimentos) e Jardim das Américas (89 edifícios com 4 pavimentos). Observa-se que a empresa construiu todos os edifícios com 4 pavimentos, estratégia utilizada por alguns agentes, pois essa altura de edificação, de acordo com a legislação, não necessita da utilização do elevador, que encarece a obra. É interessante notar que após essa suntuosa atuação na cidade, a incorporadora não construiu mais nada em Londrina. Se a incorporadora não tivesse atuado na cidade, teriam sido construídos apenas 82 edifícios no ano de 1991, reportando para um significativo decréscimo.

Por isso, ao se atentar ao grande número de edifícios construídos em 1991, os autores assimilaram que o incidente financeiro que o país atravessou em nada ou pouco repercutiu no processo de verticalização londrinense, como colocou Passos (2007) e Casaril (2008). Faz-se uma ressalva que, nas palavras de Mendes (1992) e Souza (1994), a construção civil sempre foi um “Porto Seguro” em tempos de crise. É o que se apresentou no estudo da década de 1980. Mas a difícil capacidade de investimentos atrelada às oscilações na inflação, a perda do controle acionário e o prejuízo no setor produtivo (FRESCA, 2005 *apud* PASSOS, 2007) prejudicaram o setor produtivo nacional, inclusive no setor da construção civil, afetando Londrina. Os investimentos no setor diminuíram.

As estratégias das grandes incorporadoras, atuantes tanto no cenário nacional como local, estabelecidas no final dos anos 1940 em São Paulo (SOUZA, 1994), anos mais tarde em outras metrópoles do país e, a partir da década de 1970 em Londrina, onde algumas construíram verdadeiras cidades verticais, sobretudo nos anos 1980 (nas cidades estudadas por essa pesquisa), viram minar muitas de suas estratégias na década de 1990. Algumas grandes incorporadoras, desorganizadas administrativamente, entraram em concordata na década. Outras, como por exemplo, a Incorporadora Plaenge, se fortaleceram no mercado por meio de novos “nichos” de mercado, novas áreas de atuação e novas estratégias e ações que serão apresentadas.

A rotatividade no mercado se acentuou. Algumas incorporadoras, como por exemplo, a Santa Cruz, já abordada, A Construtora Monte Belo, entre outras (Quadro 6) permaneceram por um período na cidade e logo terminaram suas atividades.

Essa década teve como características, assim como a década anterior, da construção de condomínios pelo preço de custo. Londrina cultuou essa cultura, já explicada anteriormente, com iniciativas particulares, ou seja, construções familiares e de grupos pelo sonho da casa própria e, também, com iniciativas das próprias construtoras, como por exemplo, a Brasil Sul, a Meta Construções Civis, entre outras, bem como as Incorporadoras, como, por exemplo, a Mavillar Construtora e Incorporadora.

Enfim, a partir de 1992, há definitivamente, uma queda no número de projetos aprovados na cidade, atingindo o número de 23 edifícios em 1995.

Os anos de 1994 e de 1995 (Tabela 5) apresentaram os efeitos imediatos do Plano Real, implementado no governo de Fernando Henrique Cardoso (FHC), que com sua estabilização monetária e com forte controle redutor da atividade econômica, reduziram o número de edifícios construídos, ou seja,

[...] No período antecedente ao Plano Real, os poupadores ou especuladores financeiros obtinham elevados índices de reajustes nominal pelos recursos aplicados no mercado financeiro. Os índices inflacionários dos vinte e quatro meses antecedentes foram no mínimo 22,08% em julho de 1992 e máximo de 48,24% em junho de 1992, perfazendo uma média de 33,24% de reajuste nominal. [...] Com a estabilização monetária do Plano Real houve uma drástica redução dos índices inflacionários. Nos vinte e quatro meses seguintes ao Plano Real, os índices inflacionários giraram em torno de 1,85%,

obtendo um mínimo de 0,29% em março de 1996 e um máximo de 7,75% em junho de 1994 (SILVA, 2002, p.149-150).

Essa realidade, aliada às altas taxas de juros reais proclamadas pelo governo de FHC, que visavam reter os recursos nas aplicações financeiras, resultaram na recessão do mercado, na diminuição do consumo e do crescimento econômico, resultando na queda do número de empreendimentos lançados pelo setor da construção civil.

Em 1996 há uma sinalização para um aumento, com a construção de 46 edifícios, mas, houve um decréscimo no processo nos anos posteriores, chegando a 20 empreendimentos em 1999.

**TABELA 5: NÚMERO DE EDIFÍCIOS E TOTAL DA ÁREA CONSTRUÍDA POR ANO EM M<sup>2</sup> DOS EDIFÍCIOS COM 4 E MAIS PAVIMENTOS EM LONDRINA, NO PERÍODO DE 1990 A 1999**

Anos	Número de Edifícios	Área de Construção (m <sup>2</sup> )
1990	78	172.234,16
1991	216	259.647,20
1992	42	67.824,37
1993	65	176.438,90
1994	28	132.396,19
1995	23	94.920,86
1996	46	243.080,45
1997	57	212.826,00
1998	32	149.593,63
1999	20	86.814,96
<b>Total</b>	<b>607</b>	<b>1.595.776,72</b>

Fontes dos dados: Corpo de Bombeiros – Setor de Vistorias – (Vila Nova/LD), 2008, CASARIL, 2007 e SANTOS, 2008  
Organização: TÖWS, R.L, 2009

**QUADRO 6: PRINCIPAIS CONSTRUTORAS E NÚMERO DE EDIFÍCIOS CONSTRUÍDOS EM LONDRINA ENTRE 1990 E 1999**

Construtora	Número de Edifícios Construídos por Ano (1990-1999)										Total
	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	
Santa Cruz Engenharia Ltda.	0	134	0	0	0	0	0	0	0	0	134
Plano´s	0	20	1	23	0	0	1	3	0	0	48
Khoury	13	12	20	1	1	0	0	0	0	0	47
Mavillar	4	1	2	8	3	2	6	3	2	6	37
Dinardi	3	2	0	2	2	1	3	6	9	0	28
Quadra	4	2	2	0	1	1	3	0	0	0	13
TEC – C Incorp.	0	12	0	0	0	0	0	0	0	0	12
Artenge	8	0	0	0	0	1	0	0	0	2	11
Monte Belo	0	0	0	0	0	0	0	9	1	0	10
Plaenge	0	2	0	0	1	2	0	1	1	1	8
Yoshii	1	1	0	0	0	0	0	0	0	1	3
<b>TOTAL PARCIAL</b>	<b>33</b>	<b>186</b>	<b>25</b>	<b>34</b>	<b>8</b>	<b>7</b>	<b>13</b>	<b>22</b>	<b>13</b>	<b>10</b>	<b>351</b>
Outras Construtoras	45	30	17	31	20	16	33	35	19	10	256
<b>TOTAL GERAL</b>	<b>78</b>	<b>216</b>	<b>42</b>	<b>65</b>	<b>28</b>	<b>23</b>	<b>46</b>	<b>57</b>	<b>32</b>	<b>20</b>	<b>607</b>

Fonte: Passos (2007)/ Levantamento empírico, 2009  
Elaboração: TÖWS, R.L, 2009

Algumas grandes incorporadoras, como a Yoshii, a Quadra e a Plaenge também sentiram o efeito do impacto dos novos planos de governo. No entanto, as mesmas lançaram menos empreendimentos, mas se mantiveram no mercado. No começo da década, poucas incorporadoras detinham uma grande porcentagem do mercado, ou seja, entre 1990 e 1992, as incorporadoras e/ou construtoras listadas no quadro 6 construíram 244 edifícios, contra 92 de todas as demais que atuaram. Reafirmando a rotatividade, nos anos seguintes, ou seja, entre 1993 e 1999, as incorporadoras citadas construíram 107 edifícios, contra 164 de todas as demais. Algumas das citadas pararam de atuar. Outras continuaram sua atuação e, como será demonstrado no próximo tópico, as estratégias são de “apuramento qualitativo” das edificações, destinando-as para as classes sociais com maior poder aquisitivo.

Nessa fase, pode-se dizer que a ação do Estado, na esfera municipal, ficou inerte desde 1984, quando aprovou a Lei n.º 3706/1984, que regulamenta o Uso e Ocupação do Solo em Londrina. Assim, percebeu-se que foi na esfera federal que a atuação do Estado impactou, sobretudo no que concerne às mudanças de planos econômicos. Mas, cabe a ressalva de que a inércia do Estado, enquanto poder público municipal é ilusória, visto que o legislativo modificou a Lei n.º 3706/1984 centenas vezes, alterando as Zonas Residenciais e Comerciais em pequenos trechos de ruas e avenidas, principalmente.

Somente em 1998 houve nova aprovação de lei de uso e ocupação do solo, denominada Lei n.º 7484/1998, que mantém a característica de estabelecimento de regiões periféricas para a verticalização, numa tentativa de aliviar o adensamento central e subsidiar as exigências do mercado imobiliário (OURA, 2006).

Dessa forma, essa lei é a que menos interferiu na verticalização londrinense, no sentido de conter o processo, pois a mesma foi elaborada com base na anterior e com o rendimento ao mercado, mas sempre com enfoque de descentralização da verticalização para conter o adensamento central.

Assim, a 5ª fase da verticalização de Londrina pode ser entendida como a “Desaceleração do processo de verticalização” articulada à estabilização econômica pós 1994. Ocorre o inverso do que aconteceu na segunda metade da década de 1980 onde os investimentos na construção civil era a “poupança” dos detentores do capital.

#### **4.1.7 O processo de verticalização e a Legislação em Londrina de 2000 a 2008**

Estabelece-se como nova fase da verticalização londrinense o período 2000-2008. No entanto, análises mais recentes são possíveis, na medida em que se adquire informações e dados relativos ao processo de verticalização.

A fase tem como características a continuidade do processo acontecido na segunda metade da década de 1990, em relação ao número de empreendimentos aprovados por ano, com uma queda na área de construção total por ano, iniciada em 1999. Essa pequena queda pode ser explicada pela modificação da legislação no ano de 1998, ou seja, a Lei n.º 7.485 de 20 de setembro de 1998 (Mapa 10), que “Dispõe sobre o Uso e a Ocupação do Solo na Zona Urbana e de Expansão Urbana de Londrina, e dá outras providências”. Essa nova legislação permite a verticalização nos bairros, ou seja, em algumas Zonas Residenciais, evidenciando com clareza a relação da taxa de ocupação dos terrenos e o coeficiente de aproveitamento, com o tamanho dos lotes. Assim, pode-se verticalizar, desde que, os lotes sejam de grandes dimensões. Em algumas ZRs, a mudança da lei foi de ordem do potencial construtivo, ou seja, a partir da última lei, é permitida a construção de edifícios com coeficiente de aproveitamento maior. Vale considerar que o centro de Londrina é extremamente adensado, formando uma silhueta alongada da verticalização, conforme já trabalhado no capítulo anterior. Esse foi um dos motivos de, no decorrer da formulação das novas leis, se pensar em redirecionar a verticalização.

De fato, legislação urbanística da década segue a aprovação da lei acima especificada, inclusive sendo a mesma, a Lei n.º 7.485/1994 incorporada ao Plano Diretor aprovado em 2004, ou seja, há uma atualização da edição do Plano Diretor, no entanto o conteúdo da Lei analisada não se altera. Algumas outras leis como, por exemplo, a Lei n.º 9.165/2003, que diz respeito à “Expansão e Adequação Viária - Anel do Emprego” é anexada ao novo plano, mas a interferência sobre a produção do espaço urbano vertical é mínima, sendo rezada a Lei de Uso e Ocupação do Solo aprovada em 1998 (Mapa 10). Desse modo, as oscilações no processo de verticalização deve-se a outros fatores externos à ação e à atuação do Estado na respectiva fase. O que se pode afirmar é que há a interferência do Estado na espacialidade da verticalização de Londrina, ou seja, há locais específicos para o direcionamento e a execução de tal processo, seguindo a tendência da década anterior.

Assim, poucos projetos foram aprovados por ano, se comparada a outras fases da verticalização londrinense, no entanto, os projetos lançados têm como características o direcionamento para as classes sociais com maior poder aquisitivo bem como a exploração da qualidade de vida e do meio ambiente.

O *marketing* sobre os empreendimentos são especializados, com folders, painéis e propagandas que demonstram o poder e induzem para o consumo desses espaços.

Devido o caráter da nova lei, a alternativa do mercado foi a compra dos grandes lotes na Zona Sul da cidade. As peculiaridades da área são inúmeras. Uma somatória de fatores condicionou o desenvolvimento da Zona Sul/Sudoeste de Londrina, cujos incorporadores viram nas áreas denominadas Palhano e Guanabara, um grande filão do mercado imobiliário com todo seu potencial de desenvolvimento vertical: proximidades do centro, vista proporcionada pela topografia; proximidade do Lago Igapó; proximidade do Shopping Catuaí (OURA, 2007) e da UEL, fácil acessibilidade; região nobre da cidade, “assim podemos investir com certeza de retorno”<sup>21</sup>; lotes grandes, neste sentido o coeficiente de aproveitamento que, pela última legislação já aumentou, com o tamanho dos lotes fica ainda mais fácil construir os chamados “arranha-céus”. Além desses motivos, algumas propagandas do mercado imobiliário ressaltam o seguinte:

Quando se deseja escolher uma região para viver em Londrina, certamente a região da Gleba Palhano é uma das primeiras a serem lembradas. Estrategicamente situado no alto da Gleba Palhano, a região de maior desenvolvimento imobiliário de Londrina, o Maison Tuscany apresenta um projeto arquitetônico que possibilita uma vida com mais conforto, segurança, praticidade e principalmente economia de custos e recursos naturais (A.Y.E., 2008).

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

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

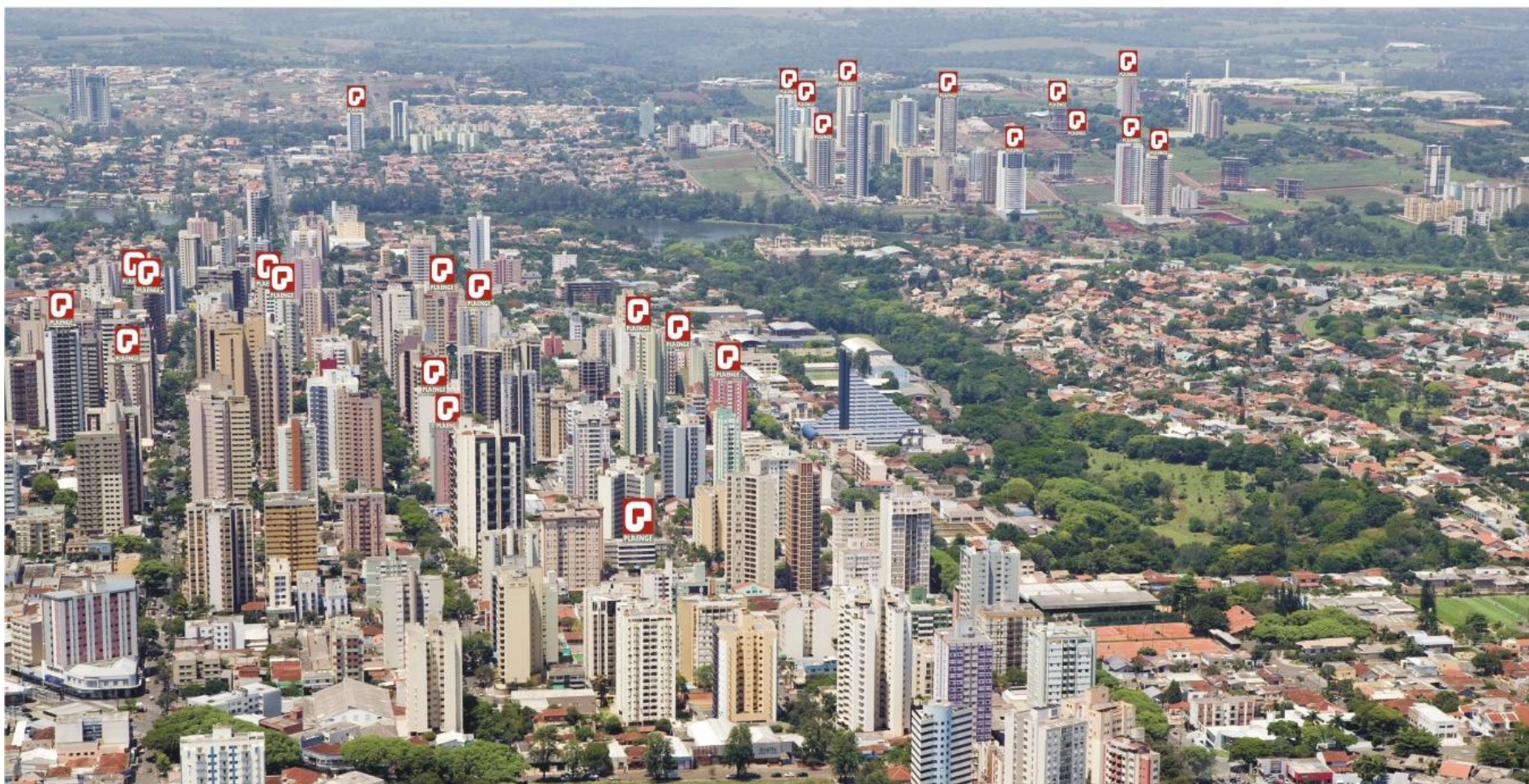
---

<sup>21</sup> Entrevista com A.Y.E., 2008.



tornando a Gleba Palhano o endereço mais desejado de Londrina (A.Y.E., 2008).

Dentre os exemplos, destaca-se a Incorporadora Plaenge (Figura 14) que tem uma significativa atuação na cidade e também no cenário nacional. Além de ter sua atuação consolidada no centro tradicional de Londrina, a empresa detém o maior investimento na Zona Sul de Londrina, especificamente, na Gleba Palhano. Destaca-se também, a Incorporadora Yoshii, que foi uma das grandes incorporadoras de Londrina que eficientemente sobreviveu à “tempestades” econômicas proporcionadas pelos planos de governo no final da década de 1980 e início da década de 1990, graças à atuação em outras atividades ligadas à construção civil e também à agroindústria (A.Y.E., 2008). A empresa atua em diversos estados no país e atualmente lançou diversos empreendimentos que já foram construídos ou estão em construção na Gleba Palhano (Figura 15 e Figura 16).



**FIGURA 8: ZONA SUL DE LONDRINA (À DIREITA DA FOTO): A MAIORIA DOS EDIFÍCIOS NA GLEBA PALHANO CONSTRUÍDOS PELA INCORPORADORA PLAENGE**

Fonte: Plaenge, 2009

Observação: O [P] acima dos edifícios indicam que foram construídos pela Plaenge.



**FIGURA 9: EMPRENDIMENTOS LANÇADOS PELA INCORPORADORA A.YOSHII ENGENHARIA**

Fonte: <http://www.ayoshii.com.br>, visita em 08/2009.



**FIGURA 10: ÁREA DE ATUAÇÃO DA INCORPORADORA A.YOSHII EMPRENDIMENTOS**

Fonte: [http://www.ayoshii.com.br/cons\\_regioesatuacao.php](http://www.ayoshii.com.br/cons_regioesatuacao.php) visita em 08/2009

O fator localização é evidente e determinado pela atuação do Estado, conforme explicitado. Machado e Mendes (2002) apontaram que o Estado facilita a introdução do capital privado a fim de valorizar espaços urbanos em busca da modernidade funcional e visual, assegurando o embelezamento da cidade. Outrossim, já apontado na teoria sobre o Estado, Casaril (2008) destaca que o Estado não só libera o solo para a construção de edifícios verticais dos mais variados tamanhos e alturas (Lei de Zoneamento e Uso do Solo) como também promove a sua valorização por meio da implementação de políticas públicas, como infra-estrutura, saneamento, comunicação, transporte, energia elétrica, policiamento, etc. Nesse caso, o Estado construiu vias para facilitar o acesso e, ainda na década de 1950, o prefeito Antonio Fernandes Sobrinho deu autorização para a criação de um lago, que nasceu do desejo de uma parte da sociedade em construir um clube náutico, repetindo a experiência da Pampulha, em Belo Horizonte (MG). O Lago Igapó foi inaugurado em 10 de dezembro de 1959 (OURA, 2007). Um dos objetivos era impedir que a pobreza chegasse a essa região, ficando parte com o domínio do poder público para instalação de equipamentos urbanos e outra, com a iniciativa privada.

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

Uma das respostas, ainda extremamente contraditória, está amparada em interesses pessoais de quem detém a administração pública: Foi detectado que um dos fatores do desenvolvimento acelerado da região foi a de “benefício pessoal do prefeito Antonio Belinati, cassado no seu último mandato por motivos de desfalques administrativos (cofres públicos), que tinha todo interesse em levar o desenvolvimento da cidade em direção às suas propriedades particulares” (OURA, 2007, p.110). O administrador urbano reconhece o Estado como uma empresa e o espaço como seu

empreendimento, beneficiando não somente a terceiros, como nos conta a teoria, mas a si próprio. O Estado foi indutor do desenvolvimento para a Zona Sul de Londrina, causando uma enorme diferenciação dessa parte da cidade em relação à Zona Norte, caracterizada, sobretudo pela pobreza, conjuntos habitacionais para as classes com menor poder aquisitivo e focos de favelamento. Novamente afirma-se que as estratégias do Estado e das empresas convergem para a segregação (LEFEBVRE, 2001).

Enquanto na década de 1990 percebeu-se a ausência do Estado, com a atuação dos agentes reguladas pelo mercado, bem como pelos planos econômicos, na década presente percebe-se que, mesmo de forma indireta, o mesmo foi novamente indutor de um novo processo de verticalização na cidade de Londrina, caracterizado pela modernidade, com a construção de arranha-céus e edifícios de grande porte, para uso, sobretudo residencial.

Enfim, na fase em questão foram construídos 125 edifícios, totalizando uma área de 1.053.087,48 m<sup>2</sup> (Tabela 6 e Mapa 11). Com os novos empreendimentos lançados, esse número tende a ultrapassar a casa de 1 milhão de metros quadrados de construção.

**TABELA 6: NÚMERO DE EDIFÍCIOS E TOTAL DA ÁREA CONSTRUÍDA POR ANO EM M<sup>2</sup> DOS EDIFÍCIOS COM 4 E MAIS PAVIMENTOS EM LONDRINA, NO PERÍODO DE 2000 A 2008**

Anos	Número de Edifícios	Área de Construção (m <sup>2</sup> )
2000	30	137.409,32
2001	14	141.443,01
2002	14	70.087,46
2003	17	172.508,13
2004	7	49.615,99
2005	10	93.440,56
2006	7	67.062,44
2007	14	187.051,37
2008	12	134.469,20
<b>Total</b>	<b>125</b>	<b>1.053.087,48</b>

Fontes dos dados: Corpo de Bombeiros – Setor de Vistorias – (Vila Nova/LD), 2008, SANTOS, 2008  
Organização: TÓWS, R.L, 2009

Além das incorporadoras citadas, outras com significativa atuação na década são destacadas (Quadro 7), tais como a construtora Quadra, com 6 empreendimentos, A Construtoras Santos Jr, também com 6 empreendimentos, a Artenge, com 3 edifícios, entre outras.

Vale salientar que o Quadro 7 demonstra o número de edifícios aprovados por incorporadora e/ou construtora, de acordo com a listagem adquirida e com o trabalho de

Santos (2008), no entanto, os números das incorporadoras, como por exemplo, a Plaenge são divergentes. Quanto à Yoshii, a figura 15 demonstrou os lançamentos até 2009, por isso, o número também difere do Quadro 7.

O quadro também aborda o grande número de edifícios construídos no sistema de condomínio a preço de custo, no total de 40 edifícios. Esse número ilustra como o mercado londrinense, no decorrer da evolução do processo de verticalização, adotou esse sistema de construção, inclusive com a participação de diversas das construtoras citadas, ou seja, as empresas, além de lançarem empreendimentos com seu capital ou com capital advindo dos financiamentos, em sua maioria do Estado, também utilizam da estratégia da construção no sistema de condomínio, realizado tanto a incorporação bem como somente a construção para outras incorporadoras ou iniciativas particulares (L.R.F., 2009).

Em suma, outros aspectos observados dizem respeito às tecnologias utilizadas na construção dos empreendimentos. Segundo entrevista realizada na empresa Plaenge, a tecnologia utilizada na construção é constantemente aprimorada, como por exemplo, a utilização de suportes e “andaimes” de aço em vez de madeira, como é utilizado em outras localidades. Assim, Londrina busca a modernidade, a tecnologia para acelerar no processo de entrega dos empreendimentos lançados.

**QUADRO 7: PRINCIPAIS CONSTRUTORAS E NÚMERO DE EDIFÍCIOS CONSTRUÍDOS EM LONDRINA ENTRE 2000 E 2008**

Construtora	Total de edifícios construídos entre 2000 e 2008*
“Tres O”	1
A.Yoshii	6
Artenge	3
Brasil Sul	4
Cebel	1
Condomínios	40
Constrege	1
Extruturex	1
FMM	5
Galmo	1
Maranata	3
Mavillar	5
Meta	3
MMD	1
Montese	1
Montosa	1
Morena	1
Moro	1
MRV	3
Plaenge	10
Quadra	6
Rehad	1
Royal Loteadora	1
Saconatto	2
Salonorte	1
Santos Jr.	6
Serteg	3
Soma	1
Vectra	2
<b>TOTAL GERAL</b>	<b>115</b>

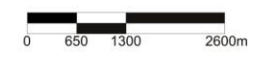
Fonte: Santos, 2008/ Levantamento empírico, 2009/ Adaptação: TÖWS, R.L., 2009

\*Observação: A análise da autora é até 2008 diferindo do período desse trabalho

Assim, esse período, ou essa fase da verticalização londrinense pode ser considerada como a 6ª fase do respectivo processo, tendo como características principais a “Sofisticação dos empreendimentos e a verticalização no Bairro”.

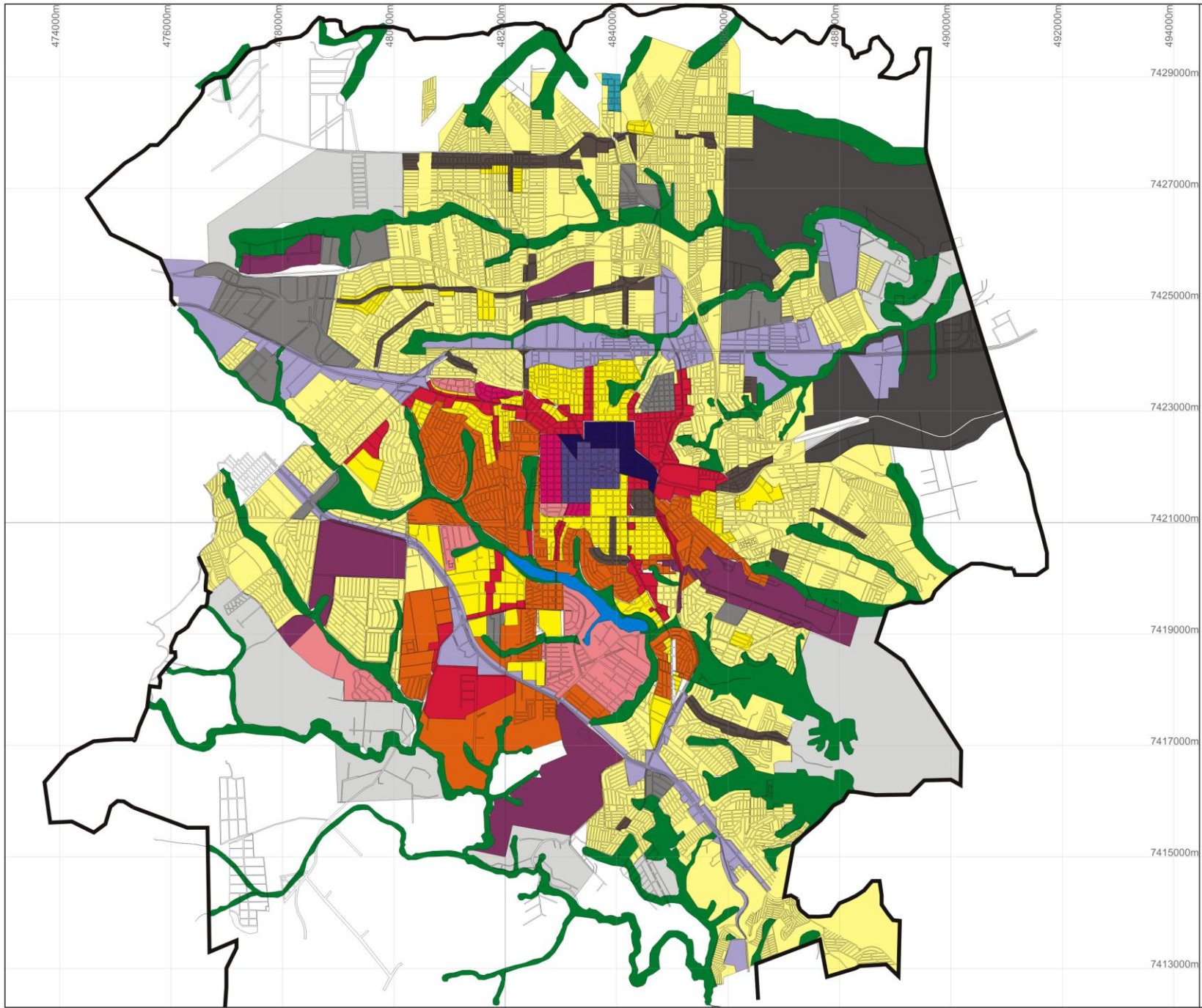
MAPA 10: ZONEAMENTO DE LONDRINA (BASEADO NA LEI N.º 7485/1998)

- ZC1
- ZC2
- ZC3
- ZC4
- ZC5
- ZR1
- ZR2
- ZR3
- ZR4
- ZR5
- ZE1
- ZE2\_1
- ZE2\_2
- ZE3
- ZEE4
- ZI1
- ZI2
- Perímetro Urbano



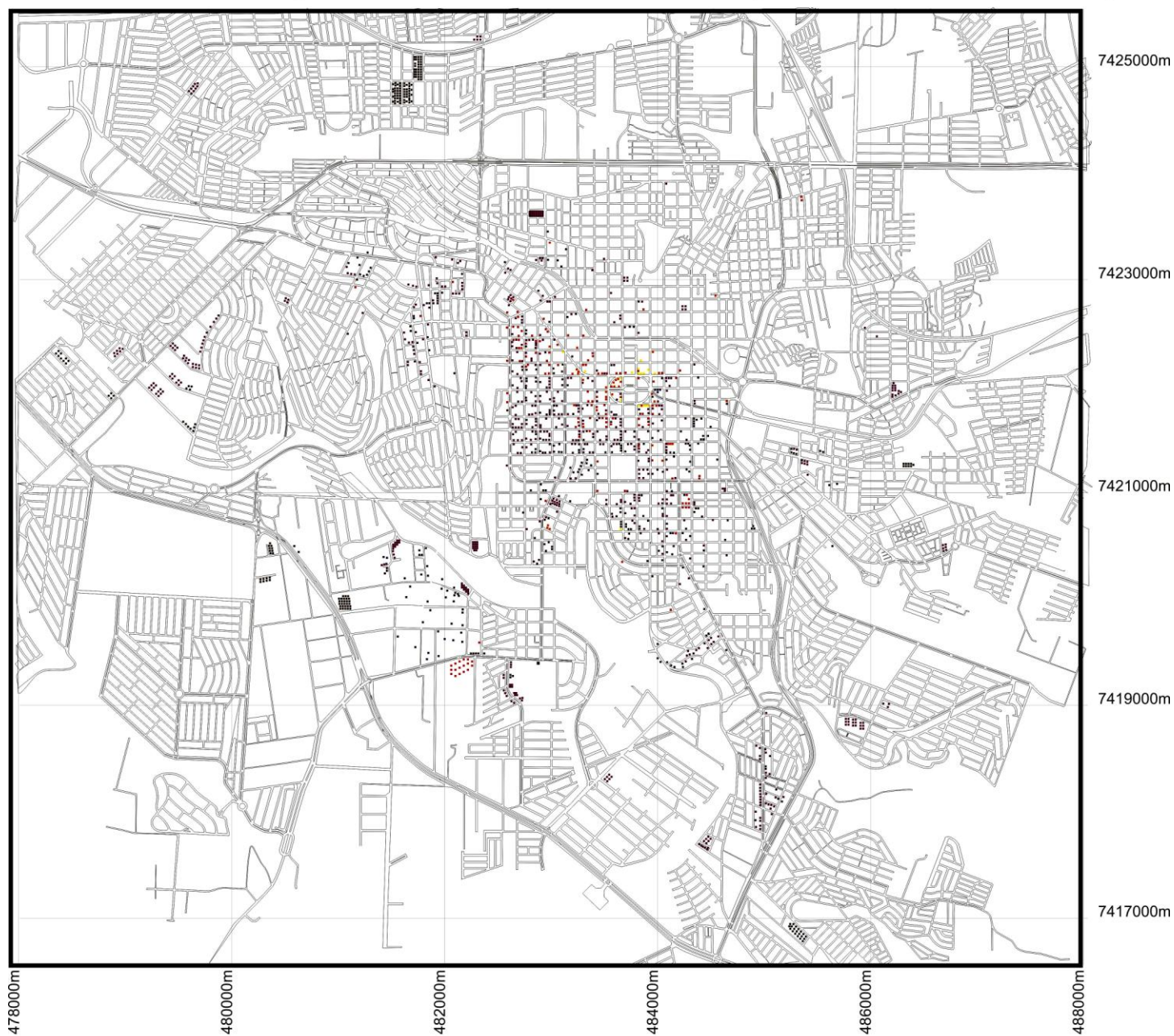
C= COMERCIAL  
R= RESIDENCIAL  
ZE= ZONA ESPECIAL  
ZI ZONA INDUSTRIAL

BASE: Prefeitura do Município de Londrina, 2005  
DADOS: P.M.L., Atualização - Dezembro de 2001  
Organização e Confeção: TÔWS, R.L., 2008





MAPA 11: ESPACIALIZAÇÃO DO PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO DE LONDRINA (1950-2008)



LEGENDA

- 1950-1959
- 1960-1969
- 1970-1980
- 1981-1990
- 1991-2000
- 2001-2008



BASE: P.M.L., 2006  
DADOS: OURA (2006), CASARIL (2007), SANTOS (2008)  
E PESQUISA EMPÍRICA (2009).  
ORGANIZAÇÃO E CONFECÇÃO: TÖWS, 2009

## 4.2 O PLANEJAMENTO URBANO DA CIDADE DE MARINGÁ E SEU RESPECTIVO PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO

### 4.2.1 Maringá: A gênese do Processo

Maringá também é resultado de um processo de planejamento. A planta inicial da cidade foi elaborada pelo urbanista Jorge de Macedo Vieira no ano de 1947, conforme já relatado (Figura 8). É um projeto que contempla todas as funções de uma *urbe*, pois o mesmo congrega experiências urbanísticas anteriores desse profissional, dentre elas, o loteamento Vila Maria Alta, Vila Maria Baixa e Jardim Japão, na cidade de São Paulo, dentre inúmeras outras (STEINKE, 2007). “Pode-se dizer (...) que a importância de Maringá é reforçada pelo fato de ser a primeira cidade completa, no sentido substantivo do termo, que o referido urbanista criará” (STEINKE, 2007, p. 139).

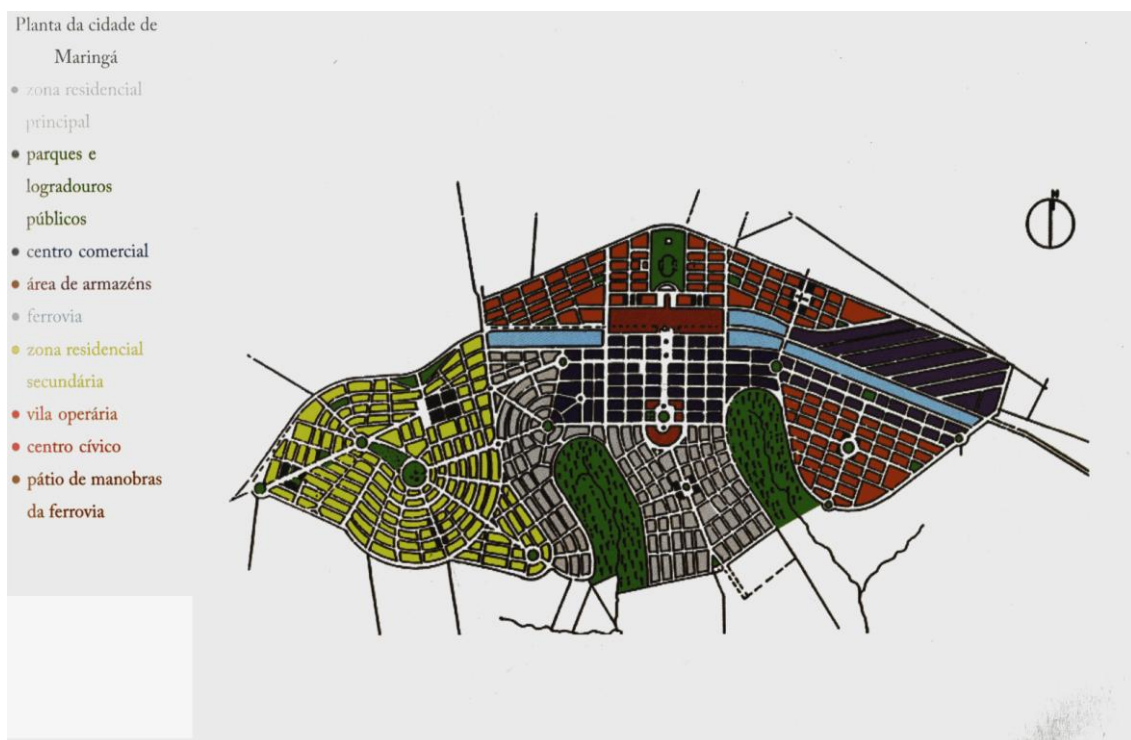


FIGURA 11: PLANO URBANÍSTICO DE MARINGÁ

Fonte: STEINKE, R., 2007.

O aludido projeto previa a estruturação espacial da cidade em zonas funcionais – residencial, comercial, industrial, médico-hospitalar e administrativa – previamente definidas, articuladas entre si por amplas avenidas, objetivando um desenvolvimento harmônico (MORO, 2003). No entanto, o direcionamento seletivo do uso residencial do solo urbano, em razão do tamanho e do preço dos lotes, com o tempo, conduziria a uma

diferenciação sócio-espacial entre as zonas residenciais (MENDES E NEGRI<sup>22</sup>, 1998, *apud* MORO, 2003). Os equipamentos coletivos também já possuíam localização espacial definida. Algumas dessas particularidades serão demonstradas no decorrer do texto.

A cidade se desenvolveu no momento áureo do ciclo econômico da cafeicultura paranaense, com os agentes sociais desfrutando da sua vantajosa posição geográfica – nó de um eixo de comunicações -, onde souberam capitalizar seu poder de polarização, acentuando sua forte centralidade, competindo com Londrina pelo domínio funcional de sua área de influência no espaço norte-paranaense (MORO, 2003).

No início era conhecida como cidade-fantasma, pela necessidade de se construir rapidamente para ocupação dos lotes. Assim, os fazendeiros do café construía uma casa na cidade, normalmente “de madeira”, como residência secundária, pois continuavam residindo no campo. Com a vinda da Companhia, empresa de colonização, Maringá passa a ser sede, auferindo assim, uma maior centralidade e importância no contexto em que se inseriu.

A ocupação inicial se deu numa área denominada atualmente de Maringá Velho, à esquerda do atual centro da cidade. As seis primeiras quadras foram ocupadas espontaneamente até que a Companhia definisse o local onde seria implantado o centro da cidade, dentro dos preceitos do projeto de Vieira.

Com a instalação efetiva do centro, povoou-se também, à Leste do mesmo, a Vila Operária, ou seja, a Zona 03 definida pelo projeto. Como havia também base no ideário de *Garden City*, ou seja, de Cidade-Jardim, duas grandes áreas foram determinadas pelo respectivo plano para preservarem a mata nativa. Dessa forma, a cidade era dividida em 03 partes: a ocupação inicial, atual Maringá Velho, à Oeste, o Centro, propriamente dito e à Leste, a Zona 03, ou seja, a Vila Operária. Como o projeto era baseado na linha férrea, Vieira desenhou a Avenida Brasil, que “paralelamente, (...) seguiu o traçado da linha férrea, cortando as Zonas do projeto inicial 01, 03, 04, 05, 06 e 08” (TÖWS, 2009, p. 65), balizando o processo de ocupação.

---

<sup>22</sup> MENDES, C.M.; NEGRI, S.M. O “Falso” Novo Centro de Maringá – PR. In: *Boletim de Geografia*, Maringá: UEM, n.º1, v.1, Ano 16, 1998, p.67-86.

Assim, Maringá desponta como exemplo de padrão urbanístico, vinculando-o ao ideário de cidade-jardim, conforme explicitado. Jorge de Macedo Vieira projetava, na época, vários bairros na cidade de São Paulo, além de outros projetos no interior deste Estado e na cidade do Rio de Janeiro. O urbanista estagiou na *City of San Paulo Improvements and Freehold Land Company Limited* que, neste mesmo período, contratou os serviços do escritório dos arquitetos Raymond Unwin e Barry Parker, expoentes do movimento cidade-jardim na Inglaterra e que propagavam a obra de Ebenezer Howard (ANDRADE; STEINKE, 2002, *apud* CORDOVIL, 2007). A configuração da cidade já se desenhava sobre esses preceitos. Rego (2001 *apud* BELOTO, 2004, p.71) afirma que

a consideração das preexistências como base para o projeto, o traçado irregular consoante com as características naturais do terreno, a presença maciça do verde como elemento de composição do espaço urbano, o caráter artístico da malha urbana, em especial o efeito do traçado regular da área central, a forma das praças, (...), a estrutura de bairros e centros, as vias e sua caracterização, a valorização da individualidade urbana a partir das particularidades de cada contexto (...)<sup>23</sup>,

demonstram as similaridades existentes entre as formas urbanas encontradas em Maringá e no tipo cidade-jardim materializadas por Unwin e Parker (BELOTO, 2004, p.70).

A autora ainda coloca que as dimensões dos traçados viários podem ter sido influenciadas pelos planos de intervenção urbanística, entre eles o Plano de Avenidas elaborado por Prestes Maia para a cidade de São Paulo (BELOTO, 2004). Adotando-se essa premissa, pressupõe-se uma ligação com o planejamento de Londrina, outrora explanada a participação de Prestes Maia em seu planejamento e na elaboração de sua legislação. Consequentemente há uma ligação estreita com o planejamento de São Paulo, local onde Vieira atuava.

---

<sup>23</sup> De acordo com Beloto (2004), as semelhanças encontradas por Rego (2001), entre o anteprojeto para a cidade de Maringá e as cidades-jardim inglesas, a única que de fato de não foi implantada foi “a composição pitoresca de edifícios e espaços públicos ‘fechados’”.

#### 4.2.2 O Processo de verticalização e a Legislação Maringense: A década de 1950

Em 1950, a cidade de Maringá já possuía uma população de aproximadamente 38 mil habitantes, dos quais 7 mil residentes no núcleo urbano. A mesma passou por um crescimento intenso, ultrapassando a casa dos 100 mil habitantes já na década seguinte. As transformações intra-urbanas decorrentes desse adensamento populacional, o crescimento verificado e sua progressiva importância como cidade polarizadora, oriunda, dentre os fatores, das estratégias de colonização privada, da localização, por ser sede da respectiva Companhia e por se situar em uma próspera região agrícola e industrial atuando também como centro de comércio e de serviços (CORDOVIL, 2007), “fazem com que a cidade procure modificar e ampliar a sua estrutura no intuito de consolidar a sua função” (CORDOVIL, 2007, p.3).

Ao englobar novas áreas no seu perímetro urbano, a paisagem inicialmente configurada em Maringá se modifica, bem como se inserem novas formas e outras se adequam, transformando as funções iniciais. Estas transformações ocasionam desestruturas e reestruturas que levam, muitas vezes, à descaracterização ou à manutenção das diretrizes do desenho inicial da cidade. Entre essas transformações estão não só as modificações na estrutura geral do seu plano inicial, no que concerne aos seus usos e equipamentos, mas, principalmente, o forte impacto da verticalização e dos parâmetros de ocupação gerais além, é claro, da expansão do perímetro urbano (CORDOVIL, 2007, p.3).

Para a mesma autora, as legislações urbanísticas têm o caráter de consolidar e, também, estimular as tendências acima arroladas. Assim, em Maringá, verifica-se o efeito da legislação na paisagem urbana e na (re) formulação da sua estrutura. A partir dos usos e dos índices urbanísticos propostos para os espaços, a lei determina a configuração espacial e a dinâmica urbana que vão nortear o caráter da cidade nas décadas que se seguem (CORDOVIL, 2007).

A primeira lei ou o primeiro documento implementado na cidade data de 1953, denominado de Código de Posturas e Obras. A autora relata que o mesmo foi a principal legislação existente em muitas cidades brasileiras até a década de 1930. Ainda hoje, é o instrumento que substitui as legislações urbanísticas na normatização do crescimento urbano, em municípios onde o plano diretor e as legislações específicas não são compulsórios (CORDOVIL, 2007). Esse documento estipulava a questão do perímetro urbano, do “zoneamento que seria de acordo com a *divisão anteriormente feita pela*

*C.M.N.P., cujo mapa fica adotado” [Grifo da Autora] (MARINGÁ, 1953<sup>24</sup>, apud CORDOVIL, 2007), entre outras questões aderentes.*

Sobre o referido código de posturas, Beloto (2004) pondera que não há indícios de que o mesmo foi aprovado, apesar do parecer favorável que o acompanha. Para ela, especificamente sobre os parâmetros urbanísticos de produção do espaço, este anteprojeto pouco apresentou, pois somente dividia o município em áreas urbana e rural, adotando para a cidade de Maringá o mapa da CMNP com suas respectivas zonas e estabelecia a largura mínima de 20,00m para os novos logradouros que viessem a ser abertos.

---

<sup>24</sup> MARINGÁ (Câmara de Vereadores). Lei n.º 2/53 de 24 de fevereiro de 1953. *Lex*: Código de Posturas de Maringá, Maringá, 1953.

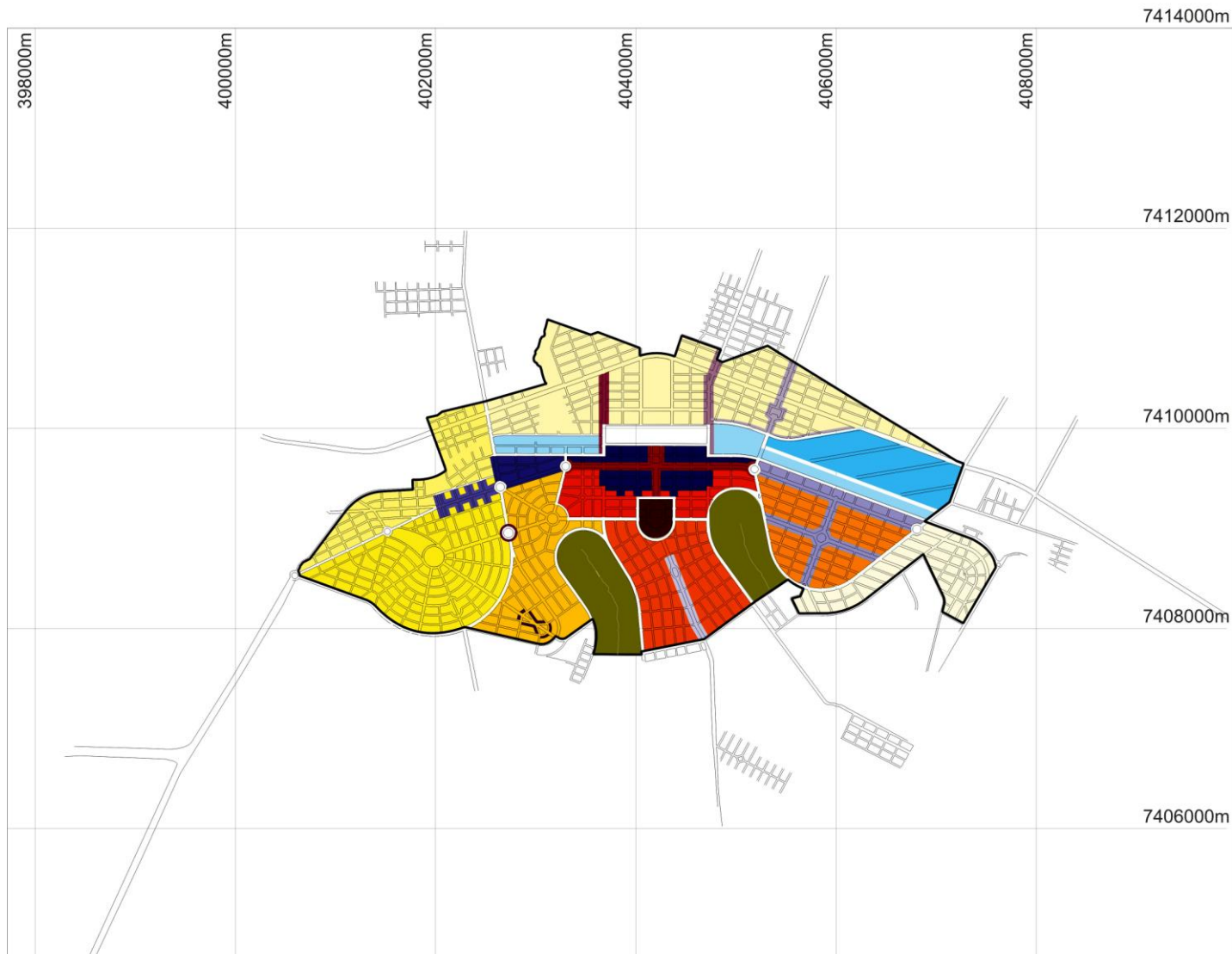
### **4.2.3 O Processo de verticalização e a Legislação Maringaense: A década de 1960**

A primeira lei que realmente enfatiza a configuração espacial da cidade foi a Lei n.º 34/59 (Mapa 12), pois considera aspectos mais amplos do espaço urbano, sem deixar de abranger, obviamente, as demais regulamentações de um Código de Posturas, a mesma endossa e consolida tendências e estimula diversos aspectos da configuração espacial que determinará o crescimento urbano (Cordovil, 2007). Acrescenta-se que a mesma, no tocante à verticalização, trata o assunto superficialmente, ou seja,

























ao nível da realidade maringaense, o processo de verticalização teve seu início nos anos sessenta como resultado da acumulação de riquezas oriundas sobretudo da cultura cafeeira. No que tange à Legislação urbana, a Lei 34/59 do Código de Posturas e Obras abordava rapidamente questões sobre o coeficiente de aproveitamento bastante superficiais, tanto que, permitiu a construção de edifício com número de pavimentos maior do que a lei estabelecia, já que neste período levou-se a termo edifício com mais de 12 pavimentos (MENDES, 1992, p. 37).

Töws (2006), em trabalho anterior, em sua investigação sobre esse mérito, verificou-se que Mendes (1992) se refere ao Edifício Maringá, com 13 pavimentos, construído em 1964, e o Edifício Maria Tereza, com 15 pavimentos, construído em 1961, ultrapassando a altura máxima da edificação estabelecida pela legislação. As particularidades do processo são evidentes, tendendo para a emergente atuação do capital imobiliário, pois, “a especulação imobiliária (...) se instaurou praticamente junto com a implantação do empreendimento [o projeto da Companhia], visando maior renda sobre o solo” (BELOTO, 2004, p.73). Inclusive esta é uma característica peculiar presente no Código de Posturas e Obras de 1959, pois desde já apresenta certa flexibilidade referente à distribuição dos usos, negando a rigidez do urbanismo modernista, mas acima de tudo confirmando uma tendência de “obediência” ao mercado imobiliário (BELOTO, 2004, p. 83).

MAPA 12: ZONEAMENTO DE MARINGÁ LEI N.º 34/59

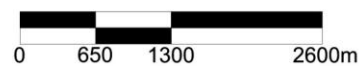


Legenda

	ZR 1		ZCP
	ZR 2		ZC 1
	ZR 3		ZC 2
	ZR 4		ZC 3
	ZR 5		ZC 4
	ZR 6		ZC 5
	ZR 7		ZC 6
	ZR 8		ZC 7
	ZA		ZC 8
	ZI		ZC 9
	ZV		ZC 10
	ZCC		Perímetro Urbano



1:65000



BASE: Prefeitura do Município de Maringá, 2005  
 Fonte dos dados: Beloto, 2004  
 Organização e Adaptação: Töws, R.L., 2008



Dessa forma, com a lei maleável, o capital emergente, baseado na “Acumulação Cafeeira e Comercial” - cognome dado à década de 1960 por Mendes (1992) para explicar o processo de verticalização-, se concretizou no espaço, de acordo com ele, com a construção de 10 edifícios na cidade (MENDES, 1992).

A verticalização acabou legitimando uma modernidade que se impõe a um sistema de objetos particulares (SOUZA, 1994), sendo

o lugar das coisas, o produzir e o construir esse mesmo lugar passou a ser alvo extremamente interessante para o modo de produção capitalista. Daí a emergência das estratégias do capital nas suas diferentes aparências, a reflexão sobre a renda e a valorização do solo urbano, a identificação dos agentes, a ação do Estado (MENDES, 1992, p.332).

Mendes (1992), por meio de sua metodologia de pesquisa, salientou que na respectiva década foram construídos 10 edifícios, totalizando uma área de 47.877,66 m<sup>2</sup> de construção e sua localização se deu somente na Zona 01, ou seja, o centro. Vale considerar que a forma de aquisição de dados quando realizada a execução de pesquisa era diferente da atual, que dispõe de dados informatizados e sistematizados<sup>25</sup>, por isso, os dados levantados se diferem: foram construídos 12 edifícios, totalizando uma área de construção de 45.769,36 (Quadro 8, Figura 9 e Figura 10). Para ele, a emergência do processo em Maringá está relacionada ao excedente do capital oriundo da cultura cafeeira desenvolvida nas décadas de 1940, 1950, 1960 e 1970, associados às atividades comerciais levada a termo por fazendeiros grandes e médios e comerciantes no município e de sua respectiva região.

---

<sup>25</sup> Isso pode incorrer em erros de digitação ou, por outro lado, facilitar as correções e manutenção dos dados, conforme detalhadamente explicado nos procedimentos metodológicos. Enquanto pesquisas anteriores se referiam a edifícios aprovados, essa pesquisa trabalha com edifícios construídos, pois assim é elaborada a tabela dos dados pela prefeitura.

**QUADRO 8: EDIFÍCIOS CONSTRUÍDOS NA DÉCADA DE 1960, EM MARINGÁ**

Ano	Edifícios	Zona	Zoneamento	Endereço	Área Construída	Número de Pavimentos
1961	Maria Tereza	01	ZCP	Av.Getúlio Vargas, 35	12.373,48	15
1961	Novo Mundo	01	ZR1	Av.Tiradentes, 740	1.271,30	04
1962	Cine Plaza	01	ZCP	Pç. Raposo Tavares, 138	2.201,27	06
1962	Três Marias	01	ZCP	Av.Getúlio Vargas, 266	5.764,34	12
1963	Mariella	01	ZC1	R.Joubert de Carvalho, 188	1.845,38	04
1964	Maringá	01	ZCP	Av.Brasil, 3832	4.640,50	13
1964	Herman Lundgren	01	ZCP	Tv. Guilherme de Almeida, 36	4.832,19	16
1964	Rosa	01	ZCP	Av.Brasil, 4399	2.140,00	08
1965	Atalaia	01	ZC1	R.Joubert de Carvalho, 623	5.764,81	11
1965	Casa Rosa	04	ZC2	Pç. José Bonifácio, 150	2.422,34	04
1967	Pietro Porcu	01	ZC1	Av.Duque de Caxias, 697	1.616,00	04
1969	Iguaçu	01	ZCP	Av.Brasil, 2925	897,75	04
Total	12	-	-	-	45.769,36	101

Fonte: P.M.M., 2009  
Organização: TÖWS, R.L, 2009

**FIGURA 12: MARINGÁ EM 1960: INÍCIO DO PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO**

Fonte: [www.tudomaringa.com](http://www.tudomaringa.com), consulta em 03/08/2009



**FIGURA 13: MARINGÁ EM 1967: OS PRIMEIROS EDIFÍCIOS TRANSFORMANDO A PAISAGEM DA CIDADE**

Fonte: [www.tudomaringa.com](http://www.tudomaringa.com), consulta em 03/08/2009

A localização dos edifícios construídos na década corresponde às áreas estabelecidas pelo zoneamento proposto pela Lei n.º 34/59 onde se podia construir. Dos 12 edifícios construídos, 07 se localizam na Zona Comercial Principal (ZCP), onde o limite de altura da edificação era referendado em 3X a largura da via e a taxa de ocupação do terreno era “livre”. Assim, foram construídos os edifícios mais altos e com maiores áreas de construção. Mesmo assim, percebe-se que alguns extrapolaram a altura máxima possibilitada pela lei. 03 edifícios foram construídos na Zona Comercial 1 (ZC1), zoneamento esse, que se diferencia do anterior somente no que se refere à taxa máxima de ocupação do terreno, que era de 80%. Destaque para o Edifício Atalaia, com 11 pavimentos, construído em 1965. 01 Edifício foi aprovado na Zona Residencial 1 (ZR1), correspondendo ao Edifício Novo Mundo, situado na Avenida Tiradentes, com 04 pavimentos. Por fim, foi aprovado também 01 edifício na Zona Comercial 2 (ZC2), em área de continuidade da Avenida Brasil, no limite da Zona Comercial Principal. Esse edifício possui também 04 pavimentos, dentro das normas possibilitadas para esse zoneamento.

Vale considerar que curiosamente a Zona Comercial é subdividida em Zona Comercial 1, 2, 3 ...10, além de haver a Zona Comercial Principal. O mesmo ocorre com

a Zona Residencial, que é subdividida de 1 a 8. De acordo com Beloto (2004), mesmo tendo uma minuciosa divisão por zonas, os parâmetros apresentados por este zoneamento se restringem às zonas residenciais e comerciais como um todo, sem distinção entre seus tipos - exceção feita à zona comercial principal (ZCP).

Ela explica que

Isto significa que há uma tentativa - ou de fato existia - de homogeneização morfológica e social do espaço urbano como um todo, o que não era, e ainda não é, comum na prática do zoneamento, já que a segmentação do espaço é razão primeira para a constituição de zonas urbanísticas, conforme escreve Feldman (1996) (BELOTO, 2004, p. 84).

A autora atribui que a valorização imobiliária está muito mais atrelada à localização do que uma relação direta com essa legislação, apresentando a ressalva sobre a Zona Central, “onde os parâmetros urbanísticos condicionam o adensamento, em oposição a uma ocupação bastante rarefeita das zonas residenciais” (BELOTO, 2004, p.84).

Desse modo, acredita-se em uma estratégia que viabilizasse a verticalização na área compreendida pela Zona 01, do projeto inicial da cidade. É uma prática de zoneamento adaptada de outras realidades, de outras cidades e encarada de forma superficial. Houve pretexto para possíveis mudanças, pois as particularidades para as zonas residenciais eram as mesmas, não necessitando, desse modo, de subdividi-las. O mesmo ocorre para as Zonas Comerciais.

Algumas leis foram criadas com o intuito de alterar a acima exposta, relativas, sobretudo, aos loteamentos, mas uma significativa mudança na Lei n.º 34/59 veio a ocorrer com a Lei n.º 380/65 no que refere a algumas transformações nos usos do solo. No entanto, o escopo do processo de verticalização da década está referendado nos aspectos acima arrolados.

#### **4.2.4 O Processo de verticalização e a Legislação Maringense: A década de 1970**

Em 1967 foi elaborado o primeiro plano diretor de Maringá. Para Beloto (2004), as leis promulgadas em 1968 junto ao plano elaborado um ano antes que vão trazer, efetivamente, “uma concepção tecnicista ao planejamento urbano da cidade e concatená-lo aos propósitos urbanísticos em desenvolvimento” (BELOTO, 2004, p. 90). A diferença em relação à primeira lei, segundo ela, é a característica de ser posterior ao plano diretor, documento que analisa a cidade abrangendo aspectos como: social, econômico, físico-territorial e político.

No que tange aos aspectos urbanísticos, o plano diretor propõe e o legislativo aprova em 1968 as Leis n.º 624/68, n.º 625/68 e n.º 626/68 - zoneamento, parcelamento do solo e código de obras respectivamente. Nota-se que o plano introduz a separação de cada assunto urbanístico em sua própria lei, tornando a consulta mais objetiva, diferentemente do modelo encontrado na lei de 1959 (BELOTO, 2004).

O trabalho de detalhar a lei já foi realizado pela autora, por isso, o que se destaca é a importância da mesma em relação ao adensamento, sobretudo vertical.

(...), é visível a preocupação quanto ao adensamento da cidade, na tentativa de otimizar e, em alguns casos, viabilizar a implantação de equipamentos urbanos e comunitários. Áreas com baixas densidades, como a parte oeste da Zona 05, a Vila Morangueira e o Jardim Alvorada, enquadram-se em zonas cuja proposta é permitir a verticalização como meio de se chegar ao adensamento, através do estabelecimento de das zonas residenciais tipo 2 e 4 (ZR2 e ZR4). Os parâmetros de uso e ocupação permitem afirmar que densidade, valor do solo e homogeneidade espacial das classes sociais (segregação) são as condicionantes que norteiam esta lei (BELOTO, 2004, p.93).

Essas apropriações da lei foram interpretadas por Mendes (1992) pela preocupação do poder público com a nova realidade vivenciada pela cidade, pois o mesmo “procurou via governo federal e estadual recursos para dotar o espaço urbano maringense de obras de infra-estrutura bem como leis de zoneamento e ocupação do solo mais apropriadas” (MENDES, 1992, s/p).

A nova realidade da década de 1970 foi caracterizada por mudanças estruturais no meio rural com a modernização da agricultura<sup>26</sup> (MENDES, 1992) gerando

---

<sup>26</sup> Mendes (1992) faz uma observação de que as mudanças foram absorvidas gradativamente.

modificações no meio urbano em função do êxodo rural. Desse modo, a população na respectiva década chega a 100.100 habitantes na área urbana e 21.274 na área rural do município (IBGE, 2006). Houve um aumento de mais de 100% da população urbana e um decréscimo significativo da população rural (Tabela 7).

**TABELA 7: EVOLUÇÃO DA POPULAÇÃO RESIDENTE NO MUNICÍPIO DE MARINGÁ (1960-1970)**

Ano	Urbana		Rural		Total (100%)
	Número	%	Número	%	
1960	47.592	45,71	56.639	54,29	104.231
1970	100.100	82,47	21.274	17,53	121.374

Fonte: IBGE – Censos demográficos, 2006

As mudanças na agricultura alteraram o ritmo de crescimento da população de Maringá, bem como de outros pólos regionais. Paralelamente, de acordo com Mendes (1992), no meio urbano aumentou significativamente o número de projetos para construção, sobretudo a partir de 1973. Ocorre o início do processo de substituição das construções de madeira pelas construções de alvenaria (casa e edifícios), conforme o autor, resultante da segunda fase de ocupação territorial associada à crescente acumulação de capitais pelas classes média e alta. No entanto, somente em 1974 e 1976 houve um processo acentuado de verticalização (Figura 11), em comparação com os outros anos da década, no que tange ao número de edifícios construídos e área de construção (Tabela 8).

Atrelado às significativas transformações no espaço intra-urbano maringaense, os impactos se expandiram e tomaram caráter regional, pois a classe média melhorou seu padrão de vida, enquanto as classes pobres foram atraídas e/ou expulsas para a periferia da cidade e também para as cidades vizinhas<sup>27</sup>, “devido às ofertas imobiliárias bem como o alto preço do solo urbano das zonas centrais” (MENDES, 1992, s/p).

---

<sup>27</sup> Foi iniciado o processo de periferização e direcionamento da população pobre para as cidades vizinhas de Maringá, sobretudo Sarandi e Paiçandu, que tomou uma grande proporção nas décadas de 1980 e até recentemente. Estudos sobre esse processo podem ser vistos nos trabalhos de Negri (2001), Rodrigues (2004), Marcatti (2009), entre outros.

A referida década foi caracterizada, de acordo com Mendes (1992) como o segundo período<sup>28</sup> da verticalização de Maringá. O autor a caracterizou como a década da “Modernização da Agricultura”. Nessa década foram construídos na cidade 33 edifícios totalizando uma área total construída de 151.768,41 m<sup>2</sup><sup>29</sup> (Tabela 8). Para o mesmo autor, houve a descentralização do processo, pois foram aprovados edifícios nas Zonas 01, 03, 04, 08 e 17. É interessante frisar que essa descentralização remete-se à nova lei de zoneamento. Cabe salientar que a Zona 02, parte da Zona 04 e da Zona 05 estão caracterizadas como Zona Residencial 1 da referida lei. Assim, não se construiu edifícios nos bairros assinalados por interesses da classe social residente, que, por possuírem força política e econômica, almejavam preservar essas áreas sem verticalização. Em contraponto, a lei aprovada permitia a construção de no máximo 02 pavimentos para essa zona (Mapa 13). Como ressalta Souza (1994) sobre a verticalização de São Paulo, “confirma a verticalização nas áreas mais valorizadas da cidade (...) excetuadas áreas onde a legislação não permite a verticalização (no jogo de forças da classe dominante prevalecem os interesses dos moradores das áreas mais nobres da cidade)” (SOUZA, 1994, p.170).

Mais uma vez identifica-se com a discussão apontada por Lefebvre (1973), alegando que o espaço é hierarquizado em zonas mais ou menos favorecidas, tanto positivamente quanto negativamente.

Se melhor explorada, outras particularidades como as arroladas acima seriam identificadas e explanadas, mas o exemplo já deixa claro que a expressividade da verticalização da década em relação à década anterior, além do fator econômico levado a cabo, sobretudo pela modernização da agricultura, estratégias do poder público “facilitaram” os agentes a produzirem essa nova cidade. Entretanto, uma expressividade muito maior, caracterizando-se inclusive um “*Boom*”, competiu à década seguinte.

---

<sup>28</sup> Em alguns momentos do texto utiliza-se o termo período em vez de fase (que é o termo adotado), devido à utilização da nomenclatura de outros autores.

<sup>29</sup> Os dados trabalhados também diferem dos estudados por Mendes (1992).

**TABELA 8: NÚMERO DE EDIFÍCIOS E TOTAL DA ÁREA CONSTRUÍDA POR ANO EM M<sup>2</sup> DOS EDIFÍCIOS COM 4 E MAIS PAVIMENTOS EM MARINGÁ, NO PERÍODO DE 1970 A 1979**

Anos	Número de Edifícios	Área de Construção (m <sup>2</sup> )
1970	2	9.568,69
1971	1	5.397,09
1972	2	5.392,67
1973	2	6.120,61
1974	8	52.326,74
1975	6	20.640,31
1976	9	32.957,83
1977	2	17.161,72
1978	0	0
1979	1	2.202,75
<b>Total</b>	<b>33</b>	<b>151.768,41</b>

Fonte dos dados: P.M.M, 2009  
Organização: TÔWS, R.L., 2009

A década de 1970 ficou ainda caracterizada pela expansão do perímetro urbano (Lei n.º 1063/1974) em aproximadamente duas vezes e meia ao anterior. Beloto (2004, p.96 complementa que

Foi a condição ideal para o surgimento dos primeiros vazios urbanos através da fragmentação do espaço, embora a Lei 625/68 de parcelamento do solo, que ainda estava em vigor, determinasse como condição para a aprovação de novos loteamentos sua seqüência à malha urbana. É relevante sempre lembrar que, automaticamente à aprovação do novo perímetro, houve a valorização imobiliária dos lotes nele incluídos, até então rurais.

Uma característica relacionada à acima apontada, assim como ocorreu em Londrina, refere-se às políticas de implantação de conjuntos habitacionais, por meio de recursos, principalmente do Banco Nacional de Habitação (BNH), bem como a aprovação de loteamentos. Nota-se que até 1972 eram poucos os loteamentos aprovados, tendo uma explosão a partir da gestão de Silvio M. Barros I (Tabela 9), quando foi aprovada a nova lei do perímetro urbano.

**TABELA 9: NÚMERO DE LOTEAMENTOS APROVADOS NO MUNICÍPIO DE MARINGÁ POR GESTÃO MUNICIPAL NO PERÍODO DE 1953-1988**

Gestão Municipal	Nº de loteamentos aprovados
Inocente Villanova Júnior (PTB) (1953-1956)	2
Américo Dias Ferraz (PSP) (1957-1960)	3
João Paulino Vieira Filho (PSD) (1961-1964)	6
Luiz Moreira de Carvalho (PDC-PSD-PTB-PR-PSP-PRP) (1965-1968)	4
Adriano José Valente (MDB) (1969-1972)	4
Silvio Magalhães Barros (MDB) (1973-1976)	31
João Paulino Vieira Filho (ARENA 1) (1977-1982)	57
Said Felício Ferreira (PMDB) (1983-1988)	23

FONTE: SINDUSCON/Nor, 2000/ SCHIMIDT, 2002  
Adaptação: TÔWS, R.L., 2009





**FIGURA 14: A VERTICALIZAÇÃO DE MARINGÁ NA DÉCADA DE 1970**

Fonte: MENDES, 1992  
Adaptação: TÖWS, R.L., 2009

Em um contexto mais amplo, essas práticas ocorridas em Londrina e Maringá, sobretudo a partir da década de 1970 está inserida em ações do Estado em nível nacional, pois, segundo Souza (1994),

a partir da década de 1960, o Estado assume definitivamente a tutela da construção civil no Brasil em quase todos os subsetores, desde a construção pesada para o provimento de infra-estrutura necessária à reprodução do capital, numa época de forte crescimento econômico, até o amparo às edificações, que recebeu grande impulso no Plano Nacional de Habitação (PNH), dinamizando somente a partir da instituição do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) (SOUZA, 1994, p.83).

Esses mecanismos apontados pela autora se inserem em sua análise sobre a cidade de São Paulo, no entanto, essas estratégias atingiram a realidade londrinense e maringaense na seguinte década, no que concerne à verticalização bem como à horizontalização das cidades.

Na perspectiva do papel do Estado sobre esse processo na municipalidade, verifica-se que,

A práxis descrita sobre a implantação de conjuntos habitacionais revela quão articuladas com os diversos setores sociais e econômicos são as estratégias de ação do Estado sobre o espaço urbano. O exemplo mais significativo da atuação direta do Estado na produção da cidade são justamente os loteamentos de interesse social. Seus vínculos com os interesses privados acima do coletivo se justificam pela expansão horizontal do espaço urbano desarticulada e fragmentada, provocada pela localização dos empreendimentos sociais distantes da área urbana dinâmica e consolidada (BELOTO, 2004, p.103).

#### **4.2.5 O Processo de verticalização e a Legislação Maringaense: A década de 1980**

Para situar o processo ocorrido na década de 1980, realizou-se algumas considerações precedentes. Retomando a legislação, paralelamente ao “pacote” de leis apresentado em 1974, foi levado com urgência para aprovação o Plano de Uso e Ocupação do Solo, tendo como justificativa a adequação do plano diretor de 1968 à dinâmica e ao desenvolvimento econômico-social que vinha experimentando a cidade e o atendimento à Constituição Federal de 1967, em seu art. 160, que assegurava a função social da propriedade (BELOTO, 2004). Mas, conforme a autora desmistifica, a justificativa do projeto, na verdade, vincula atributos urbanísticos à valorização do imóvel e à facilidade do aumento da renda sobre o solo apenas com a aprovação da legislação. No entanto, o projeto foi retirado de pauta<sup>30</sup>.

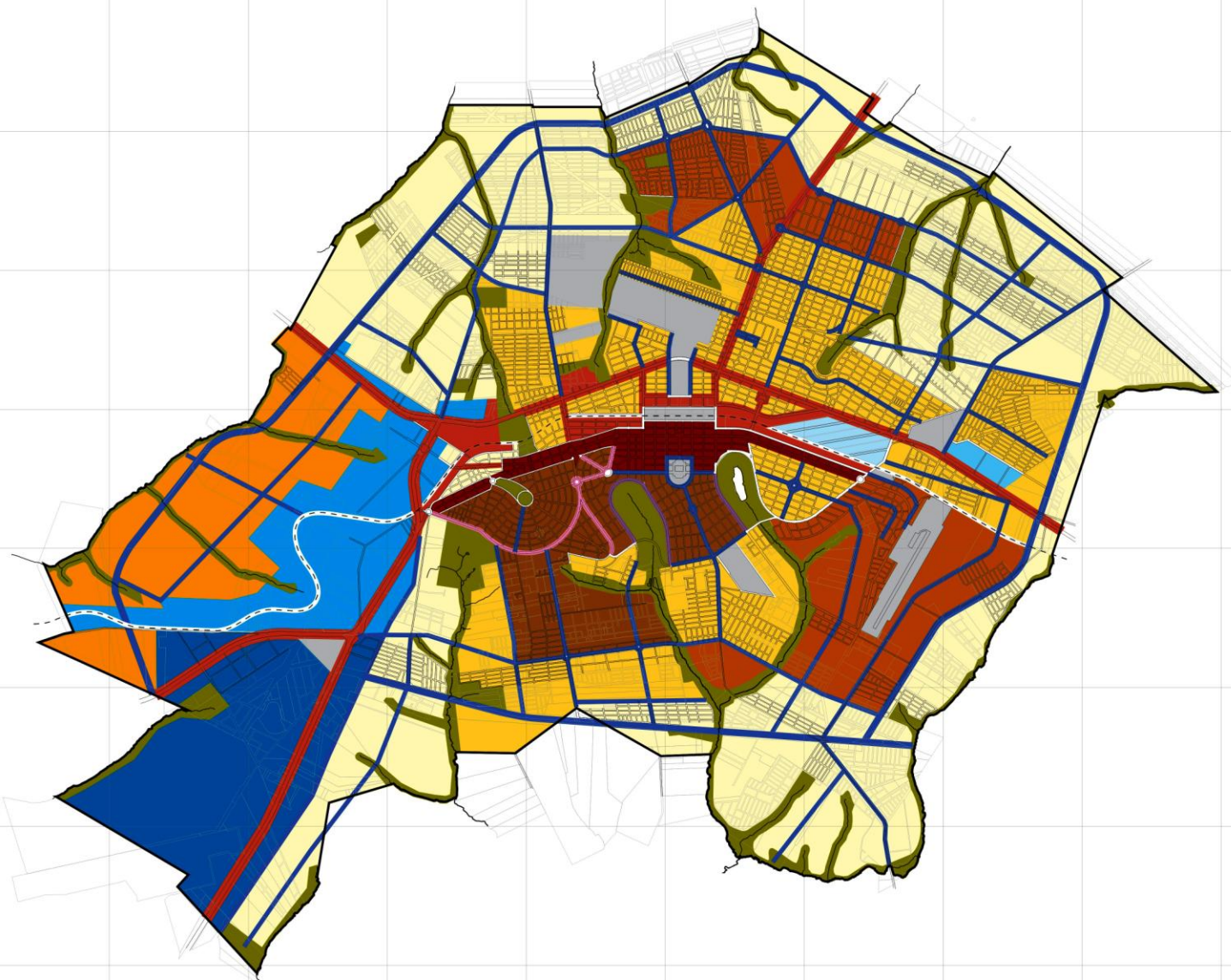
Sem embargo, qualifica-se, mediante a não aprovação das leis de 1974 que, até 1983, a ordenação do uso do solo estava sob jurisdição da Lei n.º 624/68. Em 1983 o legislativo aprova as leis relativas à regulação do espaço, com destaque para a Lei n.º 1736/1983, que diz respeito aos parâmetros de ocupação do solo. Essa lei caracteriza o espaço urbano maringaense e a respectiva atuação do poder público: aumentou os coeficientes de aproveitamento, inclusive para 10,0 na Zona Comercial 1 (Mapa 13), deixou livre a altura das edificações em diversas zonas e aumentou também a taxa de ocupação dos terrenos. Retoma-se o argumento adquirido por entrevista, de que, para o incorporador, ficou ótimo atuar em Maringá.

---

<sup>30</sup> Segundo o relato constante no projeto de Lei, os membros designados para emitir os pareceres não compareceram à sessão, e por esse motivo foi suspensa. Após a designação de outros membros, que emitiram pareceres contrários à matéria, o anteprojeto foi arquivado pelo legislativo. Não foi possível localizar estes pareceres, o que deixa uma pergunta: qual motivo, senão de ordem política, impediria a aprovação de tal legislação urbanística, uma vez que as emendas ao projeto já haviam sido incluídas e estavam prontas para a votação? (BELOTO, 2004, p. 107).

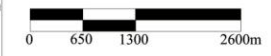
MAPA 13:  
 ZONEAMENTO DE MARINGÁ  
 - LEI N.º 1736/83

- ZR1
- ZR2
- ZR5
- ZR4
- ZR3
- ZC1
- ZC2
- ZI1
- ZI2
- ZI3
- ZI4
- ZE
- zona verde
- via especial 1
- via especial 2
- via uso misto
- perímetro urbano



414000m  
 7416000m  
 7414000m  
 7412000m  
 7410000m  
 7408000m  
 7406000m  
 7404000m  
 7402000m

394000m  
 396000m  
 398000m  
 400000m  
 402000m  
 404000m  
 406000m  
 408000m  
 410000m  
 412000m



BASE: Prefeitura do Município de Maringá, 2005  
 Fonte dos dados: Beloto, 2004  
 Organização e Adaptação: Töws, R.L., 2008

Com a regulamentação do zoneamento de uso e ocupação do solo, por intermédio da lei acima explanada – aprovada na gestão do ex-prefeito Said Felício Ferreira, viabilizava-se a reprodução acelerada da verticalização maringaense (MENDES, 1992). Para o autor, depois de discussões do poder público e da iniciativa privada elaborou-se uma série de medidas em relação à segurança, infra-estrutura, potencial do mercado imobiliário, planejamento urbano, zoneamento de uso e ocupação do solo, dentre outros aspectos (MENDES, 1992).

Juntamente com essa possibilidade permitida pela regulação do Estado, ou desregulação, na medida em que se permite o adensamento sem maiores restrições, sobretudo nas zonas centrais, Mendes (1992) denominou a década de 1980 como a década da Agro-indústria, sendo a década mais importante de todo o processo de verticalização em termos do número de edifícios construídos e em termos de área de construção.

Desse modo, na referida década foram aprovados em Maringá 521 projetos de edifícios com 04 ou mais pavimentos (Tabela 11 e Figura 12). A cidade de Maringá conhece o auge do processo de acumulação de capital e investimentos diretos na construção civil. Conhece também, agora com uma dinâmica avançada, o processo de Incorporação Imobiliária, com empresas como a Construtora Encol, a Construtora Lótus, Eugecapri, Garsa, Construtil, entre outras, atuando no período (Tabela 10).

**TABELA 10: AS DEZ MAIS IMPORTANTES CONSTRUTORAS DE MARINGÁ NO PERÍODO DE 1960 – 1989, SEGUNDO O NÚMERO DE EDIFÍCIOS**

Construtora	Número de Edifícios*
GARSA	44
LOTUS	27
INGÁ	25
CONSTRUTIL	20
EUGÊNIO CAPRIGLIONI	19
MARQUIZE	17
DESIGN	16
EDIFICAÇÃO	15
VICK	15
ENGEDELP	14

Fonte: Mendes (1992)/ Adaptação: TÔWS, R.L., 2009

\* Números Aproximados

Em relação aos edifícios, destaque para o Edifício Royal Garden (Figura 13), construído em 1989 para ser o maior edifício da cidade e do estado do Paraná na época.

Com 42 pavimentos e uma área de 28.332,63 m<sup>2</sup>, é considerado o mais alto edifício do interior do País e o 24º maior no Ranking geral (WIKIPÉDIA, 2009).

Alude-se, ainda que incipiente o processo de construção de condomínios a preço de custo, se comparada à Londrina, que será melhor enfatizada no último capítulo.

**TABELA 11: NÚMERO DE EDIFÍCIOS E TOTAL DA ÁREA CONSTRUÍDA POR ANO EM M<sup>2</sup> DOS EDIFÍCIOS COM 4 E MAIS PAVIMENTOS EM MARINGÁ, NO PERÍODO DE 1980 A 1989**

Anos	Número de Edifícios	Área de Construção (m <sup>2</sup> )
1980	4	10.108,86
1981	9	21.997,82
1982	36	89.451,28
1983	42	141.938,70
1984	68	198.814,62
1985	67	233.616,42
1986	87	285.511,48
1987	74	265.507,09
1988	37	190.266,82
1989	97	418.462,55
Total	521	1.855.675,64

Fonte dos dados: P.M.M, 2009  
Organização: TÔWS, R.L., 2009



**FIGURA 15: MARINGÁ E SEU RESPECTIVO PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO NA DÉCADA DE 1980**

Fonte: MENDES, 1992  
Adaptação: TÔWS, R.L., 2009



**FIGURA 16: EDIFÍCIO ROYAL GARDEN, O MAIS ALTO DA CIDADE, COM 42 PAVIMENTOS**

Fonte: <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=539436>, consulta em 08/2009

Enfim, a dimensão da verticalização ocorrida na década de 1980 (Mapa 14) detém suas particularidades. O processo expressivo poderia ser dito como inexplicável face à transformação na paisagem urbana da cidade de Maringá. No entanto, autores, sobretudo Mendes (1992), interpretaram a lógica da verticalização da cidade nessa fase, demonstrando uma conjuntura de fatores. Não muito diferente do modelo que se apresenta, no que se refere à periodização bem como à correlação com a legislação

urbanística e fatores econômicos, pontua-se algumas vertentes para explicar o processo:

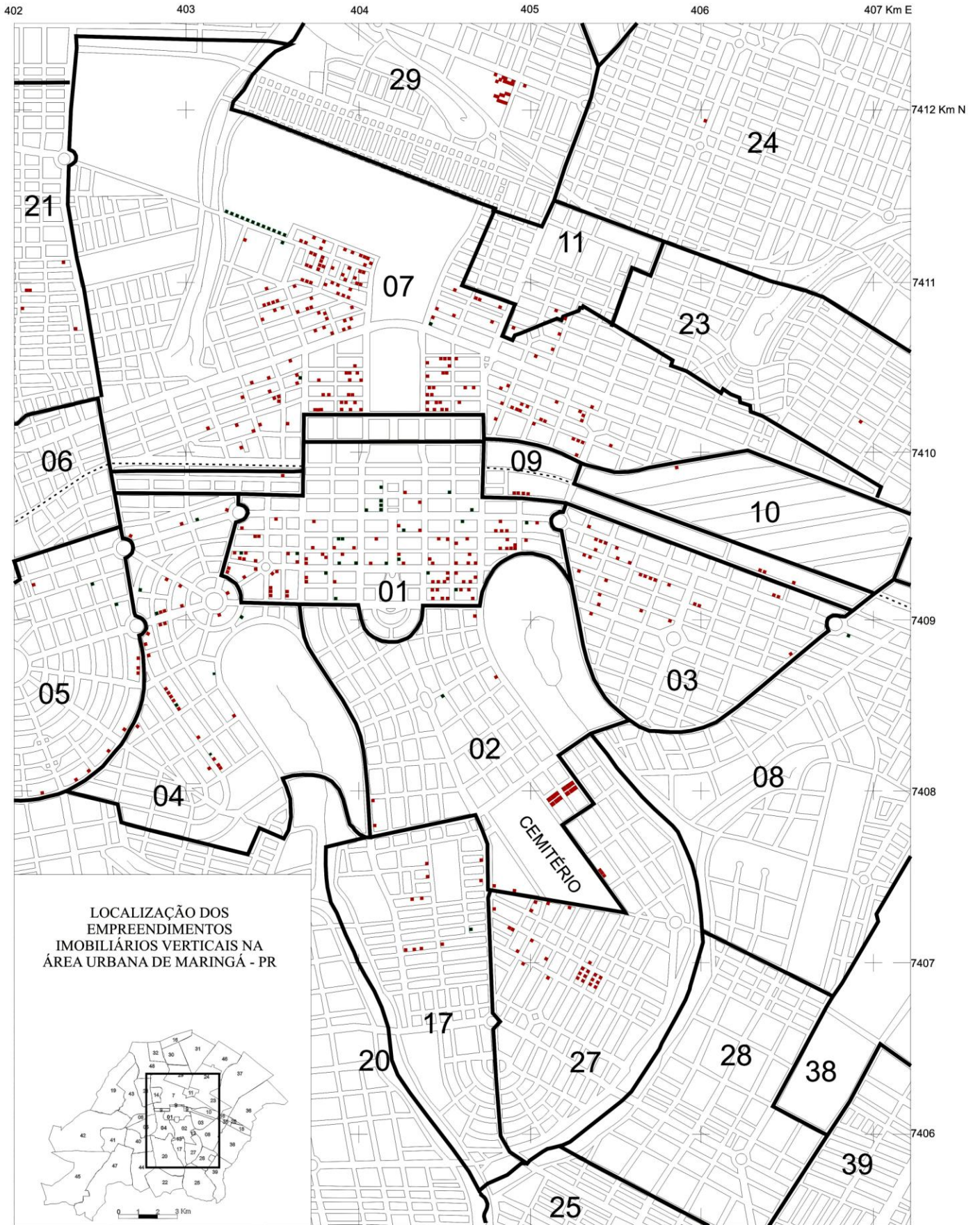
1. Essas transformações significativas estão vinculadas às inovações técnicas na área da construção civil; às mudanças no sistema bancário com expansão da creditização para aquisição de imóveis; nas imposições culturais de uma forma de morar (FRESCA, 2009).
2. Seguiu-se o processo de verticalização que ocorria nas grandes cidades brasileiras no último quinquênio da década de 1970, fruto do grande êxodo rural que o país enfrentava desde a década de 1960, mas principalmente como resultado da vultosa soma liberada à construção civil (BELOTO, 2004), ainda que em Maringá esse processo tardasse alguns anos, tendo sua representatividade em meados dos anos 1980.
3. Amplitude, complexidade, dinâmica, necessidades mercadológicas, formas arquitetônicas, maturidade do setor imobiliário (MENDES, 1992).
4. A crise econômica, aliada à ciranda financeira da década, assegurando que a “aquisição de imóvel foi e é um excelente negócio em tempos de crise. Na realidade de Maringá tal fato foi muito expressivo” (MENDES, 1992, p.283).
5. A “mão” do poder público: “Obviamente, a verticalização somente se efetivou com um alto coeficiente de aproveitamento” (BELOTO, 2004, p. 112). A legislação elaborada, que será na seqüência apresentada deu total respaldo às ações do mercado imobiliário. Essa lei repercute ainda na atualidade sobre o pensamento e a filosofia de algumas incorporadoras: “A entrada em Maringá foi convidativa, pois a legislação favorece. O único problema é o tamanho dos lotes, que são muito pequenos” (L.R.F., 2009).
6. As estratégias e ações do mercado imobiliário, aliadas aos grupos políticos e representantes da sociedade civil.
7. A cultura do condomínio a preço de custo, ainda que essa em Maringá esteja longe do ideal<sup>31</sup>, se comparada à Londrina (L.R.F., 2009).
8. A necessidade elitista de colocar Maringá no auge do desenvolvimento, interpretando, sem rodeios, que o desenvolvimento é aliado ao concreto.

---

<sup>31</sup> A palavra “ideal” sugere questionamentos do que é esse ideal. Para o entrevistado, somente na década de 1980 foram construídos em Londrina aproximadamente 140 prédios nesse sistema, muito superior a Maringá. O entrevistado considera esse um número ideal.



# MAPA 14: ESPACIALIZAÇÃO DA VERTICALIZAÇÃO EM MARINGÁ ATÉ 1990

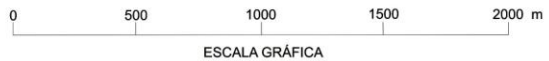


LOCALIZAÇÃO DOS  
EMPREENHIMENTOS  
IMOBILIÁRIOS VERTICAIS NA  
ÁREA URBANA DE MARINGÁ - PR

## LEGENDA

- ATÉ 1980
- 1981 - 1990

- LIMITE ZONAL
- ARRUAMENTO



BASE: BASE DIGITAL DA PREFEITURA MUNICIPAL DE MARINGÁ - PR, COM UTILIZAÇÃO E ADAPTAÇÃO DE GIMENEZ (2007)  
 FONTE DOS DADOS: COSTA, L. F. S., 2002 (DADOS ATÉ 2000); P.M.M., 2009 (DADOS ATUAIS)  
 ELABORAÇÃO E ATUALIZAÇÃO: TÔWS, R.L., 2009.

#### **4.2.6 O processo de verticalização e a Legislação Maringaense: A década de 1990**

A verticalização maringaense na década de 1990 passa por oscilações, senão idênticas, próximas às verificadas na cidade de Londrina. Conforme explicado anteriormente, os planos lançados no Governo Collor no início da década repercutiram no processo de verticalização de maneira significativa. Enquanto em 1989 haviam sido aprovados 97 projetos com uma área total de 418.462,55 m<sup>2</sup>, no ano seguinte foram aprovados apenas 48 edifícios e uma área total de 187.265,78 m<sup>2</sup> (Tabela 12), ou seja, menos do que a metade de projetos e menos ainda se comparar com a área de construção total.

Até o ano de 1992, no entanto, ainda pode-se considerar que o aludido processo apresentou um grande número de edifícios aprovados, se pautarem os anos posteriores. Os confiscos ativos em circulação no país pelo Governo Collor pouco intimidou o mercado, que continuava na tentativa de sobrevivência. Entretanto, grandes incorporadoras, como a Encol, que atuou em Maringá, por exemplo, “quebraram” nesse período. Assim, o mercado “ficou sem dono” (L.R.F., 2009), permitindo que surgissem diversas novas empresas, gerando uma rotatividade no mercado, com a permanência de algumas que serão citadas posteriormente.

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 (GIMENEZ, 2007, p.115).

O fato de diversas empresas findarem suas atuações e entrarem em concordata está relacionado com a falta de leis sólidas para o mercado imobiliário em geral (MENDES, 1992), tendo em vista, a não existência de estratégias particulares para o setor ou a existência de múltiplas estratégias indefinidas.

O mercado imobiliário, além de atravessar pelo “trágico” Plano Collor, ainda teve que enfrentar o Estado. O Estado demonstrou uma grande insatisfação com a elaboração da Lei de Uso do Solo de 1983, quando perdeu o controle sobre o processo de verticalização na cidade (J.G.B, 2008). Desse modo, em 1991 o mesmo elaborou e aprovou a Lei Complementar n.º 03/1991 com o intuito de reduzir drasticamente os coeficientes de aproveitamento na Zona Comercial, que era de 10 e passou para 4, bem

como a aplicação de coeficiente reduzido nas Zonas Residenciais (que diminui à medida que se distancia do Centro), com aumento em alguns Eixos de Comércio e Serviços.

Assim, confirma-se o que Almeida (1982, *apud* MENDES, 1992, p.152) afirmou sobre a atuação do Estado:

O poder público é o agente responsável pela infra-estrutura física e de acessibilidade dos bairros, as alternativas espaciais dos incorporadores estão ligadas à maior ou menor atuação do governo na preparação e manutenção dos equipamentos básicos do solo urbano.

Acrescenta-se que além da atuação do governo na preparação da infra-estrutura, deve-se atrelar a atuação do Estado a maior ou menor participação na liberação do solo para a construção dos empreendimentos. Desta feita, a partir de 1991, tem-se um Estado mais regulador do espaço urbano maringense, por meio destas intervenções significativas na legislação.

Ao observar a listagem dos edifícios, percebeu-se que, mesmo diante do rigor da lei, edifícios como o Transamérica, por exemplo, com coeficiente de aproveitamento máximo construído na zona comercial, foi aprovado após essa lei. A justificativa da prefeitura foi que a construtora tramitou na prefeitura antes da aprovação da lei. Casos como esse são apenas alguns, demonstrando, de modo geral, que a legislação, após aprovada, tem efeito e efetivamente, regula a produção do solo.

Em 1994, o Estado aprovou outra Lei Complementar, denominada Lei n.º 46/1994, com pequenas alterações em relação à anterior, subdividindo as Zonas Industriais e reconfigurando os Eixos de Comércio e Serviços, mas a essência ficou a mesma, inclusive mantendo os coeficientes de aproveitamento. No mesmo ano, o novo governo, Fernando Henrique Cardoso, aprovou o Plano Real, que teve como características os altos juros e a redução da inflação, conforme já especificado, com o encarecimento e a escassez dos créditos. Dessa forma, reduziu-se a demanda pelos empreendimentos, acarretando na redução dos lançamentos.

Segundo Gimenez (2007),

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 (GIMENEZ, 2007, p.115).

Conforme o mesmo autor, o mercado começa a explorar os chamados condomínios fechados para atender a classe com maior poder aquisitivo, tendo em vista o atendimento às exigências da mesma. Os reflexos do adensamento da verticalização na área central e na Zona 07 são inúmeros. Entre eles, o caos no trânsito, a alteração no microclima e a falta de privacidade, ocasionada pela proximidade das janelas dos edifícios são apenas alguns. Assim, a respectiva classe exigiu esse novo tipo de empreendimento, sendo um filão para o mercado imobiliário, com a implantação de 13 condomínios fechados em Maringá somente na década de 1990<sup>32</sup>.

**TABELA 12: NÚMERO DE EDIFÍCIOS E TOTAL DA ÁREA CONSTRUÍDA POR ANO EM M<sup>2</sup> DOS EDIFÍCIOS COM 4 E MAIS PAVIMENTOS EM MARINGÁ, NO PERÍODO DE 1990 A 1999**

Anos	Número de Edifícios	Área de Construção (m <sup>2</sup> )
1990	48	187.265,78
1991	54	269.519,45
1992	48	223.485,90
1993	21	90.555,39
1994	15	126.219,37
1995	18	86.848,22
1996	24	106.501,05
1997	15	58.892,88
1998	13	63.882,37
1999	14	65.120,03
Total	270	1.278.290,44

Fonte: Prefeitura do Município de Maringá, 2009  
Organização: TÔWS, R.L., 2009

<sup>32</sup> Uma discussão maior sobre o tema pode ser encontrada em “VERCEZI, J.T., TÔWS, R. L., MENDES, C. M. Condomínios Fechados e/ou pseudocondomínios horizontais na R.M.M. In: *III Seminário Nacional Observatório das Metrópoles: Território, coesão social e democracia e I Seminário do Programa de Pós graduação em Ciências Sociais*. Maringá: UEM, 2008. v.01. p.01 – 20”, que coloca em discussão se o termo “Condomínios Fechados” pode ser utilizado em todos os empreendimentos, empregando, ao invés dele, o termo “pseudocondomínios horizontais”.

As empresas que se mantiveram no mercado bem como as que iniciaram suas atividades atuaram com cautela, sob a restrição da legislação<sup>33</sup> e com o devido cuidado em relação ao mercado, para não incorrerem em riscos.

Algumas incorporadoras se firmaram nessa década, como por exemplo, a Pedro Granado, com a construção de 6 empreendimentos. Outras, como a Expansão e a Sandri, por exemplo, também construíram edifícios nessa fase. Outro exemplo, é a construtora Lótus, que, na referida década ainda manteve sua atuação na cidade de Maringá.

Retomando o caso da Incorporadora Pedro Granado, verificou-se que a mesma foi uma das que entraram no mercado maringaense quando o mercado “ficou sem dono”. Suas estratégias foram eficazes com tendência de crescimento na década seguinte. Atua também no sistema de condomínios a preço de custo, bem como atua em outras cidades do estado do Paraná, com destaque para a cidade de Foz do Iguaçu, com a construção de 5 edifícios.

Em Maringá, na década de 1990, a empresa construiu os seguintes edifícios: Chanson Ville, com 15 pavimentos; Queen Elizabeth, com 6 pavimentos; King Arthur, com 17 pavimentos; João Gabriel, com 8 pavimentos; Amanda Beatriz, com 11 pavimentos; e Monastier, com 16 pavimentos. Verifica-se que os empreendimentos lançados pela empresa são de grande porte.

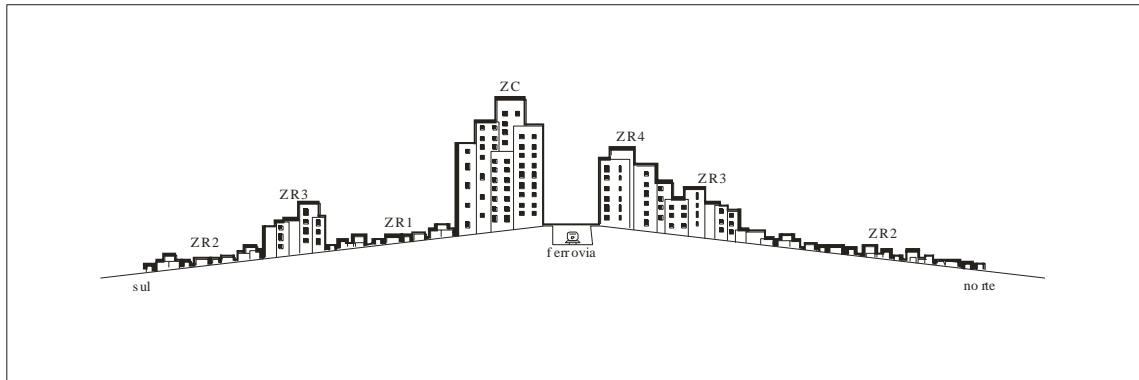
Em suma, em 1999, o poder público aprova a Lei Complementar n.º 331/99 que dispõe sobre os parâmetros de ocupação do solo na cidade de Maringá, trazendo pequenas alterações em relação a alguns coeficientes de aproveitamento e em relação aos Eixos de Comércio e Serviços.

De maneira geral, a legislação aprovada em 1999 mantém as características do uso do solo consolidadas na cidade, promovendo uma sutil renovação na ocupação urbana, como é o caso da zona residencial tipo 2 (ZR2). Em termos dos parâmetros de ocupação, além da densidade como protagonista, buscou-se acentuar a silhueta

---

<sup>33</sup> Em todas as entrevistas realizadas com os incorporadores, é perguntado se existem *lobbies* e acordos entre o mercado imobiliário e o Estado e a resposta é sempre a mesma: Eles têm o conhecimento de que outras empresas praticam essas atividades, mas defendem que sua empresa age conforme a lei, aliás, que estudam a lei antes de elaborar o empreendimento. Assim, fica claro que as mesmas não abrem essas informações, ou segredos de mercado, mas agem na tentativa de defenderem seus interesses.

dos volumes edificados numa *skyline* (Figura 17), nada muito diferente do que já se praticava (BELOTO, 2004, p. 141).



**FIGURA 17: MODELO DE OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO DE ACORDO COM A LEI N.º 331/99, EM MARINGÁ**

Fonte: Plano Diretor de Maringá (2000) *In* Beloto (2004)

#### 4.2.7 O processo de verticalização e a Legislação em Maringá de 2000 a 2008

A fase em questão pode ser sinalizada com algumas características novas, como a abertura do mercado que, de acordo com J.G.B (2008) era fechado, ou seja, as incorporadoras locais não abriam para o mercado externo e que, nessa fase da verticalização tem-se uma abertura, com a atuação de algumas empresas com sedes em outras cidades. A década também tem como características o adensamento vertical no Novo Centro de Maringá, bem como a verticalização próxima às faculdades, como por exemplo, o Cesumar, para atender o público estudante que se instala em Maringá em função do estudo<sup>34</sup>. Entretanto, nem o Novo Centro ficou imune aos empreendimentos voltados para o público estudante, nem a Zona 7, área extremamente adensada na década de 1980 devido às proximidades da Universidade Estadual de Maringá e outros fatores<sup>35</sup>.

A fase também é caracterizada por novas empresas do setor e pelo empreendedorismo urbano, qualificado a partir das estratégias do Poder Público, presente na construção civil, por meio, em primeiro lugar, da legislação urbanística e também com a inserção de infra-estruturas e outras benesses favoráveis ao mercado imobiliário, com o lema de ser “uma cidade progressista, boa para trabalhar e fazer negócios” (MARINGÁ, 2009).

Assim, em continuidade ao processo de verticalização da década anterior e sua respectiva queda, em 2000 foram aprovados 11 edifícios, com área total construída de 42.009,17 m<sup>2</sup>. Até o ano de 2003, há uma continuidade na queda no número de projetos aprovados bem como a área de construção, chegando a 10 edifícios com um total de 21.859,89 m<sup>2</sup> (Tabela 13). Essa queda está relacionada a diversos fatores:

1. À rigorosidade da Lei. Mas por si só não explica, pois as alterações da Lei Complementar n.º 331/99 (Mapa 15) em pouco alterou as legislações anteriores. No entanto, o rigor continuou o mesmo.

---

<sup>34</sup> Esse tema será desenvolvido no próximo capítulo.

<sup>35</sup> O processo de verticalização na Zona 7 não se explica somente pela existência da Universidade, que é fator determinante, mas também pela abertura dada pela legislação bem como o preço do solo e, por ser uma área próxima ao centro, com alguns equipamentos, como por exemplo, o complexo esportivo. Mendes (1992) aponta que a verticalização na Zona 7 é resultado de um conjunto de fatores, como muitos lotes vazios, à espera de mercado, apresentação da função residencial, inclusive pela Lei de Zoneamento, que a denominou de “Zona Residencial Unifamiliar de Alta densidade” e por ser cortada por importante via comercial, a Avenida Colombo.

2. À administração: De 2001 à 2003 a cidade foi administrada pelo Partido dos Trabalhadores. Essa administração teve como características a fiscalização excessiva e o cuidado com o meio ambiente urbano, “segurando” os projetos.

3. À Economia: Em continuação à década anterior, a economia é marcada pela estabilização e pela sua internacionalização (GIMENEZ, 2007).

Além desses fatores, percebe-se, devido o que ocorreu após 2003, que faltava um nicho de mercado, uma possibilidade de investimentos por parte do mercado imobiliário. O Novo Centro de Maringá pode ser entendido como um nicho de mercado, uma grande possibilidade de investimentos, mas os interesses e conflitos entre os agentes públicos e privados até então eram diversos. A área estava marcada por uma série de planos e projetos que, desde antes da década de 1990 já se desenhava.

A formulação, implantação e desenvolvimento do projeto, bem como as alterações que foram efetuadas, envolveram uma série de interesses e conflitos. O N.C.<sup>36</sup> 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” (GIMENEZ, 2007, p. 122) [Grifos do autor].

Nota-se que os múltiplos interesses já existiam e os projetos mudavam a cada administração<sup>37</sup>. Evidencia que o Estado é consumidor do espaço e de localizações específicas, proprietário fundiário e também promotor imobiliário (CORRÊA, 1999).

Enfim, os interesses dos empresários maringaenses em atuar no Novo Centro eram os primeiros que transpareciam, mas quando o poder público passou a divulgar as condições de participação nos projetos, era evidente que nenhuma empresa da cidade, bem como da região, apresentavam estrutura suficiente (GIMENEZ, 2007). “Esse fato gerou descontentamentos e pressões, que, mais tarde vieram a modificar essas diretrizes, criando-se condições para a participação de empresas da cidade” (GIMENEZ, 2007, p.124). Nas palavras de Lefebvre (2001), o Estado e as empresas se associam e, apesar de suas diferenças e às vezes de seus conflitos, convergem para a segregação. Muitas vezes essas alianças produzem seus monopólios.

---

<sup>36</sup> N.C.: Novo Centro

<sup>37</sup> A esse respeito ver GRZEGORCZYK (2000) E GIMENEZ (2007)



Nesse pensamento, Campos Filho completa alegando que os incorporadores, em vez de buscar a implantação efetiva de uma política que leve à ocupação racional da terra “tem pressionado o poder público para que deixe construir cada vez mais nos terrenos centrais” (CAMPOS FILHO, 1999, p.57). Por isso, após essa possibilidade ofertada pela manipulação da terra urbana pelo Estado, o mercado imobiliário encontra uma área valorizada para apropriação e reprodução.

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 (GIMENEZ, 2007, p.125).

A partir de 2004, após a liberação da área para a verticalização, quando as empresas adquiriram os terrenos, houve um significativo aumento no número de projetos aprovados pela prefeitura bem como um grande aumento na área construída em relação aos primeiros anos da década.

Assim, de 2004 a 2007 foram aprovados 94 projetos<sup>38</sup> contabilizando uma área total de 588.731,79 m<sup>2</sup> (Tabela 13 e Mapa 16).

Em 2008, após o período estudado, o total da área aprovada em Maringá, independentemente do tipo, se vertical ou horizontal, chega a 930 mil metros quadrados, superando 2007 em 48% (MARIANO, 2009). De acordo com o Sindicato de Habitação e Condomínios (Secovi/PR), foi a segunda metragem construída em 22 anos – sendo superado em 1986, quando foram construídos 945,2 mil m<sup>2</sup> (MARIANO, 2009). Em termos de verticalização, em 2008 foram aprovados 31 projetos totalizando uma área de 213.901,36 m<sup>2</sup>. Novamente, mais um capítulo se escreve, de que em tempos de crise, o imóvel é um ótimo investimento.

---

<sup>38</sup> Vale considerar que a maioria dos projetos aprovados são para o Novo Centro, com algumas exceções, como o entorno do CESUMAR, por exemplo, onde se constrói para o público universitário.

**TABELA 13: NÚMERO DE EDIFÍCIOS E TOTAL DA ÁREA CONSTRUÍDA POR ANO EM M<sup>2</sup> DOS EDIFÍCIOS COM 4 E MAIS PAVIMENTOS EM MARINGÁ, NO PERÍODO DE 2000 A 2008**

Anos	Número de Edifícios	Área de Construção (m <sup>2</sup> )
2000	11	42.009,17
2001	16	56.447,79
2002	07	67.621,84
2003	10	21.859,89
2004	16	135.883,97
2005	25	146.258,15
2006	27	163.686,34
2007	26	142.903,33
2008	31	213.901,36
Total	169	990.571,84

Fonte: Prefeitura do Município de Maringá, 2009  
Organização: TÔWS, R.L., 2009

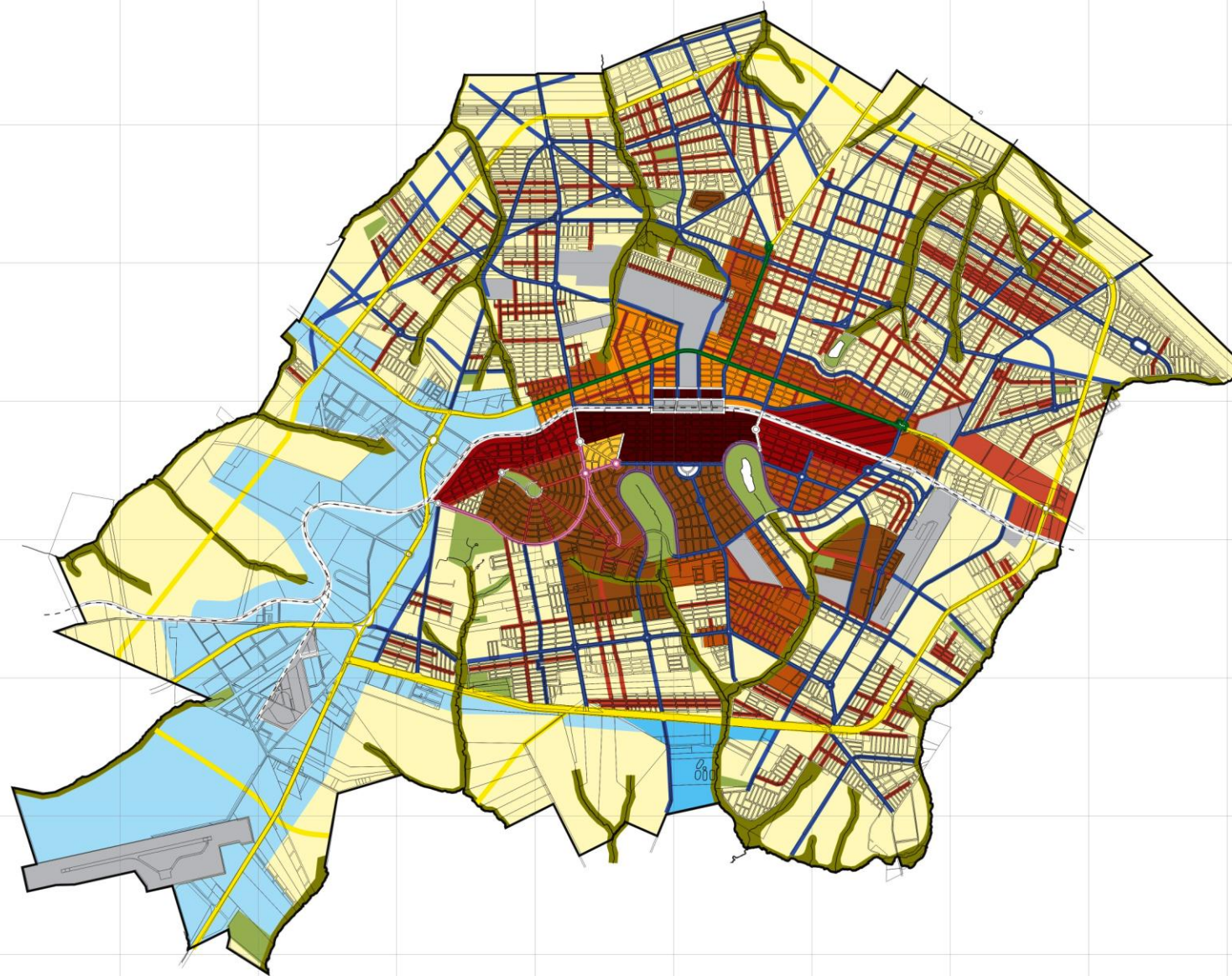
Nesse sentido, uma reportagem sobre o mercado imobiliário (CÓL, 2008) mostra que a classe média é a bola da vez, devido à atração de investimentos possibilitada pelo aquecimento do mercado. Demonstra também que diversos fatores estão estimulando a entrada da classe média com mais força no mercado imobiliário, com destaque para a economia estável<sup>39</sup> e os financiamentos imobiliários para esta faixa da população, que vem sendo cada vez mais facilitados nos últimos anos (CÓL, 2008).

Nos últimos dois anos (2008 e 2009), empresas que atuam em cenário nacional, como a MRV, de Belo Horizonte e a Plaenge, de Londrina, ambas posicionadas entre as 20 maiores construtoras e incorporadoras do Brasil, ingressaram no mercado maringaense, a primeira com o objetivo de atingir essa classe média por meio de condomínios verticais padronizados, cuja arquitetura segue um padrão ou uma logomarca, e a segunda, com o lançamento de torre mobiliada, em Maringá, com mais de 20 pavimentos, para atingir como público, de acordo com L.R.F. (2009), “a classe ainda inexplorada de Maringá, que está entre a classe média e a classe alta”, cujo projeto ainda se encontra na fundação, pois as instalações da empresa apenas se iniciaram em Maringá (Figura 18).

---

<sup>39</sup> A matéria foi publicada antes da crise que afetou o segundo semestre de 2008.

**MAPA 15:  
ZONEAMENTO DE MARINGÁ  
-LEI N.º 331/99  
(ALTERADA PELA  
LEI N.º 340/2000)**



- ZR1
- ZR3
- ZR4
- ZR6
- ZR2
- ZR5/ZP1
- ZC
- ZCS
- ZS
- ZI1
- ZI3
- ZP
- ZE
- ECS A
- ECS B
- ECS C
- ECS D
- ECS E
- ECS F
- Perímetro urbano

7416000m  
7414000m  
7412000m  
7410000m  
7408000m  
7406000m  
7404000m  
7402000m

394000m 396000m 398000m 400000m 402000m 404000m 406000m 408000m 410000m 412000m



BASE: Prefeitura do Município de Maringá,  
2005  
Fonte dos dados: P.M.M., 2002; Beloto, 2004  
Organização e Confecção: Tôws, R.L., 2008



**FIGURA 18: INSTALAÇÕES DA INCORPORADORA PLAENGE EM MARINGÁ: TERRENO PRÓXIMO AO NOVO CENTRO, LOCAL QUE A MESMA CONSTRUIRÁ EDIFÍCIO DE APARTAMENTOS DECORADOS PARA A CLASSE MÉDIA ALTA. À DIREITA DO CENTRO TRADICIONAL DE MARINGÁ.**

Fonte: Plaenge, 2009

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

Após a definitiva abertura da área para o mercado, o Estado utilizou como estratégia uma Lei que já estava em vigor, para controlar a altura das edificações ou se beneficiar com os projetos, interferindo com a Lei do Solo Criado. Na verdade, foi aprovada a Lei Complementar n.º 416/ 2001 que regulamenta o parcelamento, o uso e a ocupação do solo na área denominada Zona Especial 1 – Novo Centro, com o intuito de liberar os lotes para venda, que estavam sob jurisdição da Urbanização de Maringá S/A (URBAMAR). Em seu artigo n.º 19 disserta que a Urbamar utilizará seus terrenos para cobrir gastos de projetos, obras de rebaixamento e cobertura da linha férrea, para vendê-los ou dá-los em pagamentos de contratos seus, do Município, de seus órgãos autárquicos ou em que participem em conjunto. A mesma lei toma como base a Lei Complementar n.º 331/99 para elaborar a tabela de parâmetros de ocupação.

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

Para melhor exemplificar essa estratégia, através de entrevistas, resgatou-se que é permitida a construção de edifícios no Novo Centro por cotas. De modo geral, a Lei de Zoneamento e Uso do Solo n.º 331/1999, com algumas alterações efetuadas pela Lei Complementar n.º 340/2000 (Lei Complementar) permite, para o Novo Centro, a Cota 610, referente à altura máxima das edificações. Traduzindo em números, “essa cota permite a construção de edifícios de aproximadamente 21 pavimentos” (J.G.B, 2008). A partir dessa altura, o Estado utilizou-se da outorga onerosa do direito de construir<sup>40</sup>. Essa estratégia visa à arrecadação monetária por meio da incorporação imobiliária. Se o incorporador imobiliário deseja construir uma torre que extrapola a altura máxima permitida pela legislação, há o custo social a ser negociado com o poder público.

---

<sup>40</sup> ou seja, a Lei do Solo Criado

Desse modo, não se impede que o incorporador construa a torre da altura que deseja, no entanto, impõe, por meio da legislação, um custo adicional por pavimento acima da cota. Outrossim, o poder público transfere para o capital privado os custos de algumas infra-estruturas. Assim, livra-se de implantar infra-estrutura para consumo do capital imobiliário. Por outro lado, verificou-se que os incorporadores não utilizam dessa estratégia, pois consideram inviável, devido o custo adicional da obra. Percebe-se, através da grande metamorfose que ocorre no local, que, antes mesmo da aprovação dos projetos de edifícios, já havia o arcabouço de infra-estrutura básica<sup>41</sup> instalada pelo Estado, com exceção da Avenida Horácio Raccanello Filho, via inaugurada recentemente. Nas adjacências ou margens da Avenida João Paulino Vieira Filho, um “paredão” de concreto se consolida, com torres residenciais de alto padrão, com o térreo utilizado para o comércio, ambos, destinados às classes com maior poder aquisitivo (Figura 19).

Em suma, essa fase da verticalização maringaense pode ser compreendida como a fase da “verticalização no Novo Centro” (Figura 20), devido à intensidade do processo e das estratégias do poder público, aliadas às estratégias do mercado imobiliário, que interferiram significativamente na área, causando grande metamorfose.

---

<sup>41</sup> O Estado se ausenta de algumas infra-estruturas básicas, exceto asfaltamento e rede de esgoto. O restante fica por conta do Incorporador.



**FIGURA 19: EDIFÍCIOS CONSTRUÍDOS OU EM CONSTRUÇÃO ÀS MARGENS DA AVENIDA JOÃO PAULINO VIEIRA FILHO, NO NOVO CENTRO, EM MARINGÁ, 2008**

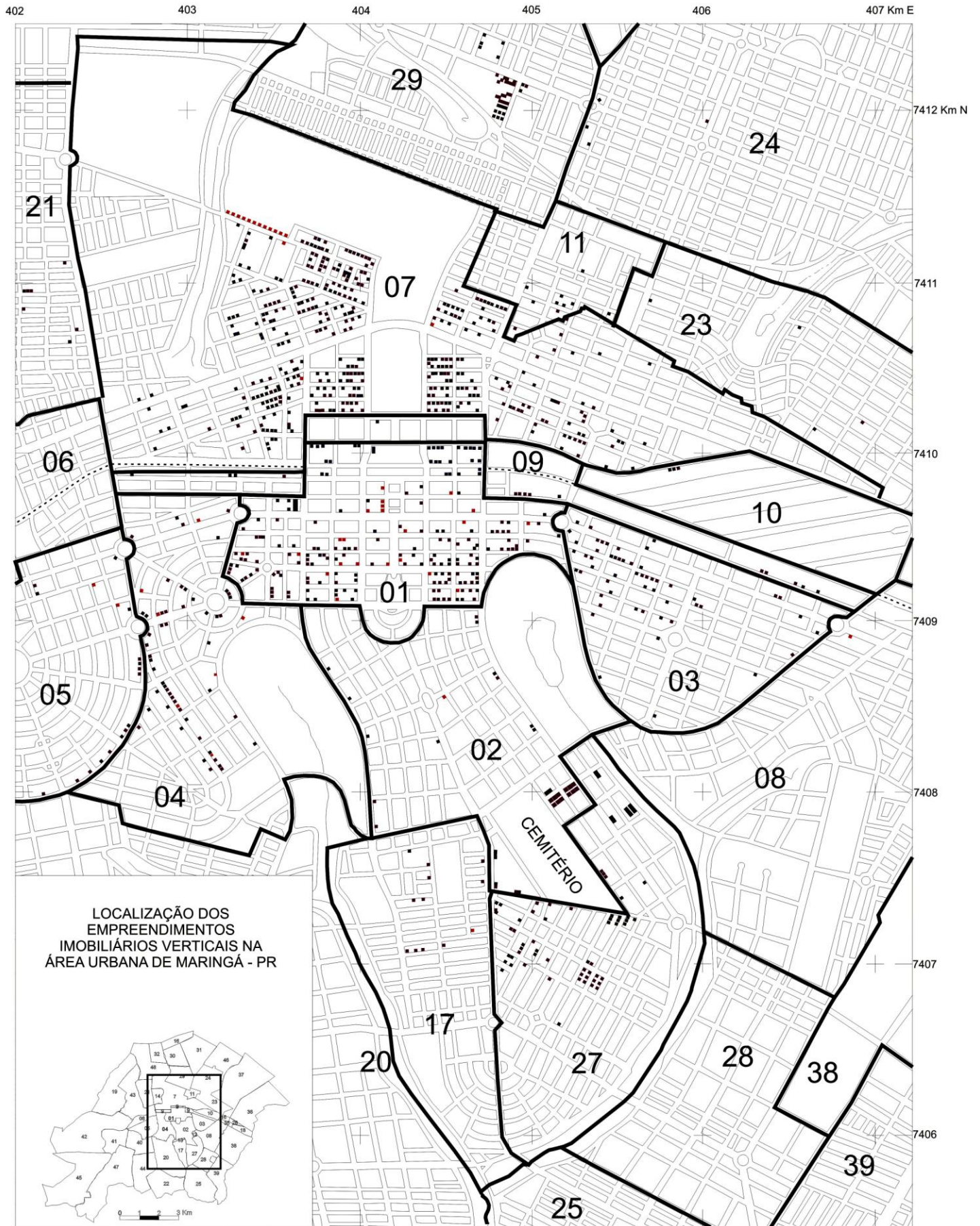
Fonte: [www.skyscrapercity.comshowthread](http://www.skyscrapercity.comshowthread), visita em 15/01/2009



**FIGURA 20: VERTICALIZAÇÃO NO NOVO CENTRO: AVENIDA HORÁCIO RACCANELLO FILHO, A NOVA AVENIDA DE MARINGÁ, 2009**

Fonte: [www.skyscrapercity.comshowthread](http://www.skyscrapercity.comshowthread), visita em 23/12/2009

# MAPA 16: ESPACIALIZAÇÃO DA VERTICALIZAÇÃO EM MARINGÁ (1960-2008)



## LEGENDA

- 1960 - 1980
- 1981 - 1990
- 1991 - 2000
- 2000 - 2008

- LIMITE ZONAL
- ARRUAMENTO



0 500 1000 1500 2000 m

ESCALA GRÁFICA

BASE: BASE DIGITAL DA PREFEITURA MUNICIPAL DE MARINGÁ - PR, COM UTILIZAÇÃO E ADAPTAÇÃO DE GIMENEZ (2007)  
 FONTE DOS DADOS: COSTA, L. F. S., 2002 (DADOS ATÉ 2000); P.M.M., 2009 (DADOS ATUAIS)  
 ELABORAÇÃO E ATUALIZAÇÃO: TÔWS, R.L., 2009.



## **CAPÍTULO V**



## 5 LONDRINA E MARINGÁ: UM ESTUDO COMPARATIVO

Fazer um estudo comparativo entre Londrina e Maringá é um desafio que perpassa o âmbito acadêmico, visto as incidências, a história e a geografia das duas cidades, a cultura dos moradores em compará-las, a mídia, que, ocasionalmente publica alguma matéria comparando as cidades, sobretudo no âmbito do crescimento econômico; os acordos políticos; as tentativas de transformá-las em uma metrópole linear e, em contrapartida, a institucionalização política das Regiões Metropolitanas separadamente; a criação de alguns serviços a fim de viabilizar a integração, como por exemplo, as funções específicas dos aeroportos<sup>42</sup> e das universidades<sup>43</sup>; enfim, todos esses fatores e muitos outros incitam a comparação.

A própria evolução das cidades, a forma como foram fundadas, a bipolarização da centralidade no Norte do Paraná e, conseqüentemente, na mesorregião norte-central paranaense, onde se inserem, são elementos que permitem a comparação.

No âmbito acadêmico, artigos foram publicados enfatizando a dupla interpretação que se tem das duas cidades sob os aspectos de competitividade e de integração. Há ainda o trabalho de Ribeiro (2004) que compara Londrina e Maringá no que diz respeito à centralidade intra-urbana.

Assim, um dos propósitos desse trabalho é comparar o processo de verticalização de Londrina e de Maringá, buscando identificar as particularidades do aludido processo em cada caso. Os escritos desse capítulo passam por esse objetivo. Vale salientar que o processo de verticalização não está descolado dos demais processos relativos à urbanização, por isso serão criados alguns tópicos que indiretamente estão relacionados à produção do espaço urbano, com o intuito de enriquecimento e detalhamento desse capítulo. Uma última advertência que se faz, diz respeito ao cuidado que se tem de não repetir as informações dos capítulos anteriores, salvo quando os dados são passíveis de comparação.

---

<sup>42</sup> Atualmente (2009) os aeroportos de Londrina e de Maringá adquiriram funções diferenciadas, tendo o Aeroporto de Londrina a função de aeroporto de passageiros e o de Maringá, aeroporto de cargas.

<sup>43</sup> Quando as Universidades (UEM e UEL) foram criadas, uma continha os cursos principais da área da saúde e a outra, cursos nas engenharias e tecnológicas. Em pouco tempo, as duas iniciaram a corrida para ter os mais variados cursos e destacar sua importância, ou seja, o que era para integrar e dividir, resultou em concorrência.

## 5.1 AS INTERVENÇÕES MUNICIPAIS

O objetivo desse tópico não é novamente repetir o que já foi dito sobre o papel de Estado e sua intervenção nas cidades, mas sim condensar os aspectos mais significativos que mimetizaram a configuração das cidades tal qual estão inscritas no espaço. Somekh (1987) em seu estudo sobre a cidade de São Paulo colocou que a verticalização de São Paulo se tornou predominantemente residencial, sendo paulatinamente limitada pela legislação, quanto a sua possibilidade de multiplicação do solo urbano. A autora classificou esse fenômeno de desverticalização, que será discutido em tópico específico.

Até esse momento da pesquisa, ao analisar, sobretudo a década de 1980, tinha-se como posicionamento que o poder público, por meio da aprovação da legislação (3706/1984 para Londrina e 1736/1983 para Maringá) deu possibilidade ao mercado imobiliário de ampliar suas ações e intervenções, tendo em vista o aumento do potencial construtivo (Quadro 9 e Quadro 10).

A partir do momento em que se construiu gráficos comparando a evolução da legislação urbanística nas cidades com a evolução da verticalização, percebeu-se algumas questões que vem ao encontro e outras que contradizem o acima exposto, que devem ser pontuadas:

1. O Estado, nas duas cidades, se apresenta rígido no ordenamento do uso do solo inicialmente, com características de disciplinador, sobretudo no que concerne à localização, já subdividindo as cidades por meio das técnicas de zoneamento;

2. Após a primeira legislação, em ambas as cidades, há a interferência das classes de maior poder aquisitivo ou que estão no poder naquele momento, com o intuito de disciplinar o uso do solo a contento, proibindo a verticalização em algumas partes da cidade, mas possibilitando a expansão da verticalização em outras partes;

3. A década de 1980. Confirma-se que o poder econômico se sobrepõe ao poder político; Em Londrina e em Maringá, de acordo com os gráficos (Gráfico 3 e Gráfico 4) se inicia um aumento substancial no número de projetos aprovados e em tramitação nas prefeituras, tendo em vista o momento econômico e as possibilidades de investimentos outrora situados. A legislação vem como uma espécie de socorro ao mercado, que precisava de terra urbana bem como de uma legislação que favorecesse seus anseios.

Desse modo, percebe-se, escancaradamente, principalmente em Maringá, que o gráfico inicia seu crescimento em 1980, a legislação é aprovada em 1983 e a verticalização aumenta seu ritmo gradativamente.

4. A década de 1990 apresenta a maior diferenciação em termos de legislação urbanística nas cidades de Londrina e de Maringá. Em Londrina a próxima legislação aprovada ocorre somente em 1998 e tem como base a contenção do adensamento central (Quadro 9). Praticamente toda a década de 1990 ficou sobre vigência da lei aprovada em 1984 e a queda no número de lançamentos é de responsabilidade do momento econômico e não da intervenção do Estado. Em Maringá já ocorre o inverso. Em decorrência do grande *boom* ocorrido na década de 1980 e do adensamento significativo, sobretudo na parte central da cidade bem como dos bairros lindeiros ao centro (sobretudo Zona 07), o poder público adotou a legislação de 1983 como um grande erro e tratou de modificá-la substancialmente com a Lei Complementar n.º 03/1991 e, diferentemente de Londrina, possibilita o adensamento somente nos eixos de comércio e serviços, estipulados por essa lei. A grande queda ocorrida no interior da década bem como o crescimento verificado a partir do ano 2000 em Maringá, tem como responsáveis tanto a intervenção do Estado como o momento ou fases do desenvolvimento econômico. A partir de 2004, mesmo sem grandes alterações na legislação, percebe-se estratégias do Estado, já pontuadas anteriormente, de abertura de lotes e aplicação de legislação específica em locais específicos, como por exemplo, o Novo Centro de Maringá. O discurso esteve, a partir desse momento, atrelado ao empreendedorismo urbano e à comercialização da terra urbana como sinônimo de desenvolvimento. A partir desse novo *boom* imobiliário no Novo Centro de Maringá, mais uma vez a prefeitura teve o papel de rever o planejamento, adotando novamente a verticalização do Novo Centro como um erro e, em consequência, “para minimizar o problema, o prefeito de Maringá Sílvio M. Barros tem como objetivo ampliar o perímetro urbano da cidade” (C.T., 2009), como se isso tivesse alguma relação com o fenômeno Novo Centro. Em Londrina, a expansão em direção à Zona Sul ainda está de acordo com as intenções do poder público municipal.

Em suma, verifica-se que o Estado (ou poder público) tem papel fundamental, pois dita os ritmos e os locais de crescimento, mas sempre favorecendo a classe dominante e o mercado imobiliário. Concorde-se com Corrêa (1999) de que os agentes

necessitam do apoio do Estado que, por sua vez, está “fortemente repleto, através de seus componentes, de interesses imobiliários” (CORRÊA, 1999, p. 23).

Assim, concorda-se com Somekh (1987) de que, não ocorre uma fusão das três entidades envolvidas no processo – empresa, mercado e Estado – “mas uma reformulação de seus papéis de forma articulada” (SOMEKH, 1987, p. 38), ou seja, as alianças entre os agentes são formas de articulação para a viabilização e mercantilização dos empreendimentos.

**QUADRO 9: EVOLUÇÃO DA LEGISLAÇÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO QUE INTERFERE/ INTERFERIU NO PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO DE LONDRINA (PR)**

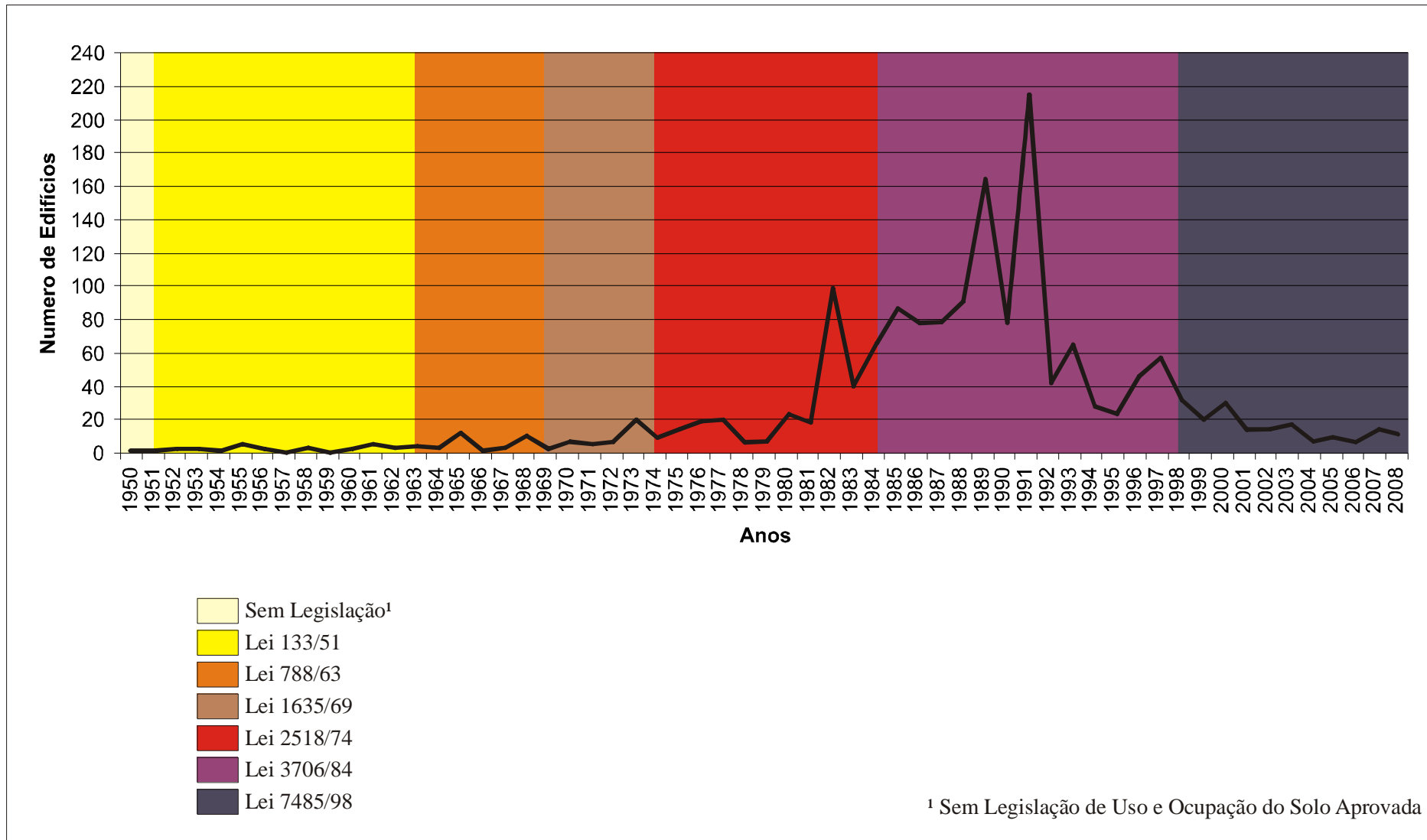
ANO	LEI	OBSERVAÇÕES
1951	133/51	Primeira legislação que regulamenta o uso do solo e o zoneamento. Já divide a cidade em zonas, com sinalizações para a verticalização.
1963	788/63	Mais simplificada do que a primeira, tem como principal elemento a contenção da verticalização no centro da cidade, para preservar o <i>Skyline</i>
1969	1635/69	Diferenciação funcional de aproveitamento dos lotes; a alteração da Lei foi baseada na articulação com o mercado imobiliário e seguiu a lógica de maximização dos lucros.
1974	2.518/74	Há uma sinalização, ainda que tímida, para a verticalização nos bairros, desde que sejam em bairros bem próximos ao centro. Há uma redução no número de Zonas Residenciais, mas o conteúdo não se difere muito.
1984	3706/1984	Aumento dos coeficientes de construção estabelecendo relações com a taxa de ocupação dos terrenos. A altura das edificações é livre.
1998	7485/1998	Contenção do adensamento na Área Central; Efetiva possibilidade da verticalização no Bairro; subsídio às exigências do mercado imobiliário; a Lei emite a falsa impressão de maiores coeficientes nas Zonas Comerciais, no entanto os lotes são menores.
2004	Plano Diretor	É aprovado novo Plano Diretor de Londrina, mas a Lei de Uso do Solo que continua em vigência é a Lei n.º 7485/1998.

Elaboração: TÖWS, R.L., 2009

**QUADRO 10: EVOLUÇÃO DA LEGISLAÇÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO QUE INTERFERE/ INTERFERIU NO PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO DE MARINGÁ (PR)**

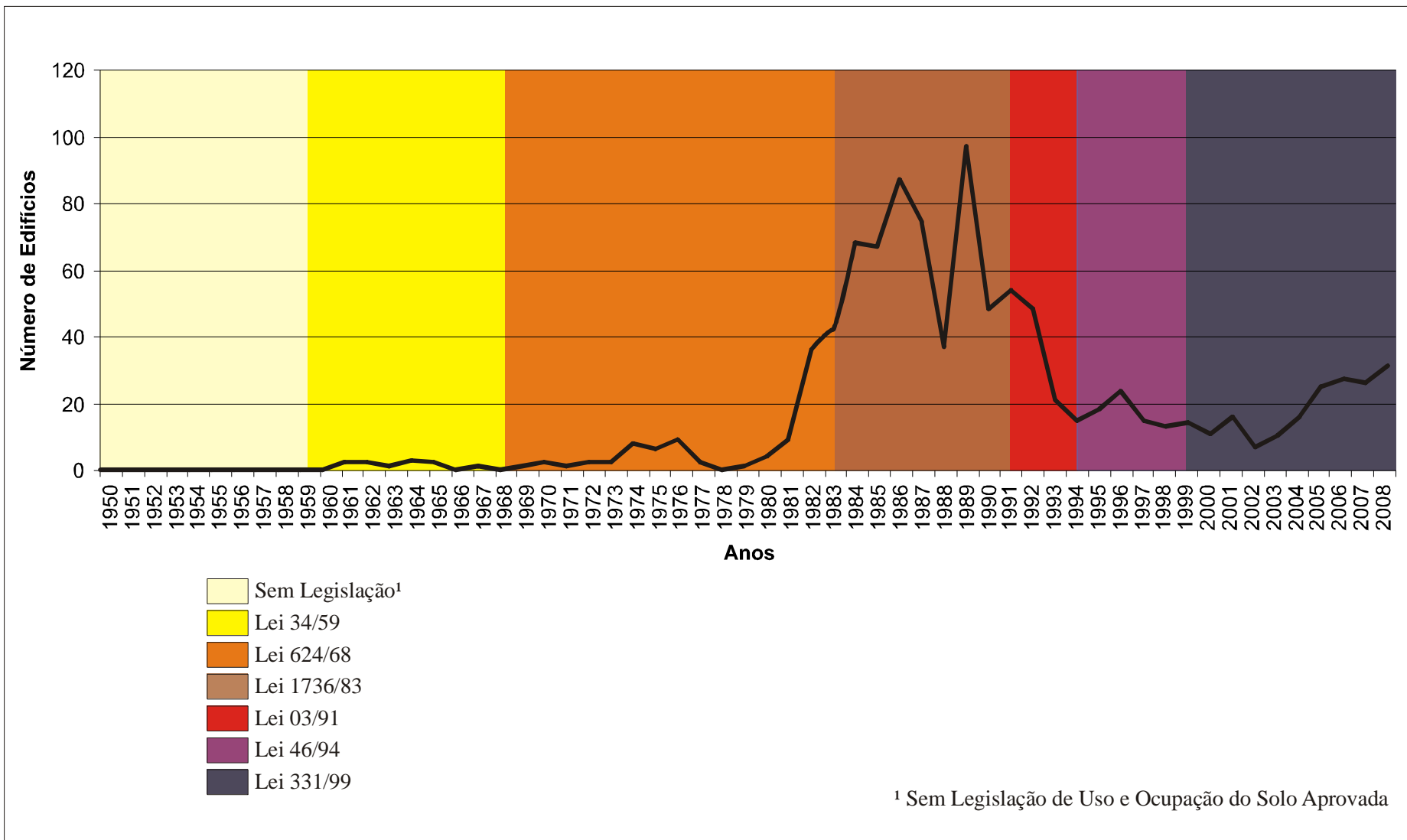
ANO	LEI	OBSERVAÇÕES
1959	34/59	Lei que direciona o crescimento urbano; considera aspectos mais amplos sem detalhar as regulamentações do código de obras e posturas.
1968	624/68	Concepção tecnicista do planejamento urbano; densidade, valor do solo e homogeneidade espacial das classes sociais (segregação) são as condicionantes que norteiam essa lei (BELOTO, 2004); Há algumas zonas da cidade que a verticalização é proibida (ou o limite é 2 pavimentos), devido a “força” política e econômica dos moradores.
1983	1736/83	Aumento dos coeficientes, da taxa de ocupação dos terrenos; deixa livre a altura das edificações; coeficientes máximos na área central; facilidade para o mercado imobiliário.
1991	03/91 (L.C.)	Intuito de reduzir drasticamente os coeficientes; corretivo da Lei anterior; direcionamento da densificação para os eixos de comércio e serviços.
1994	46/94	Mesma essência da Lei anterior, com a reconfiguração dos eixos de comércio e serviços.
1999	331/99	Permite a verticalização em algumas áreas da cidade (ZC e ZCS), como o Novo Centro, por exemplo, por meio da Cota 610, restringindo as demais zonas.
2000	340/2000	Faz pequenas alterações referentes à Lei n.º 331/99, mas mantém a essência.

Elaboração: TÖWS, R.L., 2009



**GRÁFICO 1: EVOLUÇÃO DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E DA VERTICALIZAÇÃO EM LONDRINA POR ANO (1950-2008)**

Elaboração: TÖWS, R.L., 2009



**GRÁFICO 2: EVOLUÇÃO DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E DA VERTICALIZAÇÃO EM MARINGÁ POR ANO (1950-2008)**

Elaboração: TÖWS, R.L., 2009



## 5.2 O MERCADO IMOBILIÁRIO

Esse item tem como objetivo comparar os agentes entrevistados e os demais agentes nas cidades estudadas, na tentativa de averiguar as ações, as estratégias e a forma de atuação.

Por meio da forma de atuação das empresas, baseando-se na elaboração que Souza (1994) realizou para a cidade de São Paulo, se construiu uma tipologia para os tipos de empresas atuantes, tendo as seguintes características em comum:

1. Há a existência de empresas exclusivamente incorporadoras, como por exemplo, em Maringá, a empresa Silvio Iwata Imóveis, que trabalha com a incorporação e com o serviço de imobiliária.

2. Há empresas incorporadoras e construtoras, como é o caso da Plaenge, nas duas cidades, a A. Yoshii, em Londrina, a MRV e a Cidade Verde, em Maringá, dentre outras.

3. Há empresas exclusivamente construtoras, como é o caso, em Londrina, da Construtora Brasília (Já extinta) e em Maringá a Construtora João Granado, ainda que esta trabalhe em parceria com a Incorporadora Pedro Granado Imóveis.

4. Há empresas exclusivamente vendedoras, que é o caso das imobiliárias que são inúmeras nas cidades.

Essa tipologia, inicialmente elaborada por Souza (1994) para São Paulo, mesmo em realidade extremamente distinta, é adotada como forma de atuação nas cidades estudadas.

Assim, retomando a teoria elaborada por Logan e Molotch no trabalho de Fix (2007), percebe-se que a filosofia dos agentes que produzem edifícios está fundamentada nas seguintes formas: o primeiro tipo de promotor imobiliário é caracterizado como acidental, ou seja, é passivo, pois muitas vezes adquire um imóvel com outros propósitos, mas o mesmo acabou se mostrando mais valioso quando vendido ou alugado para usos diversos (FIX, 2007). Pode-se exemplificar que esse tipo de agente está presente no espaço urbano, sobretudo na comercialização ou locação, pois agrega valor ao proprietário. São agentes que possuem um único imóvel ou vários

deles, inclusive apartamentos, que, ao perceberem que a possibilidade de agregar valor sobre o imóvel como valor de troca é maior do que como valor de uso, “acidentalmente” se transforma em um promotor imobiliário. Esse tipo de agente é constante nas grandes, médias, inclusive Londrina e Maringá, e até nas pequenas cidades.

O segundo tipo de agente é denominado por Logan e Molotch (1987 *apud* FIX, 2007), como o promotor imobiliário ativo. De acordo com os autores, esse agente tem as seguintes particularidades:

1. Antecipa as mudanças de uso do solo e especula sobre o futuro de determinados lugares;
2. Procura capturar renda por meio do estabelecimento de formas de controle sobre as regiões propensas a se tornarem mais vantajosas ao longo do tempo;
3. Baseia-se na previsão de tendências e na realização de apostas;
4. Busca a renda diferencial colocando-se no caminho do processo de desenvolvimento;
5. A principal habilidade de que necessita é prever os movimentos geográficos dos outros, não apenas dos agentes do setor imobiliário, mas também dos empresários relacionados à produção e aos serviços.

O terceiro tipo de agente destacado denomina-se o promotor imobiliário estrutural. Suas principais particularidades são:

1. Procura prever o futuro para tomar decisões e intervém para alterá-lo, modificando as condições que estruturam o mercado;
2. Uma de suas estratégias é criar rendas diferenciais, por meio da influência na arena de tomada de decisões que trazem vantagens a uma região em relação à outra, como a realização de obras públicas, a oferta de subsídios, as alterações no zoneamento, a elaboração de planos, etc.
3. Ao contrário dos dois outros, visa apropriar-se de renda monopolista e redistributiva, e não apenas diferencial.

Em princípio, quando da realização das entrevistas com os agentes, percebe-se que seus argumentos vão ao encontro do segundo tipo, ou seja, o promotor imobiliário ativo. Sem distinção, sempre alegam que fazem pesquisas de mercado antes da implementação de determinado empreendimento, buscam as regiões ou as partes da cidade mais propensas de valorização, realizam apostas, correndo todos os riscos possíveis, conforme já demonstrado em Souza (1994); geralmente uma parte da cidade onde há um *boom* imobiliário, há a devida concentração desses agentes nesse espaço, argumentam. Em suas argüições, percebe-se claramente a intenção de esconder se existe algum tipo de *lobbies* com o poder público ou intervenções na legislação urbanística, mas tentam a dizer que é de conhecimento que os demais agentes concorrentes (promotores imobiliários) realizam essas práticas. Jamais dizem ou citam nomes dos concorrentes.

Mas, ao realizar uma leitura sobre os espaços urbanos pesquisados, percebe-se que os promotores imobiliários se encaixam no terceiro tipo de agente, ou seja, o estrutural, sobretudo as grandes incorporadoras. Para defender essa assertiva, elencou-se os seguintes elementos ou características observadas:

1. Há a intervenção dos agentes na produção da cidade, inclusive em relação ao futuro, ainda que esse futuro seja próximo, a partir do momento que se compartilha da opinião de Capel (1983), de que o espaço urbano capitalista não é de seus moradores, e sim dos agentes que o produzem.

2. Os agentes conhecem as partes mais valorizadas da cidade e executam seus projetos nessas partes. Geralmente realizam uma pesquisa de mercado e tentam seduzir os proprietários fundiários a viabilizarem seus lotes em especulação. Assim, concorda-se com Corrêa (1999), quando afirma que “a atuação espacial dos promotores imobiliários se faz de modo desigual, criando e reforçando a segregação residencial que caracteriza a cidade capitalista” (CORRÊA, 1999, p. 24-5).

3. Se se concorda com Lefebvre (1973), Corrêa (1999), Villaça (2007), dentre outros autores, inclusive realizando-se essa leitura nas cidades estudadas, então o Estado toma decisões no espaço urbano que favorecem o mercado imobiliário e é influenciado decisivamente por esse mercado. Assim, as leis de zoneamento, os planos, os projetos,

as obras públicas, enfim, as ações do Estado são influenciadas pelos agentes, designados pelos autores (Logan e Molotch, 1987) como estruturais.

Adotando-se essas características para os agentes, convém demonstrar algumas particularidades relativas à Londrina e à Maringá. Em termos de diferenças nas estratégias do mercado, verificou-se que em Londrina os agentes visualizaram a possibilidade do condomínio pelo preço de custo anteriormente à Maringá, tanto que na década de 1980 foram construídos 139 empreendimentos nesse sistema. As peculiaridades desse tipo de estratégia já foi arrolado em momento anterior do texto. Em Maringá esse sistema é recente, devido a alguns fatores, tais como: A falta de confiança na incorporação, devido o fracasso de algumas grandes incorporadoras; a alta taxa de permuta dos terrenos exigida pelos proprietários fundiários, em torno de 22% (L.R.F., 2009); Em Londrina a taxa de permuta, segundo o entrevistado, é em torno de 15%, bem abaixo do que em Maringá; dentre outros.

Outra distinção<sup>44</sup> verificada refere-se às inovações técnicas na construção civil. Em Maringá os materiais utilizados pelos colaboradores da construção civil, tais como andaimes e estruturas, por exemplo, são arcaicos se comparados à Londrina, fazendo com que a demora na entrega dos empreendimentos seja maior em Maringá do que em Londrina (L.R.F., 2009). O motivo para a distinção está relacionado ao tamanho da construtora, sua importância bem como a forma e as tecnologias que desenvolve na construção do empreendimento.

O tamanho dos lotes também interfere no processo. Em Londrina os coeficientes de construção são baixos se comparados à Maringá, sobretudo na década de 1980 quando as legislações das duas cidades deram suporte para o desenvolvimento vertical. No entanto, em Londrina, os terrenos ofertados para a construção dos edifícios eram grandes (Figura 21), possibilitando a construção em altura. Em Maringá, mesmo recentemente, verifica-se a carência de grandes terrenos, sobretudo nas áreas onde o processo se desenvolve freneticamente, como no Novo Centro, por exemplo (Figura 22). Em Londrina, na Gleba Palhano e em seu entorno, ou seja, na Zona Sul de forma geral, têm-se lotes com grandes dimensões, que por sua vez, possibilitam a construção

---

<sup>44</sup> As principais diferenças nas estratégias dos agentes serão concentradas nas áreas onde há grande atuação, tais como a Zona Sul, em Londrina e o Novo Centro, em Maringá.

de grandes edifícios e que são visivelmente inscritos na paisagem urbana com maior qualidade (L.R.F., 2009), em termos de adensamento (Figura 23 e Figura 24).



**FIGURA 21: ASPECTO DA VERTICALIZAÇÃO NA ZONA SUL DE LONDRINA, 2006**  
Fonte: Google Earth, imagem de 9 de agosto de 2006. Atualmente o processo se encontra consolidado



**FIGURA 22: ASPECTO DA VERTICALIZAÇÃO NO NOVO CENTRO DE MARINGÁ, EM 2008**

Autor: TÔWS, Ricardo Luiz, 17 de outubro de 2008

O uso dos edifícios também se distingue nas duas realidades. Em Londrina constroem atualmente edifícios residenciais (Figura 21), predominantemente, com piscinas e áreas verdes no terreno. Em Maringá, praticamente os edifícios não possuem áreas para a construção de espaços de lazer, salvo em seu interior, devido à alta taxa de ocupação do terreno. Quanto ao uso, reservam o térreo para o uso comercial e os demais pavimentos para o uso residencial, sendo considerados de uso misto. Nesse quesito, as propagandas do mercado imobiliário maringaense procuram ofuscar essa parte, que não interessa para o cliente (Figura 25).



**FIGURA 23: VERTICALIZAÇÃO RESIDENCIAL NA GLEBA PALHANO, EM LONDRINA**

Autor: TÖWS, Ricardo Luiz, 10 de julho de 2008



**FIGURA 24: VERTICALIZAÇÃO RESIDENCIAL NA ZONA SUL, EM LONDRINA**

Fonte: [www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=645865](http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=645865), visita em 23/12/2008



**FIGURA 25: FOTO-PROPAGANDA DO EDIFÍCIO THALES DE MILETO EM 2009**

Fonte: [www.sub100.com.br](http://www.sub100.com.br), visita em 22/12/2009

A construção vertical induzida pelas proximidades às Instituições de Ensino Superior (IES) também são alvo de distinção. Em Londrina a verticalização próxima a Universidade Estadual de Londrina não está relacionada ao público estudante e sim à proximidade a outros atrativos, como o Shopping Catuaí, Lago Igapó, entre outros, inclusive o público alvo não é, de forma alguma, pelo padrão e pelo tamanho dos apartamentos, o público estudante. Há, oportunamente, a atuação do mercado imobiliário visando esse público, no entanto não constroem edifícios para esse fim. As demais IES de Londrina, ou se localizam em áreas onde a verticalização já está consolidada, como é o Caso da Universidade Tecnológica Federal do Paraná (UTFPR) nas proximidades do Centro, ou em áreas residenciais, como um dos campus da



Universidade Norte do Paraná (UNOPAR)<sup>45</sup>. Em Maringá ocorre o inverso. As IES dinamizam o mercado imobiliário de Maringá, tanto que algumas incorporadoras atuam em função das IES e possuem como alvo o público estudante. A Zona 07, onde se localiza a Universidade Estadual de Maringá é o bairro mais verticalizado da cidade, tendo seu auge na década de 1980 (Figura 26).



**FIGURA 26: CÂMPUS PRINCIPAL DA UNIVERSIDADE ESTADUAL DE MARINGÁ E A EXPRESSIVA VERTICALIZAÇÃO DA ZONA 07, EM 2008**

Fonte: Universidade Estadual de Maringá, 2008

Uma segunda IES que conheceu o processo de verticalização em suas proximidades por dinamizar o mercado imobiliário foi o Centro de Ensino Superior de Maringá (Cesumar). A instituição iniciou suas atividades em 1990, mas somente em 2003 houve a efetiva dinamização do processo, devido principalmente às alterações no zoneamento proposto nos bairros lindeiros, possibilitando a verticalização de até 07 pavimentos.

Com mais de onze mil pessoas (alunos e funcionários) vivendo o cotidiano e diariamente com esta instituição, aumentou o fluxo de pessoas em direção a estes bairros da cidade e passou a ocorrer uma constante valorização dos

---

<sup>45</sup> O Campus da Unopar localizado na Zona Sul compreende a parte dinâmica da cidade onde há projeções de futuros investimentos na verticalização.

imóveis das diversas zonas do entorno do Cesumar, principalmente nas zonas limítrofes, como Romeiro (2002 apud Costa, 2002) relata: “As áreas próximas ao Cesumar já estão atraindo investidores e gerando demanda por pequenos imóveis, pois o preço dos terrenos ao redor do Centro Universitário triplicou de preço no prazo de cinco anos, para atender os alunos de outras cidades ou mesmo bairros distantes do Cesumar que ali estudarão” (CEREJA, 2005, p.40).

Atualmente há a consolidação do processo de verticalização no entorno do Cesumar (Figura 27), com a atuação de incorporadoras como a Granado Imóveis e a MRV, por exemplo.



**FIGURA 27: VERTICALIZAÇÃO NO ENTORNO DO CESUMAR, EM MARINGÁ, EM 2009**

Fonte: [www.skyscrapercity.com/showthread.php](http://www.skyscrapercity.com/showthread.php), visita em 23/12/2009

Mais uma vez apreende-se a atuação do Estado como dinamizadora do mercado imobiliário em Maringá. Cada momento oportuno, cada empreendimento que transforma determinada parte da cidade traz junto consigo a dinâmica da construção civil. A evidência em Maringá é mais nítida do que em Londrina nesse quesito.

### 5.3 A DINÂMICA DO MERCADO

Esse tópico visa identificar alguns fatores condizentes à forma de comercialização dos empreendimentos e como elas se diferem nas duas cidades, bem como verificar algumas particularidades no que tange aos tipos de empreendimentos.

Em Londrina verifica-se a constante parceria existente entre as construtoras na realização de empreendimentos. Um dos exemplos que pode-se citar diz respeito à fusão da Construtora Vectra com a Plaenge para a construção de empreendimentos, entre eles, o Edifício Grand Reserve. Justificam que

A Vectra Construtora e a Plaenge Empreendimentos são duas das mais tradicionais construtoras do mercado imobiliário de Londrina. Suas marcas são sinônimos de confiança, qualidade, credibilidade e respeito pelos clientes.

Acompanhando a tendência de mercado que aponta a parceria entre grandes construtoras, as duas empresas formaram uma aliança estratégica para o desenvolvimento de projetos específicos. Assim nasceu o Grand Reserve, um empreendimento marcado pela exclusividade e que reúne o grande know how que Vectra e Plaenge construíram ao longo dos anos (VECTRA, 2009).

Há uma preocupação em atrair o cliente pelas diversas plantas para um mesmo edifício bem como pelas variedades que pretendem contemplar em um só empreendimento, como *Playground*, quadra de esportes, *lounge*, *fitness center*, *solarium*, sauna, brinquedoteca, churrasqueira, entre outros aparatos (Figura 28). O mercado acredita que, quanto mais elementos atrativos colocam, mais atraem o cliente, sobretudo aquele que tem crianças, pois há uma preocupação para que os filhos não se ausentem da residência, devido os “perigos” da rua. O problema que se coloca refere-se à administração desses novos equipamentos que estão sendo acoplados aos empreendimentos.



01 - Área de desaceleração	08 - Elevador de serviço	16 - Sauna
02 - Portão duplo acesso serviço	09 - Lavabo	17 - Ducha
03 - Guarita	10 - Brinquedoteca	18 - Solarium
04 - Portão duplo acesso social	12 - Sala de ginástica	19 - Churrasqueira
05 - Hall social	13 - Varanda sala de ginástica	20 - Playground
06 - Mezanino	14 - Praça	21 - Salão de festas/Gourmet
07 - Elevador Social	15 - Lounge	22 - Quadra
	16 - Piscina coberta aquecida	23 - Acesso de veículos

**FIGURA 28: ASPECTO DA PLANTA DO EDIFÍCIO GRAND RESERVE, EM LONDRINA, COM AS SUAS CARACTERÍSTICAS**

Fonte: <http://www.vectraconstrutora.com.br/reserve/default.htm>, visita em 01/01/2010

Em Maringá, nesse quesito, para citar exemplos, já que a tendência desses espaços é cada vez maior nos projetos, destaca-se alguns lançamentos da Incorporadora Pedro Granado, tais como Edifício Farol de Alexandria, Tropical Summer e Tom Jobim. Destaca-se o Edifício Tom Jobim, cujo empreendimento compreende três plantas distintas, nomeadas de acordo com as obras do artista que nomeia o edifício, para atingir públicos distintos, diferindo no número de dormitórios, de vagas na garagem e na área total. O folder de divulgação destaca que o Tom Jobim Residencial possui uma área de lazer completa: *Fitness Center*, Salão de Jogos, Quadra de *Squash*, Salão de Festas, Quadra Esportiva, Playground, Brinquedoteca, Espaço *Gourmet* à beira da piscina, Parque Aquático com piscina coberta, piscina infantil e raia para natação. O detalhe que se observa no folder de divulgação é o direcionamento das vendas não como valor de uso, mas como valor de troca, ou seja, em diversos momentos utilizam as palavras “investidor”, “lucro garantido”, entre outras, com o intuito de atrair o cliente especulador, aquele que se transformará em um agente do tipo acidental (FIX, 2007).

No dizer de Mendes (2000),

No mercado imobiliário, o objeto de negociação que era, por assim dizer, o valor de uso do imóvel, passa a ter seu valor de troca, desviando, assim, a atenção da margem do preço e passa a favorecer a valorização tão esperada para determinado imóvel, ou seja, a variação futura de seu preço. Isto é facilmente despreendido do apelo do marketing imobiliário (MENDES, 2000, p. 216).

**Tom Jobim**  
RESIDENCE

AFINADO  
COM SEUS SONHOS

**3** OPÇÕES DE PLANTA  
2 OU 3 DORM. (1 SUÍTE)

- > Sala para 2 ambientes
- > Churrasqueira na sacada
- > 1 ou 2 vagas de garagem

**TODA OBRA TEM SEU VALOR. ESTA TINHA QUE ESTAR NA REGIÃO MAIS VALORIZADA DE MARINGÁ.**

O tom perfeito para sua vida.

O Tom Jobim Residencial é o empreendimento perfeito para quem procura um espaço aconchegante, funcional e moderno.

Com linhas arrojadas o residencial prima pelo bom-gosto e, claro, pelo bem-estar de quem viverá nele. Por isso, seu projeto, mesmo com o passar do tempo, se manterá atual e atraente, proporcionando sempre um clima de conforto, satisfação e harmonia para seus moradores

Planta baixa detalhada do empreendimento Tom Jobim Residencial, mostrando áreas como salão de festas, quadra de tênis, playground, piscina, e áreas de lazer.

**FIGURA 29: FOLDER DE DIVULGAÇÃO DO EDIFÍCIO TOM JOBIM, EM MARINGÁ**

Fonte: [www.pedrogranado.com.br](http://www.pedrogranado.com.br), visita em 10/01/2010

Em relação às estratégias de mercado das empresas, em Londrina, conforme já dito, há a realização de parcerias entre as empresas, inclusive entre as próprias construtoras para a viabilização de seus empreendimentos. Em Maringá, há a realização de parcerias entre as incorporadoras com construtoras e também com as imobiliárias, que tem como papel a venda dos empreendimentos. Há também uma organização das imobiliárias na divulgação dos empreendimentos por meio do Jornal de ofertas imobiliárias, da Central de Negócios Imobiliários, periódico semanal e também por meio de *site* especializado, como o sub100, por exemplo. As imobiliárias menores, para se manterem no mercado e para competirem com as maiores, divulgam seus negócios no Jornal Folha de Imóveis de Maringá e também nos jornais locais.

Outro fator pertinente, já apontado no capítulo anterior do texto, diz respeito à ênfase dada às proximidades com o meio ambiente e, aliando-se a ele a qualidade de vida. Em Londrina esse é objeto de exploração de todas as incorporadoras que constroem às margens do Lago Igapó (Figura 30). Adjetivos como o “charme da região dos lagos”, “qualidade de vida”, “saúde”, “tranquilidade”, “segurança”, “conforto” e “equilíbrio”, entre muitos outros, são vendidos em todos os encartes de propagandas. O Lago Igapó privilegia Londrina nesse quesito em relação à Maringá, pois em Maringá alguns encartes arriscam descrever a qualidade de vida relacionada ao meio ambiente e ao verde, mas a parte da cidade onde se verticaliza mais intensamente não possui esse “verde”. Na verdade, nas ilustrações exageram no tamanho e na quantidade de árvores para demonstrar essa ilusão. Exceção feita para o Edifício Salvador Dali, empreendimento da Pedro Granada Imóveis construído nas proximidades do Parque do Ingá, onde o verde pôde ser devidamente explorado (Figura 31).



**FIGURA 30: LAGO IGAPÓ E A VERTICALIZAÇÃO DA GLEBA PALHANO, EM LONDRINA, EM SEGUNDO PLANO**

Fonte: <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=645865>, visita em 23/12/2009



**FIGURA 31: EDIFÍCIO SALVADOR DALÍ, EM MARINGÁ: O VERDE PÔDE SER EXPLORADO NO MARKETING DOS APARTAMENTOS**

Fonte: <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1010057>, visita em 05/01/2010

Outro detalhe observado que diz respeito à inovação de algumas empresas em relação ao processo de cativar e atrair os clientes são os denominados apartamentos decorados. De acordo com a empresa que alega ser a criadora do modelo em Maringá, a Incorporadora Plaenge, a central de apartamentos decorados permite que em um só espaço o cliente tenha acesso a todos os lançamentos da empresa, podendo confrontar opções e tamanhos dos apartamentos. Segundo o site especializado da empresa, é a oportunidade de antecipar como eles ficarão depois de prontos e conferir todos os detalhes de acabamentos em metragem real. A empresa implantou o sistema em Curitiba, Londrina, Maringá, Dourados, Campo Grande e Cuiabá.

Esse modelo já está sendo copiado por outras empresas, como por exemplo, a Cantareira Incorporadora e Construtora, de Maringá (L.R.F., 2009). Como é inovador e eficaz, há a necessidade de atualização das empresas para competirem no mercado.

Outro exemplo de venda, segundo L.R.F. (2009), também lançado pela Plaenge e copiado por outras empresas, é a comercialização, por meio da montagem de *stands* em *Shoppings*. É notório o número de empresas, em Londrina e em Maringá que divulgam seus empreendimentos, por meio de *folders* e de maquetes, em *Shoppings Centers*.

Enfim, diversas estratégias são utilizadas pelos agentes, a fim de atrair os clientes e vender seus empreendimentos. No entanto, percebe-se a nítida supremacia do uso residencial da verticalização. É uma tendência da verticalização brasileira (SOUZA, 1994). Smolka (1987) já antecipara que o capital incorporador é definido como aquele que desenvolve o espaço geográfico organizando os investimentos privados no ambiente construído, em especial aqueles ambientes destinados à produção de habitação.

Enfim, conhecida a dinâmica do mercado e suas estratégias para atingir o cliente, estudou-se, a seguir, as fases do processo de verticalização nas cidades de Londrina e de Maringá.



#### 5.4 AS FASES DA VERTICALIZAÇÃO

Esse tópico nos possibilitou algumas leituras no que tange aos problemas da pesquisa e aos resultados da mesma, por meio da análise das fases da verticalização em Londrina e em Maringá. Para a construção dessas fases baseou-se nas décadas e nos principais fatores ocorridos nas mesmas que estiveram relacionados ao processo de verticalização. Autores como Mendes (1992) construíram uma periodização baseando-se nos ciclos econômicos somente. Nesse texto, propositadamente, considerou-se os ciclos econômicos, mas também as particularidades do processo de verticalização, com outros destaques relevantes. Por isso, na leitura dos gráficos 5 e 6 há visivelmente essa distinção.

Ainda que o período inicialmente proposto no projeto de pesquisa se referia à produção do espaço vertical acontecido entre 1990-2007, foi necessário realizar o resgate do processo, conforme ilustrado nos capítulos anteriores. Esse “resgate” do processo nos possibilitou algumas considerações. Deve-se ao fato da aproximação espaço/ tempo para discutir o objeto de pesquisa. O espaço geográfico, nas palavras de Souza (1994), é também histórico. O objeto de pesquisa é visto enquanto processo de produção e reprodução desse espaço.

Em primeiro lugar, percebeu-se a nítida presença do Estado no planejamento e na execução do mesmo nas duas cidades, demonstrando, em uma primeira impressão, de que o Estado é o responsável pela configuração urbana e sua respectiva morfologia existente. No entanto, algumas considerações devem ser feitas:

a) Em determinado momento da pesquisa verificou-se que o Estado tem em sua composição (governo), diversos agentes, tais como proprietários fundiários, principalmente, incorporadores e, diga-se de passagem, outros grupos de interesses. Em Londrina, percebeu-se nitidamente a Sociedade dos Amigos de Londrina (SAL) atuando, por meio da eleição de executivos e a “contratação” de Prestes Maia para a elaboração do Plano de Uso e Ocupação do Solo. Ou seja, afirma-se que o Estado teve um papel importante na configuração morfológica e da paisagem urbana da cidade de Londrina, no entanto, isso foi possível graças à formação desse grupo ou desses grupos, visto que, mais tarde, outros grupos que não foram contemplados na pesquisa, como por exemplo, a Codel (Companhia de Desenvolvimento de Londrina) surgiram, intimamente ligados ao poder público municipal. Em Maringá esses interesses pareciam

“menos agressivos”, ou seja, com uma maior dificuldade de serem identificados, visto a competência do Estado em não deixá-los transparecer. No entanto, na primeira legislação percebeu-se um pequeno “furo” ao permitir a construção de edificações com altura maior à estabelecida pela lei. Mas foram fatos isolados. No restante do estudo da legislação, em um primeiro momento, adquiriu-se respostas a um problema de pesquisa: *Em que intensidade a Legislação/ Estado interferiu e interfere no processo?* Pela abordagem realizada, pela sobreposição dos mapas de zoneamento com o mapa de verticalização das cidades, constatou-se que, conforme havia a elaboração da lei, essa era seguida em quase sua totalidade. Contudo, percebeu-se a ligação estreita entre os agentes do mercado e os cargos políticos, conforme já nos antecipara Leitão (1999).

b) Uma segunda pergunta, realizada na formulação do problema de pesquisa foi a seguinte: *Quais os parâmetros de ocupação e uso do solo que nortearam o processo de verticalização em Maringá e em Londrina?* Houve o esforço para responder a esse questionamento, pois realizou-se, por meio de trabalhos anteriores ou de documentos públicos, um levantamento de todas as leis de uso e ocupação do solo que estiveram em vigência no desenvolvimento das cidades. Por isso, adquiriu-se todos os parâmetros que, diga-se dessa forma, “induziram” em algumas áreas das cidades, o processo de verticalização.

c) Por meio do levantamento realizado, houve a possibilidade, assim como fez Souza (1994) para São Paulo e Mendes (1992) para Maringá, de traçar uma periodização do processo de verticalização em fases, para realizar a comparação entre as cidades (Gráfico 1 e Gráfico 2), com a ressalva de que, no caso de Maringá, adaptou-se e baseou-se no pensamento e na respectiva formulação de Mendes (1992). Assim, em Londrina, estabelece-se o seguinte processo:

1ª Fase: “Os anos Dourados” de Londrina (1950-1959): Essa fase foi caracterizada pelo momento áureo da cultura cafeeira despontando Londrina como a capital mundial do café. Ocorreu a elaboração consistente da primeira legislação de uso do solo, por Prestes Maia. A cidade já adotara a um urbanismo segmentado com a influência clara de grupos econômicos com interesse em construir uma Londrina aos seus gostos. Nessa fase foram construídos 17 edifícios em Londrina.

2º Fase: “O predomínio da cultura cafeeira” (1960-1969): Essa fase teve como características a continuação da cultura do café, mas com um significativo aumento da população urbana e a conseqüente aplicação desse capital na produção do espaço. Nessa década foram construídos 45 edifícios em Londrina. Destacou-se nessa fase a construção da primeira lei de zoneamento na cidade (limitação do gabarito dos edifícios, de maneira a ir baixando sua altura à medida que estes se distanciavam do centro) e o início da elaboração do primeiro plano diretor.

3ª Fase: “O Novo agente: O incorporador” (1970-1979): A efetivação da atuação do incorporador na produção do espaço londrinense. Nessa fase foram construídos em Londrina 114 edifícios totalizando uma área de 435.615,37 m<sup>2</sup>. Essa década foi caracterizada pela inversão do lugar de residência da população, que passou a ser urbana, bem como à criação de loteamentos, por meio da criação de órgãos de financiamento para habitação do Estado. Os investimentos do Estado bem como as facilidades de financiamento foram fatores que efetivaram a atuação dos incorporadores na cidade de Londrina. Destacou-se também, na referida década, o Plano de Desenvolvimento Urbano denominado “A situação de 79”, que tratou da verticalização e possibilitou a continuidade de adensamento.

4º Fase: “Intenso desenvolvimento vertical” (1980-1989): Essa fase foi caracterizada pelo *Boom* da verticalização londrinense. Foram construídos em Londrina 746 edifícios totalizando uma área de 1.959.326,35 m<sup>2</sup>. Teve como particularidades a instituição do condomínio a preço de custo, a descentralização da verticalização, a consolidação de algumas grandes incorporadoras e a “ciranda financeira”, onde os detentores do capital enxergaram na construção civil o “seu porto seguro”.

5º Fase: “A consolidação do processo de verticalização” (1990-1999): A consolidação do processo de verticalização em Londrina está articulada à estabilização econômica pós 1994. Entretanto, foi a segunda fase com mais edifícios construídos em Londrina, ou seja, nessa fase foram construídos em Londrina 607 edifícios.

6ª Fase: “A sofisticação dos empreendimentos e a verticalização no bairro” (2000-2008): a dupla nomenclatura está articulada ao aprimoramento dos projetos e dos materiais utilizados na construção e no processo de construção dos edifícios, como andaimes, a substituição da madeira pelo metal; e também à aludida e bem explicitada

verticalização periférica, fora do centro tradicional da cidade. Nessa fase, de 2000 a 2008 foram construídos em Londrina 125 edifícios totalizando-se uma área de 1.053.087,48 m<sup>2</sup>.

No que se refere à Maringá, essa periodização já foi realizada por Mendes (1992) sob a perspectiva do tipo de capital que foi “ingerido” pela construção civil, sobretudo vertical. No entanto, alguns detalhes são pontuados:

1<sup>a</sup> Fase: “Acumulação Cafeeira e Comercial” (1960-1969): Início da verticalização maringaense. Nessa década foram construídos em Maringá 12 edifícios, totalizando uma área de 45.769,36 m<sup>2</sup>. A fase foi caracterizada pela prática da primeira legislação da cidade, a Lei n.º 34/59, que visava disciplinar a verticalização na cidade. Foi marcada também pela aprovação do primeiro plano diretor, bem como a primeira lei de zoneamento.

2<sup>a</sup> Fase: “A modernização da Agricultura” (1970-1979): Acelera-se o processo de expansão do espaço construído, ultrapassando os limites do projeto inicial, ou seja, houve a expansão do perímetro urbano. Nessa fase foram construídos em Maringá 33 edifícios, totalizando uma área de 151.768,41 m<sup>2</sup> de construção. A década teve ainda como característica a excessiva aprovação de loteamentos, aliada à criação do Banco Nacional da Habitação (BNH).

3<sup>a</sup> Fase: “A Agro-indústria” (1980-1989): Acontece o “*Boom*” da verticalização maringaense. Na fase foram aprovados em Maringá a construção de 521 projetos totalizando uma área de 1.855.675,64 m<sup>2</sup> de construção. A verticalização teve como aliadas a incorporação imobiliária que, por sua vez, utilizou-se da ascensão do capital agro-industrial, da “ciranda financeira” da década e da legislação de 1983, que elevou ao máximo os coeficientes de aproveitamento e as taxas de edificação dos terrenos, permitindo o adensamento. Outras particularidades da década já foram relatados.

4<sup>a</sup> Fase: “Consolidação de pólo comercial e de serviços” (1990-1999): Devido à rotatividade das empresas no mercado e a sobrevivência de algumas poucas incorporadoras e o surgimento de diversas outras, as atividades foram realizadas com cautela, com uma grande queda em relação à década anterior. No entanto, o capital utilizado para a consecução dos empreendimentos estava ligado, sobretudo, aos rendimentos do comércio e da prestação de serviços. Gimenez (2007) classificou essa

década como a fase da maturidade da verticalização em Maringá, no entanto questiona-se essa nomenclatura em função da grande queda do número de edifícios construídos em relação à década anterior. Nessa fase foram construídos em Maringá 270 edifícios totalizando uma área de 1.278.290,44 m<sup>2</sup>.

5ª Fase: “A Verticalização no Novo Centro” (2000-2008): A intensidade do processo ocorrido e em desenvolvimento no Novo Centro compreende a maioria dos investimentos na construção civil e alta porcentagem dos edifícios lançados, saturando praticamente todos os lotes onde é permitido construir.

Por meio da comparação dos números e das fases dos respectivos processos de verticalização, pontua-se as semelhanças e as diferenças existentes entre Londrina e Maringá:

1. A primeira distinção se refere ao número de fases, ou seja, ainda que na década de 1950 Maringá apontava um crescimento urbano, não existiu o processo de verticalização que se iniciou na década de 1960, ao passo que em Londrina o processo se iniciou na década anterior. Assim, Londrina apresenta mais fases do que Maringá do processo arrolado.

2. Nas décadas de 1960 e 1970 Londrina cresceu verticalmente muito mais do que Maringá, tanto que na década de 1960 foram construídos em Londrina 45 edifícios e em Maringá apenas 12 e na década de 1970 foram construídos em Londrina 114 edifícios e em Maringá 33. A área construída se difere quase na mesma proporção do número de empreendimentos (Gráfico 3 e Gráfico 4).

3. Na década de 1980 tem-se um *boom* vertical nas duas cidades sendo essa a semelhança. No entanto o número de edifícios construídos em Londrina é bem maior, sendo 746 edifícios contra 521 edifícios construídos em Maringá. O que se difere das fases anteriores são as áreas construídas, que quase empatam. Apreende-se que os edifícios construídos em Maringá tinham áreas maiores do que os construídos em Londrina, visto a grande diferença no número de edifícios e a similaridade na área construída, como pode ser observado nos gráficos 3 e 4.

4. Na década de 1990 o fenômeno se repete: A grande diferença no número de edifícios e a quase semelhança na área construída. Em Londrina a Construtora Santa

Cruz lançou 134 edifícios no ano de 1991, todos com 4 pavimentos. Esse é um dos motivos explicativos da diferença no número de projetos aprovados e na proximidade das áreas construídas. Há uma diferença de 317.486,28 m<sup>2</sup>, sendo significativa do ponto de vista dos números, mas ao correlacionar com o número de edifícios, a diferença é de 337 edifícios, correspondendo à distinção no tamanho dos edifícios construídos.

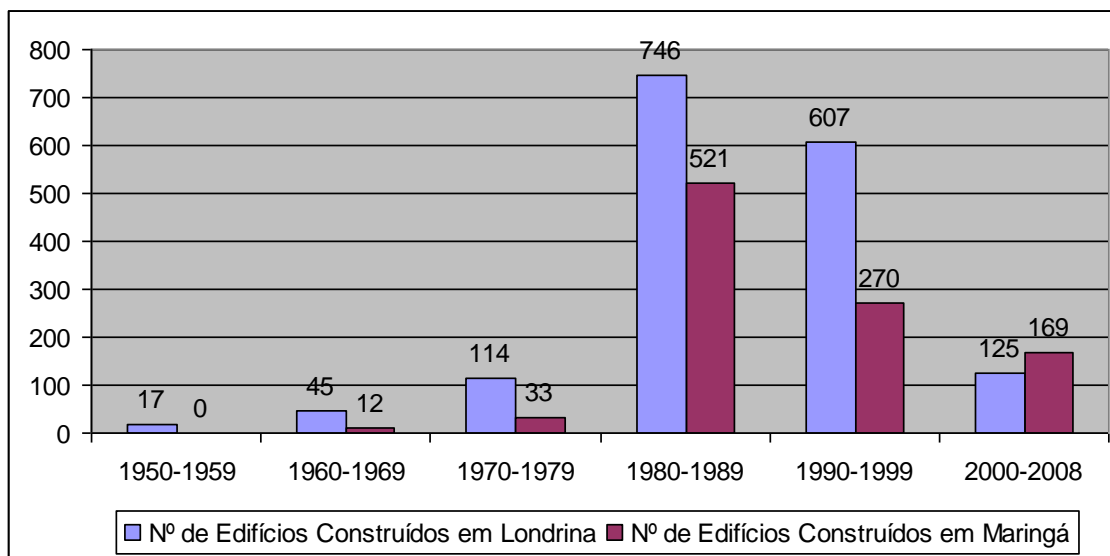
5. Na década de 2000, na análise até o ano de 2008, percebe-se o inverso: pela primeira vez há mais projetos aprovados em Maringá do que em Londrina, sendo 125 projetos aprovados em Londrina contra 169 de Maringá. No entanto, há uma inversão na área construída, sendo maior em Londrina do que em Maringá. Os edifícios lançados pela Incorporadora Plaenge e A.Yoshii, em Londrina são maiores do que os edifícios lançados pelas incorporadoras maringaenses. Adota-se como principal fator o tamanho dos lotes: mesmo Maringá possuindo coeficientes de construção mais altos, os lotes em Londrina onde se constroem edifícios são maiores, conforme já demonstrado em momento anterior (figura 21).

Se a comparação da verticalização for realizada anualmente, percebe-se que o auge do processo de verticalização londrinense bem como maringaense foi o segundo quinquênio da década de 1980, no entanto, o ano que mais se construiu edifícios em Londrina foi o ano de 1991, com 216 edifícios e em Maringá foi o ano de 1989, com 97 edifícios (Quadro 11). Há uma diferença considerável entre o número de projetos aprovados, mas, novamente constatado, há devida semelhança na área construída no respectivo período.

Em relação aos ciclos econômicos, Londrina teve um maior desenvolvimento em virtude dos fazendeiros do café investirem no espaço urbano, caracterizando os anos dourados de Londrina (Gráfico 5). Em Maringá, a economia cafeeira entrou em decadência em pleno desenvolvimento urbano, sendo os investimentos iniciais significativos do processo de verticalização oriundos da transição entre a modernização da agricultura e a efetivação dos investimentos a partir do capital agro-industrial na cidade (Gráfico 6) (MENDES, 1992).

O gráfico 7 relaciona o processo anual de verticalização ocorrido nas cidades estudadas. Na verdade, ao observar o gráfico, percebe-se a significativa diferença entre o número de edifícios construídos em Londrina em relação ao número de edifícios

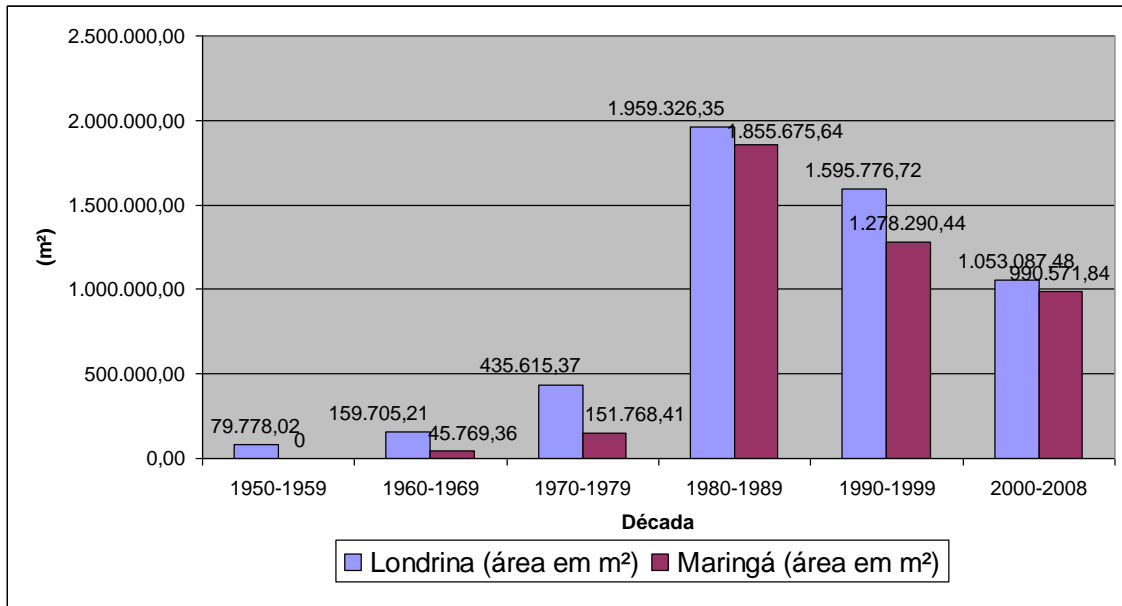
construídos em Maringá, sobretudo no último quinquênio da década de 1980 e o início da década de 1990. No entanto, como dito, ao relacionar com a área construída, percebe-se uma aproximação entre os processos (Gráfico 4). Em números totais, desde a gênese da verticalização até o ano de 2008, foram construídos em Londrina 1654 edifícios e em Maringá, 1005 edifícios<sup>46</sup> (Quadro 11).



**GRÁFICO 3: NÚMERO DE EDIFÍCIOS CONSTRUÍDOS EM LONDRINA E EM MARINGÁ POR DÉCADA, DE 1950 A 2008**

Elaboração própria

<sup>46</sup> Chama-se a atenção para a significativa diferença dos dados em relação a outras pesquisas nas cidades. A diferença na forma de aquisição nas informações bem como a atualização dos dados pelos órgãos públicos já foram antecipados nos procedimentos metodológicos.



**GRÁFICO 4: EVOLUÇÃO DA ÁREA CONSTRUÍDA (M²) DOS EDIFÍCIOS DE LONDRINA E DE MARINGÁ DE 1950 A 2008**

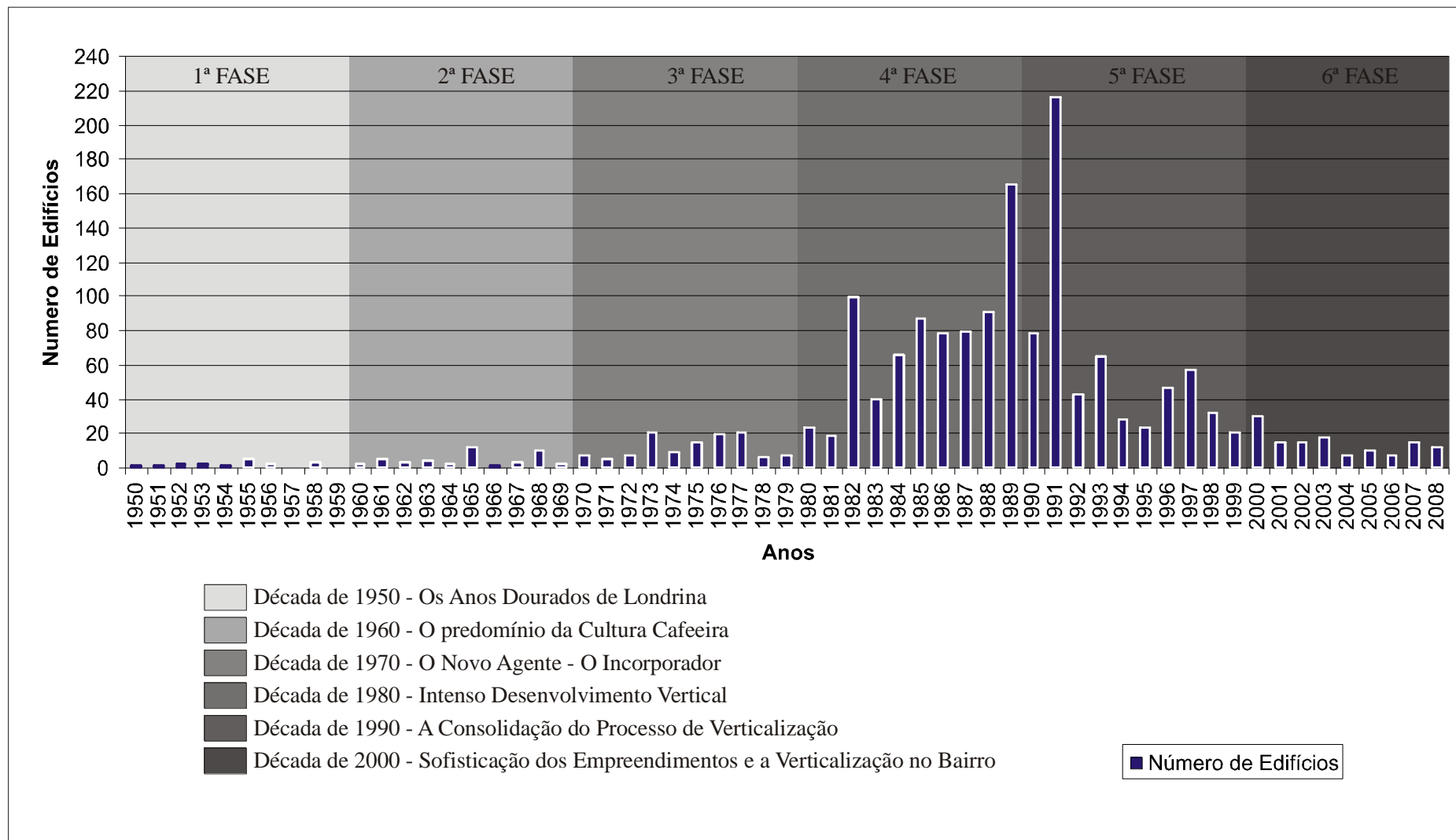
Elaboração Própria



**QUADRO 11: TOTAL DE EDIFÍCIOS CONSTRUÍDOS EM LONDRINA E EM MARINGÁ POR ANO NO PERÍODO DE 1950 A 2008**

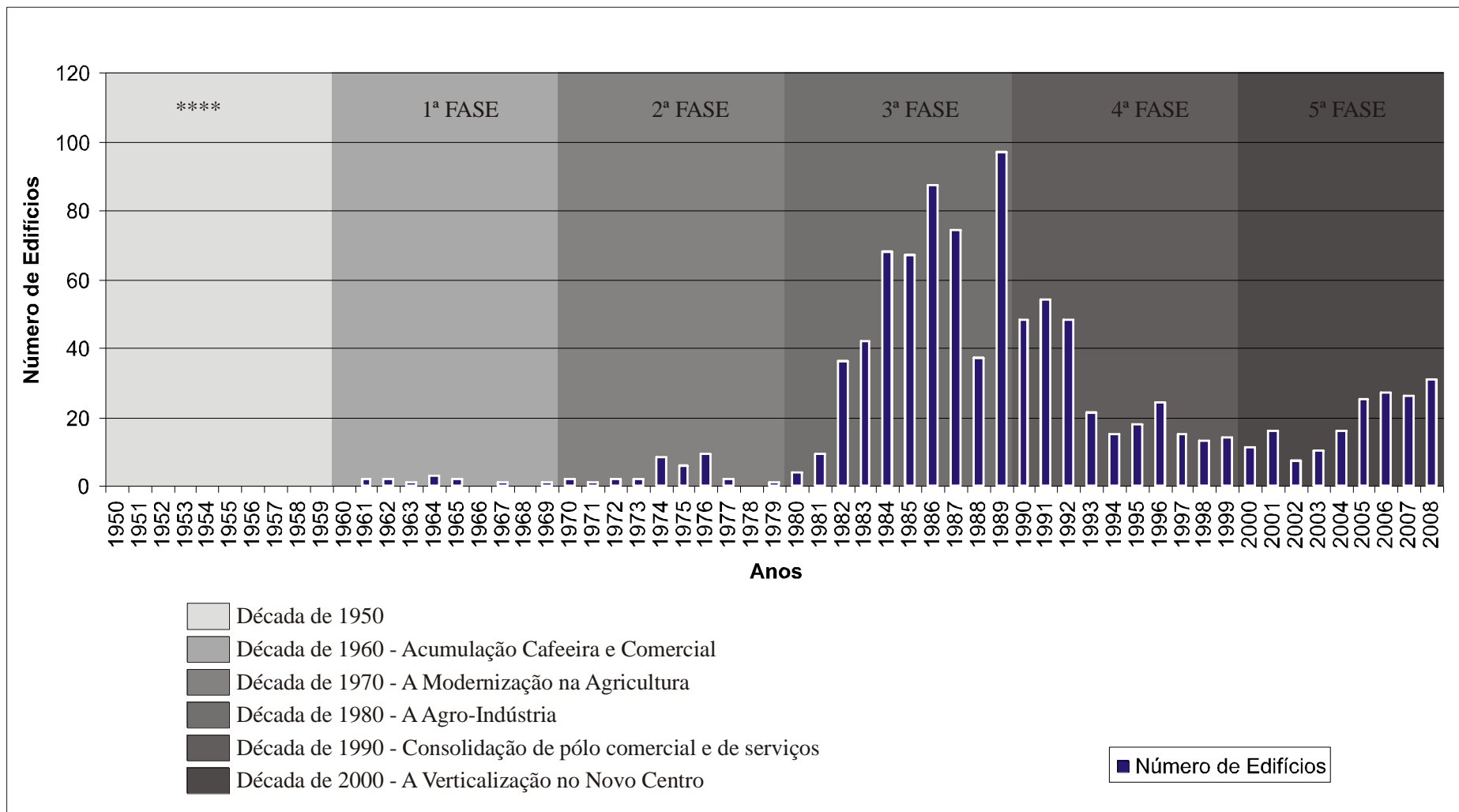
Ano	Londrina N.º de Edifícios	Maringá N.º de Edifícios	Ano	Londrina N.º de Edifícios	Maringá N.º de Edifícios	Ano	Londrina N.º de Edifícios	Maringá N.º de Edifícios
1950	1	0	1970	7	2	1990	78	48
1951	1	0	1971	5	1	1991	216	54
1952	2	0	1972	7	2	1992	42	48
1953	2	0	1973	20	2	1993	65	21
1954	1	0	1974	9	8	1994	28	15
1955	5	0	1975	14	6	1995	23	18
1956	2	0	1976	19	9	1996	46	24
1957	0	0	1977	20	2	1997	57	15
1958	3	0	1978	6	0	1998	32	13
1959	0	0	1979	7	1	1999	20	14
1960	2	0	1980	23	4	2000	30	11
1961	5	2	1981	18	9	2001	14	16
1962	3	2	1982	99	36	2002	14	7
1963	4	1	1983	40	42	2003	17	10
1964	2	3	1984	66	68	2004	7	16
1965	12	2	1985	87	67	2005	10	25
1966	1	0	1986	78	87	2006	7	27
1967	3	1	1987	79	74	2007	14	26
1968	10	0	1988	91	37	2008	12	31
1969	2	1	1989	165	97	2009	*	*
<b>TOTAL</b>							<b>1654</b>	<b>1005</b>

Elaboração: TÖWS, R.L., 2009



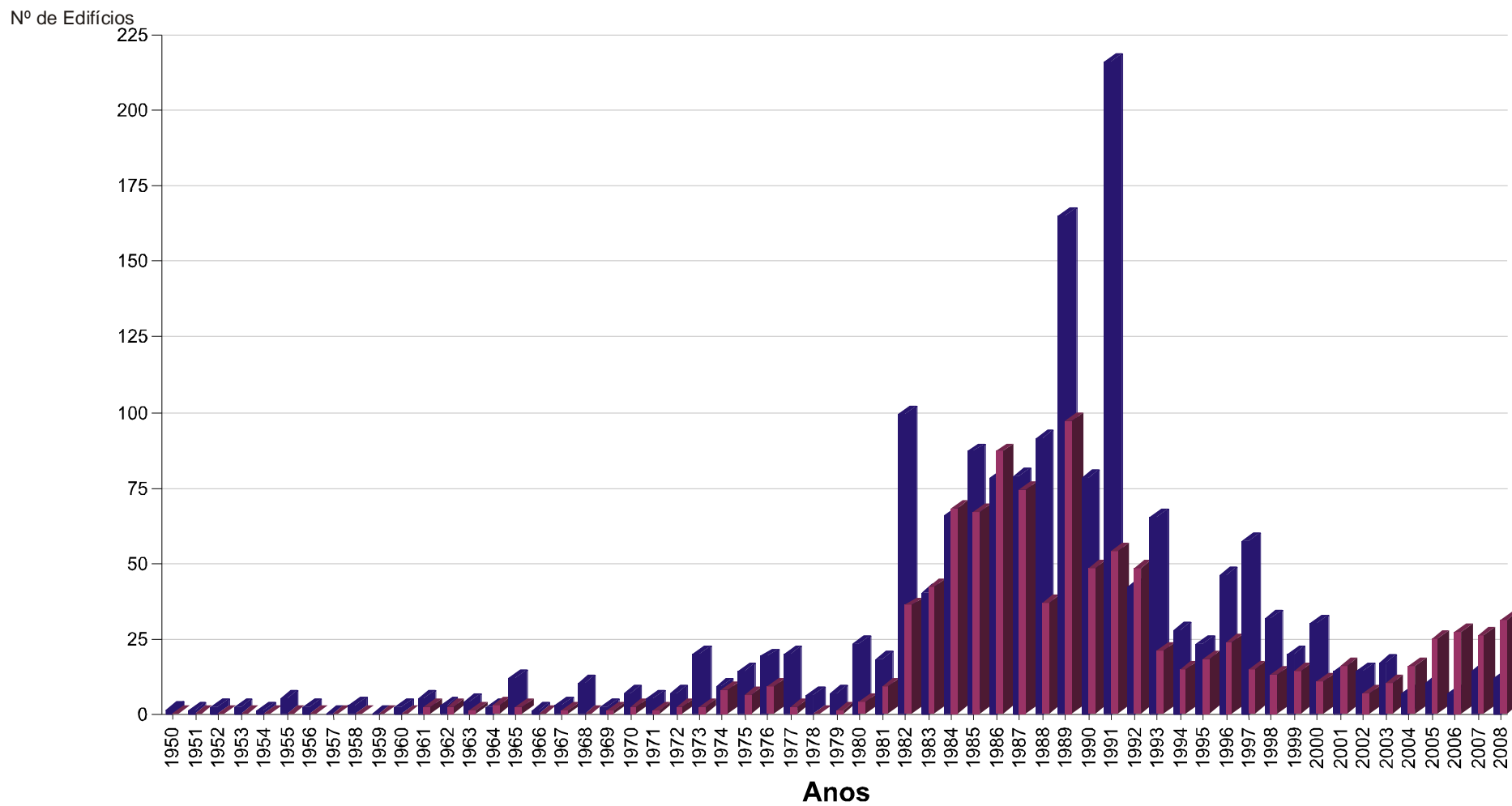
**GRÁFICO 5: NÚMERO DE EDIFÍCIOS CONSTRUIDOS POR DÉCADAS E AS RESPECTIVAS FASES DA VERTICALIZAÇÃO EM LONDRINA**

Elaboração: TÖWS, R.L., 2009



**GRÁFICO 6: NÚMERO DE EDIFÍCIOS CONSTRUÍDOS POR DÉCADAS E AS RESPECTIVAS FASES DA VERTICALIZAÇÃO EM MARINGÁ**

Elaboração: TÖWS, R.L., 2009



— Londrina — Maringá  
**GRÁFICO 7: NÚMERO DE EDIFÍCIOS CONSTRUÍDOS POR ANO EM LONDRINA E EM MARINGÁ, NO PERÍODO DE 1950 A 2008**  
 Elaboração: TÖWS, R.L., 2010

## 5.5 PARTICULARIDADES DO PROCESSO RECENTE

A partir da análise das décadas de 1990 e 2000 percebeu-se que a tendência do trabalho foi a valorização da verticalização recente bem como as partes da cidade onde ocorre mais intensamente o processo. Desse modo, enfatizou-se, inclusive comparativamente, as atuações recentes tanto dos agentes quanto do Estado.

As particularidades do quadro trazem à tona algumas diferenças básicas entre os respectivos processos de verticalização, comprovando, como dizia Ramirez (1988), que a verticalização não deve ser considerada como consequência natural da urbanização, mas como uma das possíveis opções traçadas e definidas pelos agentes sociais e interesses econômicos que envolvem a estruturação interna das cidades. Assim, a metamorfose gerada nas cidades estudadas em função da atuação desses diversos agentes possibilitou construir um quadro das diferenças entre a verticalização de Londrina e de Maringá.

Percebeu-se que devem ser levadas em conta no estudo da verticalização as seguintes particularidades:

1. A legislação definida para a área distinta;
2. O aspecto da localização, componente geográfico para explicar as transformações intra-urbanas;
3. O mercado consumidor ou o público alvo, carinhosamente analisado pelos agentes antes do lançamento de determinado empreendimento;
4. A infra-estrutura básica, como fator preponderante que, na maioria das vezes é objeto de contrapartida do Estado para o desenvolvimento da construção civil;
5. As estratégias e ações das incorporadoras;
6. O uso dos edifícios;
7. A densidade da verticalização;
8. Os acordos entre o público e o privado,
9. dentre outros aspectos relevantes (Quadro 12).

**QUADRO 12: PARTICULARIDADES DOS PROCESSOS OCORRIDOS NA ZONA SUL, EM LONDRINA E NO NOVO CENTRO, EM MARINGÁ**

	ZONA SUL (LONDRINA)	NOVO CENTRO (MARINGÁ)
QUANTO À LEGISLAÇÃO	A Lei n.º 7.484 de 1998 permite a verticalização nas ZRs (Zonas Residenciais) com coeficiente de aproveitamento alto	A Lei n.º 331/99 com algumas alterações efetuadas pela Lei n.º 340/2000 <sup>47</sup> permitiu a Cota 610 para a ZC (Zona Comercial) em que se insere o Novo Centro.
LOCALIZAÇÃO	A verticalização se direciona para a periferia	A verticalização se mantém no Centro
USO DOS EDIFÍCIOS	Estritamente para uso residencial de Alto Padrão	Uso comercial no térreo com residencial nos demais pavimentos (Uso Misto) visto que é uma Zona Comercial. Adoção do modelo de <i>Kimets</i> por ser uma área próxima da Universidade.
PÚBLICO ALVO	Classe Média Alta e Alta	Classe Média e público estudante.
INCORPORAÇÃO	Poucas Grandes incorporadoras atuando.	Mercado Fechado (Alianças entre poder público e incorporadoras) <sup>48</sup> .
DENSIDADE	Pouca densidade, tendo em vista a grande dimensão dos lotes.	Extremamente denso. Um edifício a cada lote com o máximo aproveitamento (“Paredões” de concreto).
ALTURA	Edifícios Altos, com até 34 Pavimentos (Torre de Málaga).	Edifícios com até 23 pavimentos, obedecendo à cota 610 e abrindo mão da utilização do solo criado.
CURIOSIDADE	Processo ocorrido um pouco antes do que ocorreu em Maringá, com interesse do Antigo prefeito, que queria valorizar as áreas próximas de sua propriedade.	A liberação para a construção na área aconteceu após o rebaixamento da linha férrea por meio da construção do túnel do Novo Centro. A dinamicidade das construções foram imensas, com mudança total na paisagem em apenas dois anos.
INFRA-ESTRUTURA	O Estado é responsável.	O Estado se ausenta de algumas infra-estruturas básicas, exceto asfaltamento e rede de esgoto. O restante fica por conta do Incorporador .

Fonte: Pesquisa empírica, 2008/2009  
Organização: TÔWS, R.L., 2009

<sup>47</sup> O Novo Plano Diretor de Maringá foi aprovado em 2006, mas já acontecem audiências para modificá-lo antes mesmo de sua implementação. Por esse motivo, baseou-se na Lei Complementar 340/2000.

<sup>48</sup> Segundo a P.M.M., os lotes foram vendidos para as incorporadoras porque a Prefeitura estava endividada.

## 5.6 AS TENDÊNCIAS DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA EM LONDRINA E EM MARINGÁ

No caso da cidade de Londrina, verifica-se apenas um vetor de crescimento urbano. Diversas vezes citado, compreende a Zona Sul da cidade, sobretudo os bairros Petrópolis e Palhano. As características que incitaram esse crescimento, sobretudo o crescimento relacionado à construção civil já foram explanados nos tópicos anteriores. Há a incidência dos edifícios verticais, mas também é a parte da cidade que há o segmento dos condomínios horizontais fechados. Esses estão localizados ao sul da “cidade vertical”, nas proximidades da Universidade Estadual de Londrina e do Shopping Catuaí.

Ilustrando essa tendência, a Empresa Vanguard Home, que faz parte do Grupo Plaenge, projetou um investimento maciço na verticalização, com 19 torres, nas proximidades dos equipamentos acima ilustrados, como os condomínios, o Shopping Catuaí, a UEL e a UNOPAR, ao Sul da Gleba Palhano (Figura 32)

**Novo Pólo de Desenvolvimento Imobiliário em Londrina** Fechar X

Palhano  
UNOPAR  
Shopping Catuaí  
Cond. Alphaville  
Fac. Pitágoras

▪ 19 TORRES      ▪ 2.200 APARTAMENTOS      ▪ 330 MILHÕES EM INVESTIMENTOS

A Vanguard Home, empresa fundada em Londrina com foco no comprador do primeiro imóvel, anuncia a região do Shopping Catuaí como prioridade para seus projetos imobiliários.

A empresa vai investir em seus 60 mil m<sup>2</sup> de terrenos na região para a construção de 2.200 apartamentos, em 19 torres, a serem lançadas nos próximos anos.

Vanguard Home, uma empresa com a solidez do Grupo Plaenge, que há 38 anos acredita e investe na nossa cidade.

Mais emprego, mais desenvolvimento, mais qualidade de vida - para Londrina e região.

**VANGUARD**

**FIGURA 32: FOLDER DE DIVULGAÇÃO DOS FUTUROS INVESTIMENTOS DA CONSTRUTORA VANGUARD HOME, EM LONDRINA**

Fonte: [www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=645865](http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=645865), visita em 23/12/2009

No caso Maringaense há mais de um vetor de crescimento e de expansão da construção civil, sobretudo vertical. Com o saturamento do Novo Centro, novas áreas são estrategicamente vislumbradas pelo poder público para consumo e expansão do mercado imobiliário. No que tange à verticalização, as recentes alterações no Plano Diretor direcionam a possibilidade de adensamento para os eixos de comércio e serviços, sobretudo a Avenida Morangueira. Um segundo vetor está ligado ao Centro de Ensino Superior de Maringá (Cesumar) na Zona Sul da cidade. No extremo Leste, há o projeto de transferência do Centro Cívico, onde abrigará em super-quadras os três poderes, quais sejam judiciário, legislativo e executivo. Na parte da cidade onde se localiza o aeroporto desativado Gastão Vidigal, há grandes áreas de aproveitamento potencial ao mercado imobiliário. Vale destacar que nesse vetor há a grande incidência de condomínios fechados e projetos de reestruturação urbana visando remover parte da população pobre de áreas valorizadas. Há ainda projetos elaborados pelo poder público para instituir um sub-centro a partir da inserção do Shopping Catuaí no extremo Oeste maringaense. Assim, há a possibilidade de adensamento, caso as demais partes da cidade ilustradas estejam ou sejam esgotadas pelo mercado imobiliário.

Comparativamente, verifica-se que em Maringá o poder público se movimenta mais na direção de transformar Maringá em cidade empreendimento, viabilizando novas áreas solváveis ao mercado, inclusive áreas que estavam em pousio social ou possuíam outras atividades (Mapa 18). Em Londrina há, após a saturação do Centro principal, ações do poder público e do mercado direcionadas para a parte Sul da cidade (Mapa 17).

Em relação à contribuição dos promotores imobiliários nesse processo, já explicitada sua tendência em construir edifícios verticais, sobretudo para o uso habitacional, destaca-se que, de acordo com Corrêa (1999), “a estratégia dominante, de produzir habitações para a população (...) tem um significativo rebatimento espacial” (CORRÊA, 1999, p. 23). De fato, segundo o autor, a ação dos promotores imobiliários se faz correlacionada a:

- (a) preço elevado da terra e alto *status* do bairro;
- (b) acessibilidade, eficiência e segurança dos meios de transporte;
- (c) amenidades naturais ou socialmente produzidas; e
- (d) esgotamento dos terrenos para construção e as condições físicas dos imóveis anteriormente produzidos (...) (CORRÊA, 1999, p. 23)



Para o autor, estas características em conjunto tendem a valorizar diferencialmente certas áreas da cidade, que se tornam alvo da ação maciça dos promotores imobiliários:

São áreas nobres, criadas e recriadas segundo os interesses dos promotores, que se valem de maciça propaganda. Assim, de um lado, verifica-se a manutenção de bairros de *status*, que continuam a ser atrativos ao capital imobiliário e, de outro, a criação de novas áreas nobres em razão do esgotamento de áreas disponíveis em outros setores valorizados do espaço urbano: os novos bairros nobres são efetivamente criados ou resultam da transformação da imagem de bairros antigos que, dispendo de alguns atrativos, tornam-se de *status* elevados (CORRÊA, 1999, p. 23).

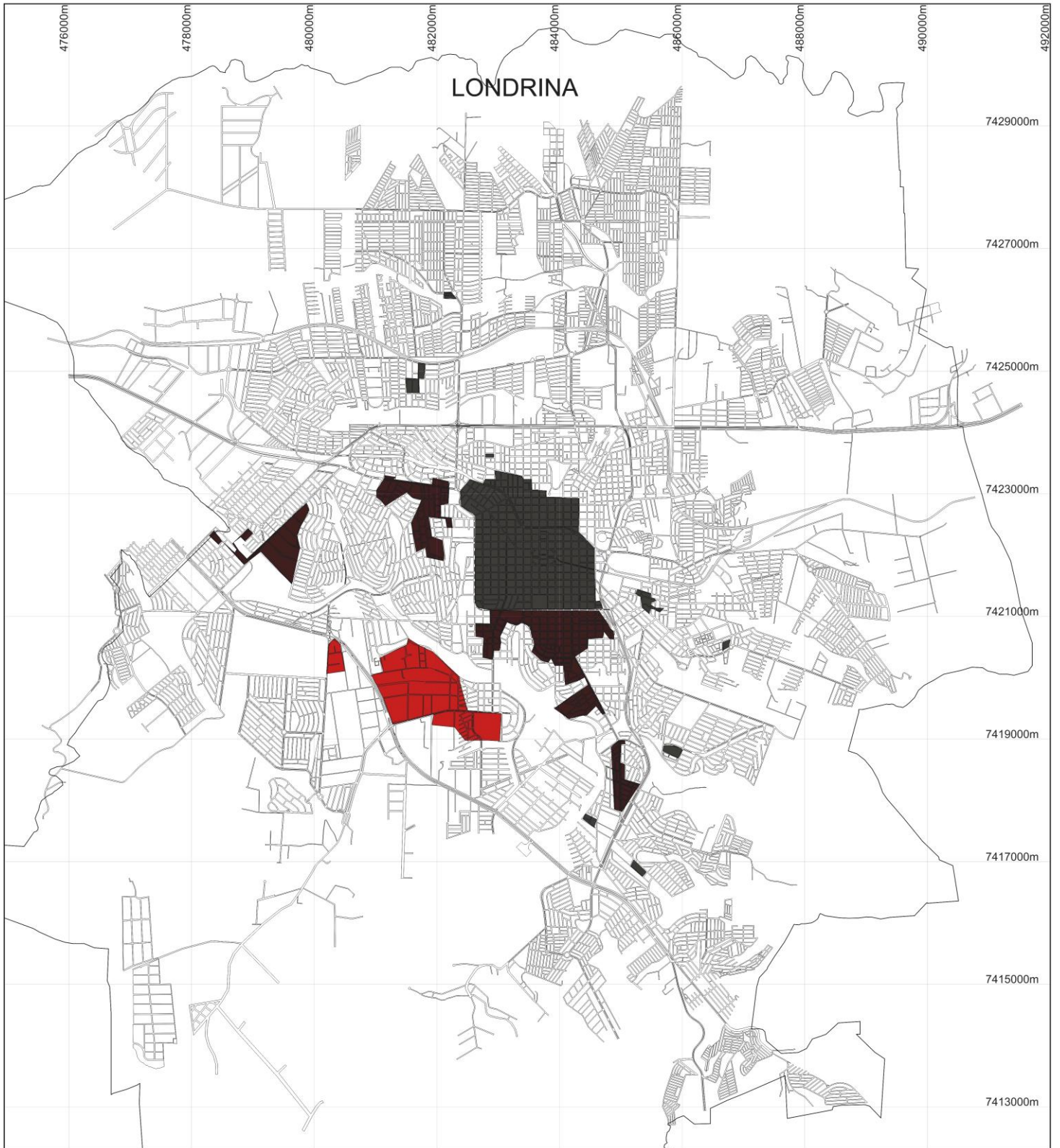
Dessa forma, o que se resgatou sobre as cidades estudadas, no que diz respeito à atuação dos agentes, não representa nenhuma novidade na forma de atuação: na verdade se constitui na reprodução de estratégias que, anteriormente detectadas nas grandes cidades por autores como Corrêa (1999), por exemplo, atualmente se reproduzem nas cidades médias, criando e recriando ‘cidades dentro das cidades’ e metamorfoseando o espaço urbano de acordo com seus anseios.

Essas evidências geram e sempre geraram a fragmentação do espaço urbano (CORRÊA, 1999), fruto das leis de zoneamento (VILLAÇA, 1999) criadas sob a jurisdição de seus interesses, separando as classes sociais, resultando na segregação e na exclusão territorial (ROLNIK, 2008).

As cidades estudadas passam, ainda que modestamente se comparadas às grandes metrópoles do país, pelo que Rolnik (2008) denominou de “Lógica da Desordem”. Ao incluir o termo “máquina de crescimento”, a autora conclui que “o modelo de exclusão territorial que define a cidade brasileira é muito mais do que a expressão das diferenças sociais e de renda, funcionando como uma espécie de engrenagem da máquina de crescimento que, ao produzir cidades, reproduz desigualdades” (ROLNIK, 2008, p. 10).

Para Fix (2007) o conjunto de agentes “relacionados à produção dos edifícios e do espaço urbano – promotores imobiliários e seus parceiros institucionais, financeiros e do setor público – faz da cidade uma espécie de “máquina de crescimento”, uma organização de tipo empresarial voltada a aumentar o volume de renda agregada por meio da intensificação da utilização da terra” (FIX, 2007, p. 24)

# MAPA 17 - EIXOS DE CRESCIMENTO VERTICAL E DE VALORIZAÇÃO NA CIDADE DE LONDRINA

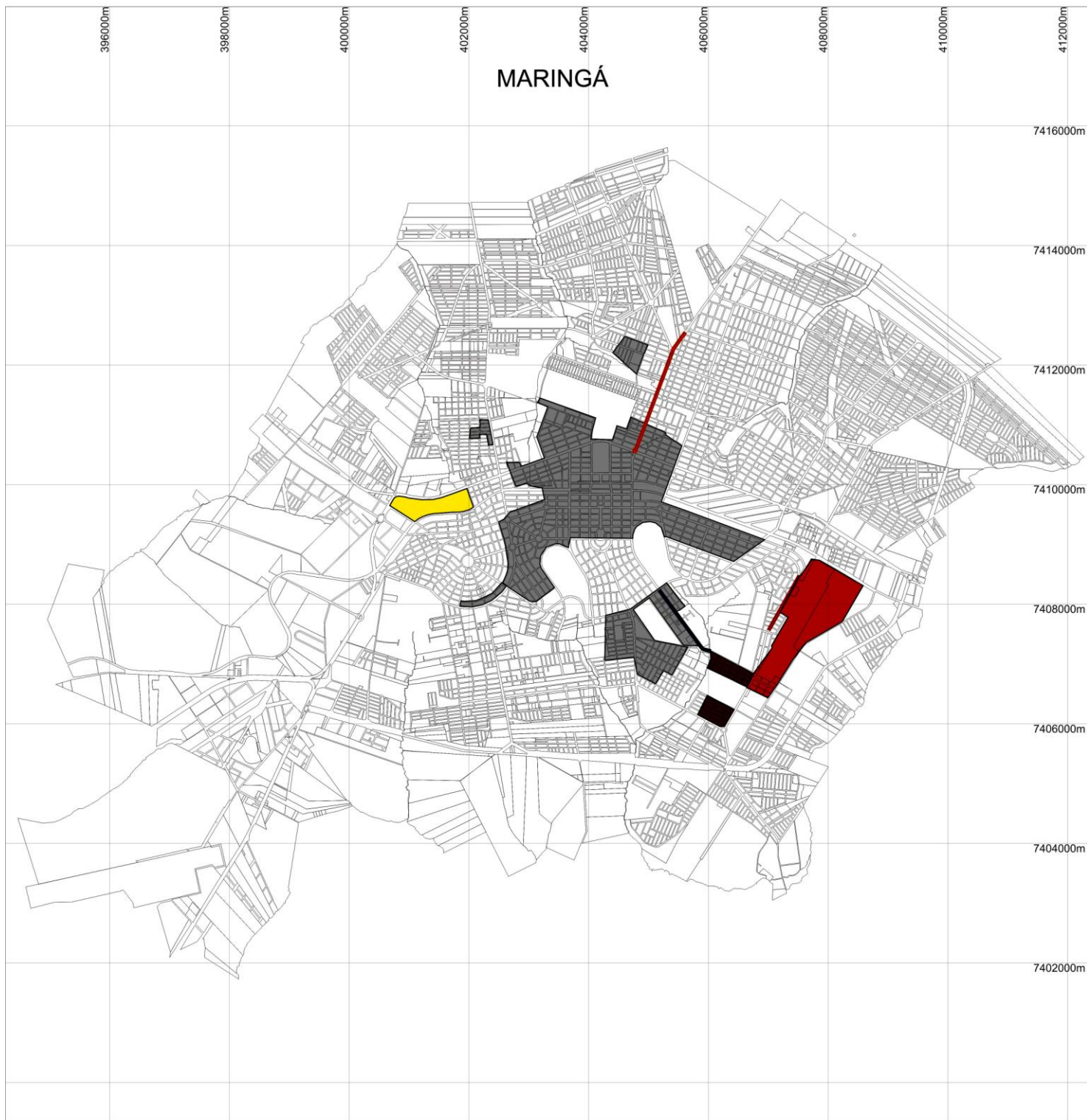


- Verticalização consolidada
- Verticalização periférica ao Centro (Sobretudo Década de 1990)
- Verticalização recente e em consolidação Zona Sul/ Gleba Palhano

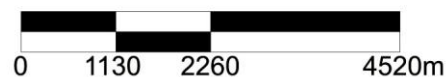


FONTES: P.M.M., 2000; P.M.L., 2000, IBGE, 2006.  
ORGANIZAÇÃO E CONFECÇÃO: TÔWS, R.L., 2008

# MAPA 18 - EIXOS DE CRESCIMENTO VERTICAL E DE VALORIZAÇÃO NA CIDADE DE MARINGÁ



- Verticalização consolidada
- Terra Urbana com projetos elaborados pelo Poder Público para futura densificação
- Verticalização recente e em expansão no entorno do CESUMAR
- Pretensão do Mercado Imobiliário e do Poder Público em função das transformações recentes<sup>1</sup>
- Vetor de valorização e possível verticalização Av. Morangueira
- Vetor de valorização e verticalização Recente Av.Gurucaia



<sup>1</sup>Instalação do Shopping Catuaí, Shopping Car e projeto de elaboração de futuro terminal urbano

FONTES: P.M.M., 2000; P.M.L., 2000, IBGE, 2006.  
ORGANIZAÇÃO E CONFECCÃO: TÖWS, R.L., 2008

## 5.7 A DESVERTICALIZAÇÃO

Ao realizar uma leitura sobre o processo de verticalização das cidades de Londrina e de Maringá elaborou-se o seguinte questionamento: Houve em algum momento o processo denominado por Somekh (1987) de desverticalização, que, para a autora, consiste na tendência histórica da legislação em limitar significativamente os coeficientes de aproveitamento dos lotes urbanos relacionado à valorização dos mesmos. Em seu estudo sobre a capital paulista, a autora questiona que “se interessa ao capital imobiliário construir com maior aproveitamento possível, por que o Estado, que representa a classe dominante nos seus mais variados segmentos, efetiva a limitação paulatina desse aproveitamento?” (SOMECK, 2987, p. 168).

Se em São Paulo os argumentos que acompanhavam as determinações das leis era o congestionamento das cidades e a necessidade de controle do crescimento vertical e da valorização fundiária, se, porventura, houve esse processo nas cidades estudadas, qual seria a justificativa?

Argumenta-se que em Londrina não ocorreu o processo de desverticalização por esse mecanismo e sim a mudança no local da verticalização, havendo, desse modo, a partir de 1998, a desverticalização do **Centro** de Londrina. A justificativa passa pelo mesmo discurso de São Paulo: Há a necessidade efetiva de conter o adensamento central.

Em Maringá pode-se afirmar que, de acordo com o conceito utilizado, que houve a tentativa de contenção a partir da lei aprovada em 1991, onde houve a drástica redução dos coeficientes de aproveitamento, sobretudo na área central, justificada pelo mesmo motivo, ou seja, a necessidade de conter o adensamento na área central.

Acredita-se que de fato, há a relação com a infra-estrutura. Em algumas partes do centro há uma degradação devido à longevidade da infra-estrutura bem como da densificação que ela pode suportar. Na Avenida Brasil, em Maringá, por exemplo, os investimentos na verticalização eram contidos, dentre os motivos, pela falta de infra-estrutura básica ou pela degradação da mesma, visto que a rede de esgotos, por exemplo, é muito antiga, hipoteticamente não tendo suporte para a verticalização. Novas áreas para a verticalização eram necessárias em ambas as cidades, pois, a tendência de

empreendedorismo urbano por que passa as cidades desencadearam a necessidade, por parte do Estado, de transferir a dotação de infra-estruturas para o mercado imobiliário.

Enfim, o fenômeno da desverticalização, de modo algum, atingiu alguma expressividade, dada a interpretação de que a queda no processo em alguns momentos, sobretudo na década de 1990 está relacionada ao momento econômico e não ao mecanismo de contenção utilizado pelo Estado. Até porque, a partir de 2000, há uma retomada no crescimento em outras partes das cidades, conforme diversas vezes afirmado.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

O texto apresentado revela resultados da pesquisa sobre o processo de verticalização nas cidades de Londrina e de Maringá bem como a comparação sobre o aludido processo entre as cidades.

Como mencionado na introdução, diversos aspectos geográficos foram identificados por meio do estudo da temática sendo necessária a realização de algumas interferências.

O caminho percorrido para a construção de um referencial partiu inicialmente da ambigüidade existente na forma de interpretação da produção do espaço urbano, sobretudo no que tange ao papel do Estado. Para identificar as principais posturas foi necessário percorrer por autores da Geografia Urbana, da Sociologia Urbana, do Urbanismo e do Planejamento Urbano e Regional e, conseqüentemente, identificou o tema como multidisciplinar: o espaço urbano é objeto de estudo de diversas ciências com seus particulares olhares.

Outrossim, o mesmo objeto de estudo pode ter vários olhares e várias formas de interpretação da realidade bem como criatividade diferenciadas no momento de explicar, analisar, expressar e espacializar os resultados. Textos sobre a verticalização urbana são diversos, mas optou-se por aderir aos conceitos elaborados por Souza (1994), Somekh (1987, 1996) e Mendes (1992, 2009) considerando o edifício como um empreendimento que possua 4 ou mais pavimentos, que expressa a expansão em altura e é resultado da multiplicação do solo urbano (SOMEKH, 1987), além de estar relacionado a um processo intensivo de reprodução do solo urbano (MENDES, 1992).

Os estudos sobre o processo de verticalização estavam concentrados nas grandes metrópoles como São Paulo, por exemplo, até o início da década de 1990 quando alguns autores transferiram ou iniciaram seus olhares sobre as cidades médias, que representavam a verticalização como uma nova tendência. Havia a preocupação de estudar os agentes, a localização dos edifícios, os tipos de usos dos mesmos e a forma como o capital se reproduz no espaço urbano por meio da multiplicação do solo urbano.

Esse estudo se preocupou em relacionar o espaço materializado em um contexto onde há a interferência dos diversos agentes, entre eles o Estado: as suas formas de atuação bem como o papel que desempenha na produção do espaço.

Inicialmente, ao construir a problemática da pesquisa, com base nas leituras realizadas, construiu-se um questionamento ao mesmo tempo em que se elaborou hipóteses sobre o processo ocorrido nas cidades estudadas. Vale salientar que não é objetivo trazer novamente todos os resultados da pesquisa, pois procurou-se somar os resultados a cada capítulo e, como dizia Endlich (2009) representá-los agora reproduziria uma síntese empobrecida e repetitiva.

Entretanto, algumas questões devem ser reveladas como parte das reflexões realizadas no decorrer da pesquisa. É de propósito que logo nos procedimentos metodológicos realizou-se uma discussão da forma como seriam sistematizadas as teorias que refletem o urbano e, agora, confessa-se à tendência ao materialismo histórico e dialético, inclusive na forma de elaboração dos capítulos, que seguiu um processo histórico baseado na materialização da verticalização no espaço. Há uma tendência de uma leitura marxista da realidade a partir das críticas e leituras sobre as contradições e conflitos existentes na produção do espaço urbano. Acredita-se na heterogeneidade de classes e que o acesso à terra urbana, na maioria das vezes, está restrito aos grupos hegemônicos.

Questionou-se o papel do Estado a partir de leituras como Souza (2006), Bortolotti (2007)<sup>49</sup> e dos próprios autores marxistas como Lefebvre (1973) e Harvey (2006) que apresentam em seus discursos a dupla face do Estado, bem expressada no tópico ao seu respeito. No entanto, a partir da análise realizada nas cidades de Londrina e de Maringá, rendeu-se ao capital como ditador dos movimentos e das transformações nas cidades. Acreditava-se inicialmente na hipótese de uma produção do espaço a partir dos ditames da legislação urbanística. A leitura que se realizou foi inversa: a legislação é produzida e aprovada obedecendo as tendências do capital bem como os altos e baixos dos ciclos econômicos, salvo algumas exceções que tiveram efeito e controle quando houve a saturação em determinada parte das cidades, tendendo-se para o fenômeno da desverticalização.

Inicialmente tentou-se negar a relação da verticalização com os ciclos econômicos como tantos trabalhos já haviam relacionado. Ilusão: A produção do espaço

---

<sup>49</sup> Cita-se esse autor em contraposição aos geógrafos, pois, sendo um arquiteto e urbanista, faz uma leitura fiel da legislação urbana e a apresenta como de suma importância no processo de ordenamento territorial urbano.

urbano está totalmente ligada aos movimentos do capital, sendo a cidade o local privilegiado para a acumulação e sua reprodução.

Apresentou-se o estudo dos demais agentes, sobretudo os incorporadores, tidos pelos autores como promotores imobiliários. Inicialmente, o discurso apontava para mercados muito diferentes e formas distintas de atuação nas cidades. Mostrava também que a elite maringaense controlava e restringia o espaço. Havia a endogenia sobre o espaço, ou seja, só agentes locais atuavam, pois quem era de fora não acompanhava as estratégias especulativas e de posse da terra urbana em Maringá devido à rapidez das informações e à agilidade na aquisição dos lotes em pousio. Atualmente, percebem-se empresas de outras cidades atuando de forma expressiva em Maringá.

O mercado imobiliário londrinense apresentou maior estabilidade do que o mercado imobiliário maringaense, sobretudo na década de 1990. Em Londrina poucas grandes empresas, como a Construtora Brasília, por exemplo, encerraram suas atividades. Outras se mantiveram atravessando crises e recessões na construção civil. Em Maringá muitas empresas entraram em concordata, abrindo espaços para o surgimento de diversas novas empresas que apresentam atualmente seu auge. No entanto, em ambas as cidades, a rotatividade das empresas no mercado é intensa.

Percebeu-se uma relação intrínseca dos agentes do capital imobiliário com o Estado. Existem muitos agentes que estão diretamente vinculados ao poder público por meio de cargos políticos ou por parentesco. Esse fator é decisivo na formulação e na reprodução das leis que visam atender a interesses específicos nas cidades, gerando a segregação e os problemas urbanos. Essa parcela é responsável pela expansão da verticalização na Gleba Palhano em Londrina (OURA, 2007). Em Maringá a maior expressividade ocorreu na localização dos condomínios fechados. Agentes políticos que são ao mesmo tempo proprietários utilizam diversas estratégias a fim de valorizar suas propriedades.

O questionamento acerca de até que ponto a verticalização de Londrina e de Maringá foi uma atividade meramente de mercado e em relação à intensidade que o Estado interferiu no processo está totalmente respondida nas palavras acima: O Estado é provedor de infra-estruturas, tem o poder de controlar o espaço, mas o faz em favor da classe dominante e do desenvolvimento da construção civil, quando não em parceria.



Diga-se de passagem, que as intervenções políticas recentes se assemelham ao malufismo<sup>50</sup>, sobretudo em Maringá. O papel do Estado foi desenvolvido no decorrer do trabalho, identificando-o, de acordo com Corrêa (1999) - em seus estudos sobre as grandes cidades, o Rio de Janeiro, por exemplo-, como não neutro, que estabelece relações conflituosas e de acordos com a classe dominante.

Em relação ao questionamento de quais as estratégias e ações da incorporação imobiliária quando deparam com situações adversas a seus interesses, em suas repostas afirmaram que a mudança ocorre em seus projetos, mas apontaram para um possível acordo que as incorporadoras realizam com o poder público. Em Londrina sinalizaram para a execução dos seus projetos de acordo com o tamanho dos lotes. Em Maringá utilizaram e utilizam, ainda que raramente, do solo criado, ou seja, da outorga onerosa do direito de construir, recompensando o Estado com valores ou ações pré-estabelecidas.

No que concerne ao questionamento realizado sobre os parâmetros de uso e ocupação do solo que nortearam o processo de verticalização em Londrina e Maringá, aponta-se que foram respondidos paulatinamente em cada fase apresentada do referido processo.

No que tange às particularidades e similaridades dos dois processos, ou seja, as particularidades do processo ocorrido em Londrina em relação ao processo ocorrido em Maringá, foram contempladas no último capítulo que trata das comparações, mas, de modo geral, há uma verticalização mais acentuada em Londrina do que em Maringá; em Londrina há mais espaços exclusivos da verticalização do que em Maringá, onde a verticalização se espalha por diversas partes do espaço urbano. Em Londrina se concentra agentes com maior notoriedade, como a Plaenge, por exemplo, que se destaca como uma das maiores do Brasil, ainda que mais recentemente sua atuação se estendeu à Maringá. O mercado imobiliário também adotou como as principais diferenças entre

---

<sup>50</sup> Segundo o sociólogo Maurício Puls, o malufismo é uma corrente populista de direita, surgida em São Paulo no final do regime militar, durante a gestão de Paulo Maluf no governo daquele estado (1979-1982). Essa corrente, que tem grande influência em muitas esferas, é formada por eleitores de classe média, como pequenos empresários e trabalhadores autônomos. Para a grande maioria dos estudiosos da política, Maluf é a própria imagem da direita autoritária, ligada ao espírito do “rouba, mas faz”. Mesmo assim, ele mantém um eleitorado fiel em São Paulo (GALVÃO, 2009). Galvão (2009), ao se referir à Maringá, coloca que “alguns poucos provincianos espalhados pelo país volta e meia convidam Paulo Maluf para inaugurações, casamentos e festas de aniversário, acreditando que sua presença lhes traga prestígio entre o eleitorado.

Londrina e Maringá as seguintes: 1) A cultura do condomínio fechado vertical, onde em Londrina a expressividade é consideravelmente maior; 2) O preço do solo ou da terra urbana, onde “em Maringá é um absurdo” (L.R.F, 2009) se comparado à Londrina, além da permuta do terreno com o proprietário, que em Maringá é em torno de 22% e em Londrina 15%, fatores já explicados no texto e, 3) O tamanho dos lotes, considerando que em Londrina, principalmente nas partes da cidade onde a verticalização é permitida, são maiores do que em Maringá.

Percebeu-se também, ao correlacionar os dados, que há uma tendência de inversão, pelo menos no quesito do número de projetos aprovados. Na verdade, em todo o processo, até o final dos anos 1990, Londrina teve uma quantidade maior de edifícios construídos do que em Maringá. No entanto, do ano de 2004 em diante, houve uma inversão, tendo Maringá mais projetos aprovados. No contexto da década, ou seja, de 2000 a 2008 (ano limite dos dados adquiridos), em Londrina foram aprovados 125 edifícios e em Maringá, 169, comprovando essa inversão. No entanto, em relação à área construída, os dados se aproximam.

Em relação aos aspectos do marketing e da propaganda de venda dos empreendimentos, há uma repetitividade e cópia de estratégias. As empresas que inovam são rapidamente copiadas e há uma similaridade na arquitetura de acordo com o público que se quer atingir, mas sempre visando materiais construtivos mais econômicos, acarretando em uma contínua repetição arquitetônica e de fachadas dos edifícios.

No que diz respeito à aquisição das informações, ainda que o objetivo inicial perpassava pela necessidade de apresentação dos dados a partir da aquisição de informações similares nas duas cidades, alguns itens foram contemplados em uma cidade mas deixaram a desejar em outra. Por exemplo, em Londrina, a listagem dos edifícios trazia a relação da Incorporadora e/ou construtora que construiu o empreendimento. Em Maringá esse dado não existia. Em contrapartida, foi possível entrevistar o secretário do planejamento urbano de Maringá, o que não ocorreu em Londrina. Outro fator relevante foi o número de trabalhos recentes sobre a temática elaborados sobre Londrina. Maringá contribuiu com trabalhos mais antigos, sobretudo de Mendes (1992). A vivência em Maringá e não em Londrina também é fator decisivo. O conhecimento empírico da realidade maringaense é maior do que o conhecimento

sobre Londrina, mesmo colocando em pauta as incontáveis idas à Londrina. Enfim, diversos outros elementos são perceptíveis no texto como contemplados ora em uma, ora em outra cidade, mas sem uma assimetria perfeita. Isso dificultou um pouco o processo de análise e de comparação dos dados, mas acredita-se que os principais elementos relativos ao processo foram comparados.

Uma questão que faz parte dos estudos da verticalização, mas que não foi contemplada nesse estudo diz respeito à análise e mapeamento dos tipos de usos dos edifícios. O detalhamento da análise demandaria de no mínimo mais um capítulo e a espacialização dos dados exigiria um tempo maior. Um estudo desse tipo permitiria a confirmação da tendência da verticalização prioritariamente para o uso residencial bem como possibilitaria uma leitura dos consumidores dessa verticalização. É um estudo que ainda não foi realizado em Maringá. Em Londrina esse estudo foi realizado em uma parte da cidade por Paula (2006), que trata dos consumidores da verticalização na Gleba Palhano. No entanto, as cidades ainda carecem de pesquisas que revelem essas informações, que trariam uma gama de possibilidades. Uma outra possibilidade de pesquisa seria o “recorte” da pesquisa somente sobre os edifícios comerciais ou mistos. Separá-los em uso comercial, uso industrial ou uso para prestação de serviços permitiria adquirir informações da origem das empresas, o tipo de atividade e se, porventura essas atividades estivessem ligadas aos circuitos do capital financeiro nacional ou internacional, verificar a importância local, regional, ou global das cidades, possibilitando uma análise das escalas de abrangência e da importância das cidades no contexto geográfico em que se inserem.

Outro tema relacionado com a verticalização e que carece de pesquisas diz respeito aos impactos ambientais da verticalização e do adensamento. Um estudo geográfico a esse respeito demonstraria, no mínimo, o quanto esse processo impacta no meio ambiente urbano. Acredita-se que os principais impactos estão relacionados a pouca circulação do ar, ilhas de calor, crescimento no número e na circulação de veículos no entorno, degradação, degeneração e sobrecarga da infra-estrutura básica, entre outros, passíveis de serem identificados.

É necessário que se estude o processo de verticalização à luz dos aspectos financeiros. Correlacionar o capital financeiro com o capital imobiliário traz a possibilidade de elucidar de onde vem o capital que é aplicado na construção civil. Uma

pesquisa que atinja os dados bancários e alcance os clientes que realizaram empréstimos para comprar seu próprio apartamento, ou seus apartamentos, nos casos dos promotores imobiliários acidental e ativo, traria resultados que demonstrariam as fontes do capital para sanarem suas prestações, se da agricultura, se da cooperativa, se do comércio, da prestação de serviços, entre outras. Em outras palavras, adquirir-se-ia a fonte de transferência de capitais ao mercado imobiliário, fato analisado por Harvey (1990) em seus estudos. Dessa forma, seria possível prever os movimentos dos capitais na cidade bem como articular a origem do capital aplicado aos ciclos econômicos vigentes. Uma outra forma de aquisição de dados para esse tipo de pesquisa consistiria na consulta aos próprios compradores.

Uma última sugestão de pesquisa passa pela comparação das cidades estudadas com outras do mesmo porte espalhadas pelo país. É normal, no senso comum, escutar alguma frase relacionada com a intensa verticalização das cidades ou encontrar transcrito em sites que tratam do fenômeno, alegando que “o paranaense gosta de prédios” (SKYCRAPERSITY, 2009). Se comparar o processo de verticalização ocorrido em Londrina com cidades do mesmo porte ou no mínimo com a mesma população, como por exemplo, Joinville (SC), Ribeirão Preto (SP), São José dos Campos (SP), Uberlândia (MG) e Campo Grande (MS), dentre outras, ou comparar Maringá com Dourados (MS), São José do Rio Preto (SP), Campina Grande (PB), Feira de Santana (BA), Anápolis (GO), entre outras do mesmo porte, tamanho ou importância regional, só pelo *Skyline* ou pela leitura na paisagem urbana, conclui-se que a verticalização das cidades paranaenses, em específico as estudadas, são mais expressivas. Esse fenômeno se explica pela riqueza das cidades, pelos ciclos econômicos, pela forma de colonização das cidades e pela administração. No entanto, esse fenômeno carece de mais explicações científicas que são possíveis em pesquisas futuras.

Desse modo, percebe-se que o tema está longe de ser esgotado. Na própria leitura intra-urbana das cidades é possível identificar vários elementos que são passíveis de serem explicados. Em uma análise comparativa, outros elementos são elucidados. A verticalização, assim como outros elementos urbanos ou geográficos, carece de pesquisas constantes, visto ser um processo que está inscrito no espaço, que é constantemente transformado, modificado ou metamorfoseado, mas também no tempo.

O processo de produção e reprodução do espaço nas cidades estudadas é muito dinâmico.

Buscou-se realizar uma leitura do processo de verticalização apreendido via legislação urbanística e a devida identificação da mesma como instrumento de regulação, produção e condicionante espacial da verticalização. Acredita-se, em primeiro lugar, que essa leitura traz sua devida contribuição no âmbito acadêmico, pois indaga os limites e as possibilidades do planejamento urbano bem como das leis que regem o processo de urbanização das cidades, tudo sob uma ótica geográfica. Em segundo lugar, que contribui para a técnica e para o poder público, à medida que remete a uma leitura particular da forma como as leis foram implantadas e o resultado arrolado no espaço urbano após sua implementação. Ora foram resultados positivos, ora negativos, mas sobressaem decisivamente os resultados negativos, relacionados com a densidade, com a fragmentação e com a segregação do espaço. E, em terceiro lugar, procura-se contribuir com a discussão e a quantificação de dados para a elaboração de futuros planos diretores, planos de requalificação urbana, se necessário, bem como de projetos específicos nas cidades estudadas, instigando sempre o impacto que os empreendimentos causam à sociedade e ao espaço urbano.

Há discussões entre autores que tratam do urbano sobre a real eficácia das leis de zoneamento. Feldman (2005) estuda com propriedade o tema. A autora argumenta que estratégias de diferenciação de territórios estão presentes na legislação. Assim, coloca-se em pauta até que ponto as leis de zoneamento são aplicáveis no espaço urbano, visto que, nos gabinetes de desenho e de mapeamento dos gestores ou técnicos ligados à administração há, evidentemente, propostas de separação em distintas classes sociais, em diferentes grupos econômicos e em padrões e densidades construtivas totalmente diferenciadas. A legislação, *a priori*, deveria ter o papel de equalizar o espaço, ou seja, organizar o espaço urbano com equidade social e esse controle deveria ter o papel de combater a especulação, a fragmentação social do tecido urbano e, evidentemente, a segregação. Enfim, nas palavras de Rolnik (1997), tratando de um novo pacto territorial, os planejadores imaginaram - assim como se propõe nessa pesquisa-, “ser possível construir uma nova regra do jogo” (ROLNIK, 1997, p.209). Uma regra que partisse da cidade real e não de um modelo abstrato e ideal.

Que incorporasse a heterogeneidade, a transformação e o conflito como valores positivos. Que libertasse a cidade de uma legislação que assegura reservas de mercado, desenhando muralhas invisíveis, e que assumisse as lógicas e ritmos de produção dos assentamentos populares como parte integrante da cidade. Que ampliasse o acesso às oportunidades de emprego, consumo e investimentos imobiliários ao maior número possível de pessoas, desconcentrando a cidade e seus mercados (ROLNIK, 1997, p.209-10).

No entanto, ocorre exatamente o contrário: a ideologia de quem elabora a lei está centrada nessa concentração dos investimentos. Afinal, há o pensamento direto na reprodução do capital monopolista, sobretudo o imobiliário. 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 (GIMENEZ, 2007).

Com a leitura realizada em Londrina e em Maringá, acredita-se que os problemas sociais gerados na urbanização estão relacionados com o sistema produtivo. O sistema impôs, historicamente, normas que estão sendo seguidas paulatinamente pelos agentes que constroem as cidades e pelos agentes vinculados ao Estado. Há uma reprodução, em diversas realidades, inicialmente nas áreas metropolitanas e, na seqüência, importada para as cidades médias e intermediárias, da forma de produzir cidades. Os agentes focam somente a reprodução e a ampliação de seus capitais ignorando as mazelas, sobretudo sociais. Em vez de adequar seus projetos ou suas iniciativas com o intuito de amenizar os problemas e os contrastes das cidades, emitem seus empreendimentos sem se preocuparem com as questões sociais, sobretudo vinculadas aos diversos tipos de segregação. O importante, para os agentes, é terem na cidade um mercado que consome seus empreendimentos, independentemente se os “consumidores” os utilizarão como valor de uso ou de troca. A responsabilidade por essa forma de atuação pode ser atribuída ao Estado que, como dito, em vez de elaborar legislações de uso e ocupação do solo que conotem para uma assimetria na ocupação do espaço urbano, elaboram-na com o olhar somente ao desenvolvimento econômico e à aplicabilidade do capital. Não se propõe que a solução estaria em uma mudança no sistema produtivo. Mas uma transformação que desse a toda a população urbana o direito à cidade (LEFEBVRE, 2001).

Um dos temas que contribui para a diminuição dessas diferenças diz respeito à planta genérica de valores. É necessário revisar constantemente a planta genérica de valores do solo urbano e atribuir-lhe preço que é possível ser pago pela maioria da população. Esse não foi um tema estudado pela pesquisa, mas ao realizar uma breve leitura sobre a última planta genérica de valores de Londrina percebeu-se algumas distinções: Em Londrina, acompanhando a tendência das cidades brasileiras, o solo é extremamente valorizado nas áreas centrais e tende a uma desvalorização à medida que se distancia do centro, salvo em partes da cidade onde existem equipamentos urbanos, como aeroporto, por exemplo, ou em partes periféricas tomadas pelos condomínios fechados, shoppings e universidades ou com completa infra-estrutura. Já em Maringá há a tendência de supervalorização em todo o espaço urbano, tendo como limite o perímetro urbano, tanto que, a título de exemplo, o programa atual do Governo Federal de Habitação intitulado “Minha Casa, Minha Vida” não está tendo sucesso na cidade, pois os valores de financiamento para a população não atingem nem o valor do lote, em qualquer que seja a parte da cidade: das 6 mil casas previstas para Maringá, somente 1,4 mil foram contratadas pela Caixa Econômica Federal (LINJARDI, 2010). Esse é só um exemplo dentre tantos acarretados pela supervalorização da propriedade urbana. Acredita-se que compete ao Estado reverter esse quadro, ainda que não interesse, no momento, quem está no poder. Chama-se a atenção para uma proposta de pesquisa que realize uma leitura mais aprofundada sobre esse elemento, fundamental para o desenvolvimento da especulação imobiliária, muito mais maléfica do que benéfica para a maior parte da sociedade. Um estudo desse tipo contemplaria a valorização fundiária, questão complexa e de diversos entraves e discussões entre autores.

Enfim, o discurso do poder público em qualquer que seja a realidade, mas particularmente identificado nas cidades estudadas, é que o importante para a cidade é o desenvolvimento econômico, industrial e da construção civil, pois gera empregos para a população e traz beleza à paisagem urbana. Diga-se de passagem, que os empregos gerados pagam salários que inviabilizam o trabalhador de adquirir seu imóvel, pois os preços são exorbitantes. Os trabalhadores, sobretudo na construção civil, passam pela informalidade. É um setor que, ao mesmo tempo em que se aloca no circuito superior da economia também está relacionado no circuito inferior pela informalidade da maior parte dos trabalhadores (BOTELHO, 2007).

Uma solução para as diversas mazelas indicadas até o momento tende para a iniciativa, por parte do poder público, de conter efetivamente o processo de verticalização nas cidades, por meio da limitação dos coeficientes de construção e da taxa de ocupação dos terrenos, ou seja, tender para a desverticalização. Mas, se isso ocorrer, estaria nesse fenômeno o limite para a reprodução desenfreada do capital imobiliário<sup>51</sup>? Impactaria em outros setores econômicos importantes? Impactaria no modo de vida da população, sobretudo às classes que detém o acesso a esse tipo de moradia? Causaria impacto no próprio tecido da urbanização das cidades, visto que, o não-adensamento sugeriria uma maior expansão horizontal? São questionamentos extraídos desse tipo de previsão.

Ao adotar que a verticalização revela uma das faces da denominada crise do Estado (SOUZA, 1989; MENDES, 1992), corrobora-se que uma atuação do Estado que fosse efetiva e que viesse ao encontro dos pontos acima ilustrados, ou seja, que elaborasse legislações que não favorecessem escancaradamente os agentes da construção civil, então uma crise no processo de verticalização estaria decretada, independentemente do ciclo e do momento econômico vigente. Até que isso ocorra, a construção civil continuará seguindo os ditames dos momentos econômicos, os agentes continuarão a inovar cada vez mais suas estratégias e ações e o processo de verticalização continuará se expandindo. Ela representa *status*, prosperidade, símbolo de poder, dentre outros adjetivos, bem como faz parte da nova forma de morar nas cidades, sobretudo brasileiras (MENDES, 1992).

Em suma, a contribuição geográfica do tema passa pelas seguintes observações:

1. Está inserido no espaço geográfico, materializado e em constante movimento;
2. É um objeto de estudo que estabelece relações entre formas, conteúdo, espaço e estrutura (evidências interdisciplinares) que explica o espaço geográfico (SOUZA, 1989);

---

<sup>51</sup> Uma discussão acerca da existência do “capital imobiliário” aconteceu na XI edição do SIMPURB em Brasília (2009). Autores como Jan Bitoun, por exemplo, questionaram a existência dessa forma de capital, alegando que o capital imobilizado na construção civil é resultado de transferências de outras formas de capital (financeiro, fundiário e industrial). No entanto, a partir da existência dessa transferência, há, efetivamente, a reprodução do capital acrescida de lucros, ou, como dizia Lefebvre (1976 *apud* SOARES, 2006), o investimento no imobiliário e na construção ainda é proveitoso porque essa atividade utiliza-se de uma proporção muito superior de capital variável sobre o capital constante, ou seja, pelo fato desse setor apresentar taxas de lucratividade mais elevadas que os setores tradicionais (SOARES, 2006). Por isso, acredita-se na existência do capital imobiliário.



3. A verticalização, de acordo com Souza (1989) forneceu elementos para identificar uma das geografias: “a Geografia dos espaços metropolitanos”, um fato novo da nossa urbanização (SOUZA, 1989; MENDES, 1992) e que, no atual contexto, explica também as cidades médias e intermediárias;

4. Quando se trata de verticalização, ao realizar uma leitura na paisagem (que é objeto da Geografia) percebe-se logo a fragmentação do espaço urbano. Ao se debruçar sobre o tema, percebe-se a segregação. São conceitos atinentes à geografia já que comumente se adjetivam do termo sócio-espacial;

5. A verticalização é mais do que apenas um novo arranjo espacial. Ela, de certa forma, representa as relações sociais presentes em determinada sociedade e, ainda, não só representa relações como estabelece novas relações; é a manifestação espacial do processo social (MENDES, 2009).

6. É explicada pelos ciclos econômicos e pelas formas de assentamento da população urbana, temas geográficos.

7. Pode ser explicada à luz do materialismo histórico, postura teórica que a Geografia Crítica e a Geografia Urbana adotaram para explicar o espaço e nele, o espaço urbano.

Enfim, espera-se que essa pesquisa possa contribuir com os diversos debates propostos, tanto no que diz respeito ao tema verticalização urbana - sua natureza, suas propriedades e os agentes envolvidos no processo -, como no que diz respeito ao papel desempenhado pelo Estado na produção social do espaço urbano. Salienta-se, que a todo o momento, existiu como pano de fundo, o interesse real em contribuir para a realização de uma sociedade mais justa.

## REFERÊNCIAS

- ALMEIDA, R.S.de. Agentes espaciais da ação recente dos incorporadores imobiliários no município do Rio de Janeiro. In: *Revista Brasileira de Geografia*. Rio de Janeiro, N.º 44, V.2, Abr./Jun., 1982, p.297-316.
- ANDRADE, C.R.M.; STEINKE, R. Desenhando uma nova morfologia: o urbanismo do Eng. Jorge de Macedo Vieira. In: *7º Seminário de História da Cidade e do Urbanismo*, 2002, Salvador: FAU-UFBa, 2002.
- ASCHER, F. *Metápolis ou l' avenir des villes*. Paris: Odile Jacob, 1995.
- BARRETO, I.J. *A verticalização e o bairro: O caso do Jd. Campolim - Sorocaba-SP, no período de 1990-2004*. (2007) Dissertação (Mestrado em Geografia). Maringá: PGE-UEM, 2007
- BEAUJEAU-GRANIER, J. *Geografia Urbana*. Fundação Calouste Gulbenkian. Trad. Raquel Soeiro de Brito. Lisboa, 1980.
- BEIDACK, A.R.dos S. A formação histórica da ocupação da Região Norte de Londrina – PR. In: II Simpósio de Pós-Graduação em Geografia – SIMPGEO. 2007, Londrina, *Anais...* Londrina: UEL, 2007, p.1-24.
- \_\_\_\_\_.(2009) *Análise da produção do espaço urbano de Londrina: De Cincão à Zona Norte: 1970-2007*. Dissertação (Mestrado em Geografia) Londrina: DCE/ UEL.
- BELOTO, G.E. *Legislação Urbanística. Instrumento de regulação e exclusão territorial -Considerações sobre a cidade de Maringá*. Dissertação (Mestrado). Maringá: UEM-PGE, 2004.
- BENADUCE, G.M.C. *Intensificação das redes de informações e novas espacialidades no Paraná*. 1999. 268f. Tese (Doutorado em Geografia). Presidente Prudente. UNESP, 1999.
- BOISIER, S. *Política econômica, organização social e desenvolvimento regional*. 1989.
- BORGES, W.A. e ROCHA, M.M. Eixo dinâmico Londrina/Maringá competitividade e cooperação no caminho para o desenvolvimento regional sustentável. In *Boletim de Geografia*. Maringá: UEM, Ano 22, n.º 1-2004, 2004, pp. 01-20
- BORTOLOTTI, J.B. *Planejar é preciso. Memórias do Planejamento Urbano de Londrina*. Londrina: Midiograf, 2007.
- BOTELHO, A. *O Urbano em fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário*. São Paulo: Annablume; Fapesp, 2007.
- CAMPOS FILHO, C.M. *Cidades Brasileiras: seu controle ou o caos. O que os cidadãos devem fazer para a humanização das cidades brasileiras*. 3ªed. São Paulo: Studio Nobel, 1999.

CARLOS, A.F.A. *A Cidade*. São Paulo: Contexto, 2001, Série Repensando a Geografia. 5ª ed.

CASARIL, C.C. *Análise e Espacialização da Verticalização em Londrina – PR: 1970-2000*. Relatório (Qualificação). Londrina: UEL, 2007.

\_\_\_\_\_. *Meio século de verticalização urbana em Londrina-PR e sua distribuição espacial: 1950-2000*. (2008) 268f. Dissertação (Mestrado em Geografia) Londrina: PMG – UEL, 2008.

CASTELLS, M. *A questão urbana*. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983.

CASTELNOU, A. *Arquitetura londrinense: expressões de intenção pioneira*. Londrina: A. Castelnou, 2002.

CAPEL, H. Capitalismo Y Morfologia Urbana em Espana. *Realidad Geográfica*. Barcelona. Ed. Los Libros de la Frontera. Vol. 04, 1983

CEREJA, C.A.S. *A reprodução, o consumo e as transformações do espaço urbano das Zonas 8, 27 e 28 de Maringá com a implantação do Centro universitário de Maringá*. 2005. Relatório de Iniciação Científica. Maringá: DGE/UEM, 2005.

CÓL, A.F. Mercado Imobiliário. In: *Revista Acim*, Maringá, Associação Comercial e Industrial de Maringá, Ano 45, N.º 477, V.1, p.28-32.

CORDOVIL, F.C.deS. O código de posturas e obras de 1959 e as transformações do plano inicial de Maringá, PR. In *VI Encontro Tecnológico da Engenharia Civil e Arquitetura – ENTECA*, 2007, Maringá, DEC-UEM, 2007, p.1-11.

CORRÊA, R.L. *A Rede urbana*. São Paulo, Ática, 1994.

\_\_\_\_\_. *O Espaço Urbano*. São Paulo, Ática, 2ª Ed, 1999.

COSTA, A.A.de. *A verticalização e as transformações do espaço urbano de Natal – RN*. 2000. 207f. Tese (Doutorado em Geografia) – Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2000.

COSTA, L.F.S. *Os promotores imobiliários no processo de verticalização das cidades de Maringá, Cianorte e Umarama*. Dissertação (Mestrado). Maringá: UEM/PGE, 2002.

CULLINGWORTH, J.B. *The political culture of Planning*. American Land Use Planning in comparative perspective. Nova Iorque e Londres: Routledge, 1993.

ENDLICH, A.M. *Maringá e o tecer da rede urbana regional*. 1998. Dissertação (Mestrado em Geografia) Presidente prudente: UNESP, Presidente Prudente.

\_\_\_\_\_.; MORO, D.A. Maringá e a produção do espaço regional. In: MORO, D.A. *Maringá Espaço e Tempo*. Ensaio de Geografia Urbana. Maringá: PGE/UEM, 2003.

\_\_\_\_\_. *Pensando os papéis e significados das pequenas cidades*. Presidente Prudente: Editora Unesp, 2009.

FELDMAN, S. *Planejamento e Zoneamento*. São Paulo 1947-1972. São Paulo: Edusp/Fapesp, 2005.

FERREIRA, N.S.M. São Paulo imobiliário: sobre a origem do arranha-céu (1929-1939) *In: III Encontro Nacional da ANPUR, Águas de São Pedro, Anais...*, Águas de São Pedro, Vol. 1, p.189-197.

FICHER, S. Edifícios altos no Brasil: ensaios e debates. *Revista de Estudos Regionais e Urbanos*, São Paulo, n.37, p.61-75, 1994.

FIX, M. *Parceiros da exclusão*. São Paulo, Boitempo Editorial, 2001.

\_\_\_\_\_. *São Paulo cidade global: Fundamentos financeiros de uma miragem*. São Paulo: Boitempo Editorial, 2007.

FRESCA, T.M. Mudanças recentes na expansão físico-territorial de Londrina. *Geografia*. Londrina, V.11, n.º 2, p.251, 274, jul./dez., 2002.

\_\_\_\_\_. *A Rede Urbana do Norte do Paraná*. Londrina: Eduel, 2004.

\_\_\_\_\_. A produção do espaço urbano de Londrina. 1970-2000. *Relatório de Projeto de Pesquisa*. Londrina: UEL, 2005. Inédito.

GALVÃO, A.A. *A pobreza das elites: uma visão sociológica do cotidiano*. Maringá: Clichetec, 2009.

GALVÃO, W.J.F. *COPAN/SP: A trajetória de um mega empreendimento, da concepção ao uso: estudo compreensivo do processo com base na avaliação pós-ocupação*. 2007. 197f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). FAU-USP, São Paulo, 2007.

GIMENEZ, H.M.M. *Interpretação do espaço urbano de Maringá: A lógica da verticalização período de 1990 a 2005*. (2007) Dissertação (Mestrado). Maringá: UEM/PGE, 2007.

GOTTDIENER, M. *A produção social do espaço urbano*. 2ª Ed. São Paulo: EDUSP, 1997.

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

HALL, P. *Cidades do amanhã: uma história intelectual do planejamento e do projecto urbanos no século XX*. Editora Perspectiva, São Paulo, 2002.

HARVEY, D. *A produção capitalista do espaço*. São Paulo, Annablume, 2ª Edição, 2006.

\_\_\_\_\_. *A justiça social e a cidade*. São Paulo: Hucitec, 1980.

HOMEM, M.C.N. *A ascensão do imigrante e a verticalização de São Paulo: O prédio Martinelli e sua história.* (1982) Dissertação (Mestrado em História). São Paulo: FFLCH, USP, 1982.

IBGE. *Regiões de Influência das Cidades.* Rio de Janeiro: IBGE, 2007.

\_\_\_\_\_. *Censos Demográficos.* Rio de Janeiro, IBGE, 2006.

IPARDES. *Leituras regionais: Mesorregião geográfica Norte-Central Paranaense.* Curitiba: IPARDES: BRDE, 2004a. 146 p.

IPEA/IBGE/UNICAMP/ IE/NESUR/IPARDES. *Caracterização e tendências da rede urbana do Brasil: redes urbanas regionais: sul.* Brasília, DF: IPEA, 2000.

IPEA. *Configuração atual e tendências da rede urbana.* (Série caracterização e tendências da rede urbana do Brasil). Convênio IPEA, IBGE, UNICAMP/IE/NESUR. Brasília: IPEA, 2002.

KERN, A.A. *Utopia e missões jesuíticas.* Porto Alegre: Universitária/ UFRGS, 1994.

KOHLSDORF, M. E. Breve histórico do espaço urbano como campo disciplinar. In: FARRET, R.; GONZALEZ, S.; HOLANDA, F.; KOHLSDORF, M. E. *O espaço da cidade – contribuição à análise urbana.* São Paulo: Projeto, 1985.

KUCHPIL, E. *O edifício vertical e a cidade: imagens da modernidade sob o olhar do espaço público.* Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) DAU, UFRGS, 2003.

LEFEBVRE, H. *A Re-produção das relações de produção.* Porto: Publicações Escorpião: 1973.

\_\_\_\_\_. *O direito à cidade.* São Paulo, Centauro, 2001.

\_\_\_\_\_. *La pensée marxiste et la ville.* Paris: Casterman, 1978.

\_\_\_\_\_. *La revolución urbana.* Madrid: Alianza Editorial, 4. ed, 1983.

LEITÃO, G. *A Construção do Eldorado Urbano: O plano piloto da Barra da Tijuca e Baixada de Jacarepaguá – 1970/1988.* Niterói, EDUFF, 1999.

LEROY, S. Semanthiques de la metropolisation. In *L'Espace géographique.* Montpellier: Éditions Belin, n.º 1, 2000.

LIMA, F. C. *Prestes Maia em Londrina: Moderno em que sentido?.* Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade de São Paulo, São Paulo, 2001.

LINJARD, F. Valor dos terrenos inibe “Minha Casa, Minha Vida”. In *O DIÁRIO DO NORTE DO PARANÁ,* On Line. Disponível em <http://www.odiariomaringa.com.br/noticia/234743/newsletter, 26/01/2010>

LIPIETZ, A. *O capital e seu espaço.* São Paulo: Nobel, 1988.

\_\_\_\_\_. Alguns problemas da produção monopolista do espaço urbano. *Espaço e debates*, São Paulo, Neru, Vol.01, n.º 7, p.5-20, 1982.

LOJKINE, J. *O Estado capitalista e a questão urbana*. São Paulo: Martins Fontes, 1981.

LONDRINA. *Londrina – A Situação de 66*. Ed. PML, 1966.

\_\_\_\_\_. *Londrina – A Situação de 79*. Ed. PML, 1979.

\_\_\_\_\_. (Câmara Municipal). *Conjunto de leis urbanísticas*. Disponível em [www.cml.gov.br](http://www.cml.gov.br), consulta em 08/2008.

MACEDO, S.S. *São Paulo, paisagem e habitação verticalizada – os espaços livres como elemento do desenho urbano*. 1987. 351f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) FAU, USP, São Paulo.

MACHADO, J.R.; MENDES, C.M. Transformações espaciais no contexto intra-urbano do centro tradicional de Maringá. In: MENDES, C.M.; SCHMIDT, L.P. (Orgs.). *A Dinâmica do Espaço Urbano-regional: pesquisas no norte central paranaense*. Guarapuava: Unicentro Editora, 2006, pp. 97-125.

\_\_\_\_\_; \_\_\_\_\_. O centro de Maringá e a sua verticalização. *Boletim de Geografia* n.21 (1) Maringá, 2003, pp.59-84.

MARIANO, V. Caderno construção, reforma e arquitetura. In: *Revista Acim*, Maringá, Associação Comercial e Industrial de Maringá, Ano 46, N.º 488, V.1, p.37-47.

MARINGÁ (Câmara municipal). *Conjunto de leis urbanísticas*. Maringá: Câmara Municipal, 2006.

MARTINS, V. H. T. *Habitação, infra-estrutura e serviços públicos: conjuntos habitacionais e suas temporalidades em Londrina – PR*. 2007. Dissertação (Mestrado) – Departamento de Geociências, Universidade Estadual de Londrina, Londrina – PR, 2007.

MENDES, C.M. *O edifício no jardim, um plano destruído. A verticalização de Maringá*. Tese (Doutorado em Geografia) FFCHL, USP, 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*, n.º22 (1), p.211-222, 2000.

\_\_\_\_\_. Regiões e cidades, cidades nas regiões: o aglomerado urbano de Maringá. In: MENDES, C.M.; SCHMIDT, L.P. (Orgs.). *A Dinâmica do Espaço Urbano-regional: pesquisas no norte central paranaense*. Guarapuava: Unicentro Editora, 2006, pp. 11-24.

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

\_\_\_\_\_. Aspectos culturais do consumo e da mercantilização do processo de verticalização do eixo Maringá, Londrina, Arapongas e Apucarana (PR) Brasil. In: MENDES, C.M.; TÖWS, R.L. (Orgs.) *A geografia da verticalização em algumas cidades médias no Brasil*. Maringá: EDUEM, 2009, p.15-32.

\_\_\_\_\_. *A outra face do objeto da geografia*. Maringá: DGE, UEM, S/D, p.1-20.

\_\_\_\_\_.; BENADUCE, G.M.C. *Diagnóstico das tendências da expansão territorial urbana de Maringá – PR*. Maringá: UEM, 1990 (Relatório de Pesquisa).

\_\_\_\_\_.; TÖWS, R.L. As transformações intra-urbanas e suas consequências sócio-ambientais das Regiões Metropolitanas de Maringá e Londrina e seu respectivo eixo - PR - Brasil In: *3er Congreso Internacional: Desafíos para la sustentabilidad territorial en Latinoamérica*. México, D.F.: 2008. v.01. p.01 – 20.

MENDES, C.M.; TÖWS, R.L. (Orgs.) *A geografia da verticalização em algumas cidades médias no Brasil*. Maringá: EDUEM, 2009.

\_\_\_\_\_. (Orgs.) *Geografia urbana e temas transversais*. Maringá: EDUEM, 2009.

MEYER, R. M. P.; GRONSTEIN, M. D., BIDERMAN, C. *São Paulo Metrópole*. São Paulo: EDUSP: Imprensa Oficial do Estado de São Paulo, 2004.

MORO, D.A. *Substituição de culturas, Modernização agrícola e a organização do espaço rural do norte do Paraná*. 1991. 349f. Tese (Doutorado em Geografia) – Instituto de Geociências e Ciências Exatas da UNESP. Rio Claro, 1991.

\_\_\_\_\_. *Maringá Espaço e Tempo*. Ensaio de Geografia Urbana. Maringá: PGE/UEM, 2003.

MOURA, R. Paraná: Meio século de urbanização. *Revista RA e GA*, Curitiba, n.8, p.33-44, 2004a

\_\_\_\_\_. Morfologias de concentração no Brasil: o que se configura além das metropolização? *Revista Paranaense de Desenvolvimento*. Curitiba, n.107, p.77-92, jul/dez. 2004b.

\_\_\_\_\_.; DELGADO, P; DESCHAMPS, M; CARDOSO, N.A. A realidade das áreas metropolitanas e seus desafios na federação brasileira: diagnóstico sócio-econômico e da estrutura de gestão. In: SIMPÓSIO NACIONAL DE GEOGRAFIA URBANA,9, 2005, Manaus. *Anais...Manaus*, 2005

OBSERVATÓRIO DAS METRÓPOLES. *Projeto Instituto do Milênio*. Análise comparativa entre as metrópoles – 1991 e 2000. 2º Relatório Preliminar – Região Metropolitana de Maringá. Maringá: UEM/ DCS, 2007.

OURA, K.Y. Verticalização em Londrina – Paraná (1950-2005): A produção do espaço urbano e seu desenvolvimento pelos edifícios verticais. In: *Oficina Verticalização das cidades brasileiras*. CD-ROM, São Paulo, 2006.

\_\_\_\_\_. *Verticalização em Londrina - Paraná (1950-2005): A produção do espaço urbano e seu desenvolvimento pelos edifícios verticais*. (2006) 172 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e urbanismo). São Paulo: Universidade Presbiteriana Mackenzie, 2006.

PASSOS, V.R. de L. *A verticalização de Londrina: 1970/2000 – A ação dos promotores imobiliários*. 2007. Dissertação (Mestrado). Londrina: CCE/ UEL.

\_\_\_\_\_.; FRESCA, T.M. Aspectos do processo de verticalização de Londrina no período de 1970/2000. In: III Simpósio de Pós-Graduação em Geografia – SIMPGEO. 2008, Ponta Grossa, *Anais...* Ponta Grossa, UEPG, 2008, p.1-24.

PAULA, R.G. *A verticalização na Gleba Palhano – Londrina-Pr: uma análise da produção e consumo da habitação*. 2006. Monografia (Bacharelado em Geografia). Londrina: CCH/ UEL.

PRESTES MAIA, F. *Introdução ao Estudo de um Plano de Avenidas para a Cidade de São Paulo*. São Paulo: Melhoramentos, 1930.

RAMIRES, J.C. de L. O processo de verticalização das cidades brasileiras. *Boletim de Geografia*, Maringá: UEM-PGE. V.16, nº 1, p.97-105, 1998.

RANGEL, I. *Introdução ao desenvolvimento econômico brasileiro*. 2.<sup>a</sup> Ed. Rio de Janeiro: Bial, 1990.

REGO, R. L. O desenho urbano de Maringá e a idéia de cidade-jardim. *Acta Scientiarum - Human and Social Sciences*. Maringá: Universidade Estadual de Maringá, v.23, nº 6, p.1569-1577, 2001.

RIBEIRO, L.C.de Q. *Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1997.

\_\_\_\_\_. *Espaço Urbano, Mercado de Terras e Produção da Habitação*. In: SILVA, L. A. Machado (Org). *Solo Urbano: Tópicos sobre o uso da terra*. Zahar Editores, Rio de Janeiro, 1981, pp.29-47.

RIBEIRO, W.S. Londrina e Maringá enquanto cidades médias: Desconstruindo o mito de Regiões Metropolitanas do Norte do Paraná. In. SPÓSITO, M.E.B. *Cidades Médias: Espaços em Transição*. Expressão Popular, SP, 2007. pp.551-586.

RODRIGUES, A.L. “*A Pobreza Mora ao Lado: Segregação Sócioespacial na Região Metropolitana de Maringá*”. Tese Doutorado – Ciências Sociais – PUC – 2004 - São Paulo – SP.

ROLNIK, R. *A cidade e a Lei: Legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo*. São Paulo: Studio Nobel/ Fapesp, 1997.



\_\_\_\_\_. A lógica da desordem. *Le Monde Diplomatique Brasil*. São Paulo: Instituto Pólis, Ano 2, Número 13, p. 10 a 11, Agosto de 2008.

SABOYA, R. Urbanismo e planejamento urbano no Brasil. In: *Urbanidades*. www.urbanidades.arq.br, 2008. Consulta em 02/2009.

SANTOS, M. *Metamorfoses do espaço habitado*. São Paulo: Hucitec, 1988.

\_\_\_\_\_. *A urbanização brasileira*. São Paulo: Hucitec, 1993.

SANTOS, C.P. *Reestruturação urbana de Londrina: a verticalização no período 2000-2008*. (2008) 112f. Monografia de Bacharelado. Londrina: Departamento de Geociências, UEL, 2008.

SCHOUMAKER, J.M. Metropolização – um dado novo? In BARATA-SALGUEIRO, T. (Coord.) *Globalização e reestruturação urbana*. Lisboa: Centro de estudos geográficos da Universidade de Lisboa, 1998.

SCHMIDT, L.P. *Poder Público, mercado imobiliário e (re)produção material: estratégias e ações em Maringá (1989/2000)*. Dissertação (Mestrado em Geografia), PGE-UEM, 2002.

\_\_\_\_\_. Poder Público, mercado imobiliário e (re) produção material: estratégias e ações em Maringá (1989/2000) In: MENDES, C.M.; SCHMIDT, L.P. (Orgs.). *A Dinâmica do Espaço Urbano-regional: pesquisas no norte central paranaense*. Guarapuava: Unicentro Editora, 2006, pp. 51-72.

SILVA, A.L.da. *Loteamentos residenciais exclusivos de Londrina: Outras fronteiras imaginárias e invisíveis*. (2007) 204f. Dissertação (Mestrado em Geografia) Londrina: PMG – UEL, 2007.

SILVEIRA, R.L.L. *Cidade, corporação e periferia urbana*. Santa Cruz do Sul: Edunisc, 2003.

SMOLKA, M. "O capital incorporador e seu movimento de valorização", In: *Caderno do IPPUR*. Rio de Janeiro, UFRJ, 2 (1), 1987, p. 47-56.

SOARES, P.R.R. Produção imobiliária e crescimento urbano em cidades médias: Pelotas e Rio Grande (RS). In SILVEIRA, R.L.L.; PEREIRA, P.C.X.; UEDA, V. (Orgs.) *Dinâmica Imobiliária e reestruturação urbana na América Latina*. Santa Cruz do Sul: Edunisc, 2006, p. 160-192.

SOMEKH, N. *A (Des) verticalização de São Paulo*. (1987) 214f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). São Paulo: FAU-USP, 1987.

\_\_\_\_\_. *A cidade vertical e o urbanismo modernizador*. São Paulo: Studio Nobel/ Fapesp, 1996.

SOUZA, M.L.de. *Mudar a cidade*. Uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanos. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2006, 4ª Ed.

SOUZA, M.A.A.de. *Governo Urbano*. São Paulo: Nobel, 1988.

\_\_\_\_\_. Incorporação Imobiliária: a fábrica do solo. Texto apresentado no seminário sobre Incorporação Imobiliária, IPPU/UFRJ. Rio de Janeiro, outubro de 1991.

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

\_\_\_\_\_. *A Identidade da Metrópole: A verticalização de São Paulo*. (1989) Tese (Livre-Docência em Geografia) São Paulo: FFLCH, USP, 1989.

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

STEINKE, R. *Ruas curvas versus ruas retas: a trajetória do urbanista Jorge de Macedo Vieira*. Maringá: Eduem, 2007.

SKYCRAPERCITY. Fóruns regionais – Sul. Disponível em: <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php>, visita em 05/01/2010.

TARUFI, M. *La dialectique de l'absurde. Architecture d'Aujourd' Hui*, Paris, nº 178, 1975, p. 1-16.

TOPALOV, C. *Les promoteurs Immobiliers*. Mouton, Paris, 1974.

TÖWS, R.L. *O uso do solo na Avenida Brasil em Maringá-PR: Verticalização x legislação no período de 1990 a 2004*. (2006) Relatório de Iniciação Científica. Maringá: DGE: UEM, 2006.

\_\_\_\_\_.; MENDES, C.M. Verticalização x legislação na Avenida Brasil em Maringá no período de 1960-2004: algumas considerações, *Arquitextos*, Portal Vitruvius, On-line, Texto Espacial 410, V. 083, p.01-06, 2007

TREMARIN, A.R. *Análise do processo de ocupação e verticalização dos setores estruturais Norte e Sul de Curitiba no contexto do planejamento urbano*. (2001) 201f. Dissertação (Mestrado em Geografia). Curitiba: UFPR, 2001.

TUDINI, O.G. *A Verticalização da Zona 07 em Maringá e a arborização de acompanhamento viário de Maringá-PR*. Dissertação (Mestrado). Maringá: UEM/PGE, 2006.

YAMAKI, H. *Iconografia Londrinense*. Londrina: Edições Humanidades, 2003.

VALLADARES, L.P. *Repensando a Habitação no Brasil*. Rio de Janeiro: Zahar Editores, 1983.

VASCONCELOS, G.B.; REGO, R.L.; YONEGURA, R.K. Gênese e planejamento territorial de Londrina em aproximações com urbanística Cidade-Jardim. In: I Simpósio sobre Pequenas Cidades e Desenvolvimento Local / XVII Semana de Geografia. Maringá, *Anais...* Maringá: DGE/ UEM, 2008, p.1-10, disponível em <http://www.dge.uem.br/semana/>.

VILLAÇA, F. *As Ilusões do Plano Diretor*. São Paulo, 2005 Disponível em <http://www.flaviovillaca.arq.br>. Consulta em 08/07/2008.

\_\_\_\_\_. Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil. In DEÁK, C.; SCHIFFER, S.R. (Orgs.) *O processo de urbanização no Brasil*. São Paulo: Edusp, 1999.

WILLIS, C. *Form follows finance: Skycrapers and skylines in New York and Chicago*. New York: Princeton Architectural Press, 1995.

WIKIPÉDIA. *Edifícios Altos no Brasil*. Disponível em [http://pt.wikipedia.org/wiki/Pr%C3%A9dios\\_mais\\_altos\\_do\\_Brasil](http://pt.wikipedia.org/wiki/Pr%C3%A9dios_mais_altos_do_Brasil), consulta em 25/07/2009.

## FONTES ORAIS CITADAS

A.Y.E. (2008) *Incorporadora de Londrina*, Londrina, 23/10/2008.

J.G.B. (2008) *Prefeitura de Maringá*, Maringá, Maringá-PR, 09/04/2008.

PLAENGE, Incorporadora. (2009) *Entrevista realizada com L.R.F e Aquisição de materiais*. Maringá, Plaenge, 06/2009.

C.T. (2009) *Professora*. Maringá, 2009.

## **ANEXOS**

**QUADRO 13: PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO EM LONDRINA (LEI N.º 788/63)**

ZONAS	DIMENSÃO MÍN. LOTES Testada (m)/ área (m²)	ALTURA MÁX. EDIFIC.	COEF. MÁX. APROVTO.	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁX. DO TERRENO	AFASTAMENTO MÍNIMO		
					FRONTAL (m)	LATERAL (m)	FUNDOS (m)
ZCP	-	-	-	6 vezes a área ideal do terreno	-	-	-
ZCR	-	-	-	4 vezes a área ideal do terreno	*	-	-
ZCL**	-	-	-	-	-	-	-
ZRC-1	-	-	-	6 vezes a área ideal do terreno	-	-	-
ZRC-2	-	-	-	3 vezes a área ideal do terreno	4,00	-	-
ZRI-1	-	2 pvto.	-	50% para a edificação principal e 12% para as dependências	4,00	-	8,00
ZRI-2	-	2 pvto.	-	50% para a edificação principal e 12% para as dependências	4,00	-	8,00
ZI	-	-	-	-	-	-	-

\* §1 Será exigido o recuo mínimo de quatro metros do alinhamento predial para os lotes com testada para seguintes ruas, trechos descritos no artigo 5º desta Lei: Rua Tapuias, Rua Tinguís, Rua Tremembés, Rua Bahia, Rua Vasco da Gama, Rua Don Fernando e Rua Caraibas, excluído o trecho entre a Rua Vila Velha e a Rua Guaranís. §2º Será exigido o recuo mínimo de 2,50 (dois e meio) metros do alinhamento predial, para as lotes com testada para a Rua Álvares Cabral, no trecho descrito no artigo 5º, desta Lei.

\*\* Art. 14. Nas Zonas de Comércio Local (ZCL) - admitem-se as atividades destinadas a satisfazerem as exigências imediatas, correntes e ordinárias da população em derredor. A taxa de ocupação e as normas obrigatórias para as edificações são as mesmas exigidas para a construção nos lotes lindeiros.

**QUADRO 14: PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO EM LONDRINA (LEI N.º 1635/69)**

ZONAS	DIMENSÃO MÍN. LOTES Testada (m)/ área (m²)	ALTURA MÁX. EDIFIC.	COEF. MÁX. APROVTO.	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁX. DO TERRENO	AFASTAMENTO MÍNIMO		
					FRONTAL (m)	LATERAL (m)	FUNDOS (m)
ZR1	30m/ 2.500,00	-	0,5	30%	6	3	10
ZR2	12m/ 360,00	-	1,0	50%	5	-	-
ZR3	12m/ 360,00	-	1,0	50%	5	-	-
ZR4	10m/ 300,00	-	1,0	50%	5	-	-
ZR5	10m/ 300,00	-	1,0	50%	5	-	-
ZR6*	10m/ 300,00	-	1,0	50%	5	-	-
ZR7*	10m/ 300,00	-	1,0	50%	5	-	-
ZR7 (nos lotes com área mínima de 1.000,00)	20m/ 1.000,00	Permitidas habitações coletivas	3,6	30%	5	3	8
ZR8*	10m/ 300,00	-	1,0	50%	5	-	-
ZR8 (nos lotes com área mínima de 1.000,00)	20m/ 1.000,00	Permitidas habitações coletivas	3,6	30%	5	3	8
ZR6, ZR7 e ZR8 (nos lotes com área mínima de 360,00)	12m/ 360,00	Permitidas habitações coletivas	1,33	33%	5	-	-
ZC1  (Para fins exclus. Com.)	-	-	3,25	75% para todos os pvtos.	-	-	-
ZC1 (Para fins exclus. Res.)	As construções deverão obedecer às normas estabelecidas para as zonas residenciais ZR8						
ZC1 (Para uso misto)	As construções deverão obedecer às normas estabelecidas para as zonas residenciais ZC2 sendo dispensável o recuo de frente.						
ZC1 (Para área do lote não inferior a 1.000 m²)	16m/ 1.000,00		7,0	30% a partir do 5º pvto.	-	3 (a partir do 5º pvto.)	(a partir do 5º pvto.)
ZC2  (Para fins com. ou			1,75	75% térreo e 33% nos demais pvtos.	5	-	-

mistos)							
ZC2 (Para área do lote não inferior a 1.000 m²)	20m/ 1.000,00		4,5	75% no térreo, 50% no 2º, 3º e 4º pvto. e 30% nos demais.	5	3 (a partir do 5º pvto a contar do térreo)	5
ZC2	Nos lotes de área não inferior a 360m² e frente não inferior a 12m, o coeficiente de aproveitamento poderá ser elevado para 2,25 e a área mínima de terreno por habitação poderá ser reduzida para 60 m²						
ZC2 (Para fins exclus. Resid.)	As construções deverão obedecer às normas estabelecidas para as zonas residenciais ZR8						
ZC3**	12m/ 360,00		1,75	75% térreo e 33% nos demais pvts.	5	-	-
ZC4			1,5	50% térreo e 33% nos demais pvts.	5	-	-
ZC5			2,0	75%	5		
ZC5 (Para Fins Exclus. Res).	As construções deverão obedecer às normas estabelecidas para as zonas residenciais ZR3						
ZI1	Todos os usos permitidos nas zonas comerciais ZC5, exceto o uso residencial; Estabelecimentos industriais de qualquer natureza, com exceção das indústrias perigosas.						
ZI2	Todos os usos permitidos nas zonas comerciais ZC5; os estabelecimentos industriais de qualquer dimensão, desde que não exerçam atividade considerada perigosa, nociva ou incômoda.						
ZE1***	-	-	-	-	-	-	-
ZE2	-	-	-	-	-	-	-
ZE3	-	-	-	-	-	-	-
ZE4	-	-	-	-	-	-	-
ZE5	-	-	-	-	-	-	-
ZE6	-	-	-	-	-	-	-
ZE7	-	-	-	-	-	-	-

\* Nas Zonas Residências ZR6, ZR7 e ZR8, nos lotes com área mínima de 360 m² e frente não inferior a 12m, poderão ser construídos edifícios de habitação coletiva, obedecendo às seguintes normas:

I – Área mínima de terreno por habitação de 90m²;

II- Coeficiente de Aproveitamento máximo de 1,33;

III – Taxa de ocupação mínima de 33% do lote e;

Recuo de frente de 5 m no mínimo.

\*\* Na ZC3, para fins residenciais deverão obedecer às normas estabelecidas pelas zonas residenciais limítrofes; já as construções para fins comerciais, ou mistas com residências, deverão obedecer às mesmas exigências estabelecidas para as ZC4

\*\*\*Da ZE1 à ZE8 existem os dados mas não foram trabalhados, tendo em vista a falta de clareza e a inexistência da verticalização nessas áreas.



**QUADRO 15: PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO EM LONDRINA (LEI N.º 3706/1984)**

ZONAS	DIMENSÃO MÍN. LOTES Testada (m)/ área (m²)	ALTURA MÁX. EDIFIC.*	COEF. MÁX. APROVTO.	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁX. DO TERRENO (%)	AFASTAMENTO MÍNIMO		
					FRONTAL (m)	LATERAL (m) (acima do 2º pvto)	FUNDOS (m)
ZR-1	500,00	Livre	0,8	50% p/ térreo	5,00	Livre	Livre
ZR-2	360,00	Livre	1,0	50%	5,00	Livre	Livre
ZR-3	250,00	Livre	1,0	60%	5,00	Livre	Livre
ZR-4	250,00	Livre	1,0	60%	5,00	Livre	Livre
ZR-5	360,00	Livre	2,0 p/ res. ou misto 1,5 p/ não res.	Edifícios com. ou misto: 100% p/ térreo com pé-direito máx. de 5,10m, e 50% p/ demais pvts.  Edif. Res.: 50%	5,00	Edif. Com. ou misto 2,00 p/ pvto acima do térreo.  Edif. Res. 2,00	Edif. Com. ou misto 6,00 p/ pvto acima do térreo.  Edif. Res. 6,00
ZR-6	360,00	Livre	3,0 p/ res. ou misto 2,5 p/ não res.	Edifícios com. ou misto: 100% p/ térreo com pé-direito máx. de 5,10m, e 50% p/ demais pvts.  Edif. Res.: 50%	5,00	Edif. Com. ou misto 2,50 p/ pvto acima do térreo.  Edif. Res. 2,50	Edif. Com. ou misto 6,00 p/ pvto acima do térreo.  Edif. Res. 6,00
ZR-7	500,00	Livre	4,0 p/ res. ou misto 3,5 p/ não res.	Edifícios com. ou misto: 100% p/ térreo com pé-direito máx. de 5,10m, e 50% p/ demais pvts.  Edif. Res.: 50%	5,00	Edif. Com. ou misto 2,50 p/ pvto acima do térreo.  Edif. Res. 2,50	Edif. Com. ou misto 6,00 p/ pvto acima do térreo.  Edif. Res. 6,00
ZC-1	500,00	Livre	Res. 4,0 Com. 4,5	100% até 2º Pvto** 50% demais	5,00	2,50	6,00
ZC-2	360,00	Livre	Res. 3,0 Com. 3,5	100% até 2º Pvto	5,00	2,50	6,00 (acima do 1º Pvto).

				50% demais			
ZC-3	450,00	Livre	Misto 1,5 Com. 2,5 Res. 1,0***	100% se comercial; 50% a partir do 2º Pvlo p/ Uso misto	5,00	2,00 a partir do 2º se com. ; e do térreo, se misto.	-
ZC-4	250,00	Livre	1,5	100% p/ o pvto térreo com pé direito máx. de 5,10m e 50% p/ os demais	5,00	2,00 acima do térreo	5,00 acima do térreo
ZI-1	1000,00	-	-	-	-	-	-
ZI-2	5000,00	-	-	-	-	-	-
ZE	-	-	-	-	-	-	-

\* Art. 60. Qualquer que seja a zona, a construção de edifícios deverá obedecer às normas fixadas pela Companhia de Telecomunicações, quanto aos feixes de microondas, bem como ater-se aos gabaritos máximos de altura, previstos pelo Plano de Proteção ao Vôo, do Ministério da Aeronáutica.

\*\*No caso de uso residencial, a taxa de ocupação máxima é de 50% em todos os pavimentos.

\*\*\* As construções para uso exclusivamente residenciais devem atender ao previsto para ZR-2 (Zona Residencial 2)

**QUADRO 16: PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO EM LONDRINA (LEI N.º 7485/1998)**

ZONAS	DIMENSÃO MÍN. LOTES Testada (m)/ área (m <sup>2</sup> )	ALTURA MÁX. EDIFIC. <sup>1</sup>	COEF. MÁX. APROVTO. <sup>2</sup>	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁX. DO TERRENO (%)	AFASTAMENTO MÍNIMO		
					FRONTAL (m)	LATERAL* (m) (acima do 2º pvto)	FUNDOS* (m)
ZR-1	500,00	-	1,0	50% (Térreo)	5m	-	-
ZR-2	360,00	-	1,0	50% (Térreo)	5m	-	-
ZR-3	250,00	-	1,3	65%	5m	-	-
ZR-4	360,00	-	2,0	100% térreo 60% no 1ºPvto e 50% nos demais	5m	-	-
ZR-5	360,00	-	2,5 uso com. e misto; 3,0 uso res.	100% térreo 60% no 1ºPvto e 50% nos demais	5m	-	-
ZR-6	2500,00	-	0,30	15%	10m	3m	3m
ZC-1	500,00	-	3,0 uso res. ou misto; 2,5 uso com.	100% nos 2 primeiros pvtos., 60% no 3º pvto. e 50% nos demais	5m	-	-
ZC-2	500,00	-	4,0	100% nos 2 primeiros pvtos., 60% no 3º pvto. e 50% nos demais	5m	-	-
ZC-3	360,00	-	2,5	100% na área livre; 80% no 1º pvto e 50% nos demais	5m	-	-
ZC-4	360,00	-	2,0	100% na área livre; 80% no 1º pvto e 50% nos demais	5m	-	-
ZC-5	450,00	-	1,6	80% até o 3º pvto e 50% nos demais	5m	-	-
ZC-6	250,00	-	2,0	80%	5m	-	-
ZI-1	1000,00	-	1,0	80%	5m	-	-

ZI-2	2000,00	-	1,0	50%	5m	-	-
ZE <sup>3</sup>							

<sup>1</sup> Art. 60. Qualquer que seja a zona, a construção de edifícios deverá obedecer às normas fixadas pela Companhia de Telecomunicações, quanto aos feixes de microondas, bem como ater-se aos gabaritos máximos de altura, previstos pelo Plano de Proteção ao Vôo, do Ministério da Aeronáutica.

<sup>2</sup> Os coeficientes de aproveitamento podem ser aumentados até 1,0 além do permitido nas ZC1, ZC2, ZC3, ZC4 e ZR4 e ZR4 se aplicando o previsto no Art. 42 da Lei, que diz:

Nas Zonas R-4, R-5, C-1, C-2, C-3 e C-4 o coeficiente máximo de aproveitamento do lote poderá ser superior ao fixado nesta Lei para as edificações com taxa de ocupação inferior à máxima permitida, nos termos da fórmula que segue, devendo o acréscimo ser limitado ao valor máximo igual a 1,0 (um):

$$Ca = C + [(St - Lm)/1.500] + 2(T - t)$$

em que:

**C** = coeficiente de aproveitamento da zona;

**St** = superfície total do lote;

**Lm** = área do lote mínimo estabelecido para a zona;

**T** = taxa de ocupação máxima da zona;

**t** = taxa de ocupação adotada no projeto;

**Ca** = coeficiente de aproveitamento a adotar.

<sup>3</sup> As Zonas Especiais são divididas em:

**I** - Zona Especial de Equipamentos Institucionais ou ZE-1;

**II** - Zona Especial de Ocupação Controlada ou ZE-2;

**III** - Zona Especial de Fundo de Vale e de Preservação Ambiental ou ZE-3;

**IV** - Zona Especial de Estudo ou ZE-4,

E não contém os parâmetros enumerados no quadro, mas sim outros parâmetros específicos.

\* Os recuos são calculados por fórmulas específicas contidas nos Art. 43 e 44.

Observação: O Mapa

**QUADRO 17: PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO EM MARINGÁ (LEI N.º 34/1959)**

ZONAS	DIMENSÃO MÍN. LOTES Testada (m)/ área (m²)	ALTURA MÁX. EDIFIC.*	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁX. DO TERRENO (%)	AFASTAMENTO MÍNIMO		
				FRONTAL (m)	LATERAL (m) (acima do 2º pvto)	FUNDOS (m)
ZR	12,00/ 450,00	5 pvto 1 pvto (Ed. Madeira)	50,0	5,00	1,50 2,00 (ed.madeira)	-
ZCC	-	-	80,0	5,00	4,00	-
ZCP	-	3 X largura da via	Livre	0,00	1,50	-
ZC	12,00/450,00 8,00/100,00 (uso exclusiv. comercial)	3 X largura da via	80,0	0,00	1,50	-
ZA ZI	-	5 pvto. (Usos tolerados)	70,0 50,0 (Usos tolerados)	0,00	1,50	-
ZV	Zona não edificável					
ZAR	-	-	40,0	20,00	1,50	-

Fonte: Beloto, 2004 Adaptação: TÔWS, R.L., 2009

ZR: zona residencial / ZCC: zona centro cívico / ZCP: zona comercial principal / ZC: zona comercial / ZA: zona de armazéns / ZI: zona industrial / ZV: zona verde / ZAR: zona agrícola.

**QUADRO 18: PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO EM MARINGÁ (LEI N.º 624/1968)**

ZONAS	DIMENSÃO MÍN. LOTES Testada (m)/ área (m²)	ALTURA MÁX. EDIFIC.*	COEF. MÁX. DE APROVTO.	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁX. DO TERRENO (%)	AFASTAMENTO MÍNIMO		
					FRONTAL (m)	LATERAL (m) (acima do 2º pvto)	FUNDOS (m)
ZR1	20,00/ 600,00	2 pvto	2/3 da área do lote	50,0	3,00	2,00	5,00
ZR2	20,00/ 600,00	Hab.colet. livre	1,0 Hab. colet.***	50,0 Hab. colet. 80,0	3,00	2,00	5,00
ZR3	10,00/ 300,00	2 pvto	-	50,0	3,00	1,50	5,00
ZR4	10,00/ 300,00	Resid. 2 pvto Hab.colet. 4 pvto	-	-	3,00	1,50	5,00
ZC1*	12,00/ 300,00	Livre (dimensões do lote menor: máx.4 pvto.)	-	2/3 do lote	Com. 0,00	Com.0,00 Res. 2,00	1/3 profund.lote
ZC2*	15,00/ 450,00	Com.livre Res. 4pvto (dimensões do lote menor: máx.4 pvto.)	8,0	2/3 do lote	Com. 0,00	Com.0,00 Res. 2,00	1/3 profund.lote
ZC3	15,00/ 450,00	Com.livre Res. 4pvto (dimensões do lote menor: máx.4 pvto.)	6,0	Com. 2/3 do lote Resid. 80	Com. 0,00	Com.0,00 Res. 2,00	1/3 profund.lote
ZI1	Ind. 20,00/ 300,00 Res. 10,00/ 300,00	Resid. 2 pvto	-	2/3 do lote	Ind. 10,00 Resid. 3,00	Res. 1,50	Res. 5,00
ZI2**							
ZE	À critério da Eteplan****						

Área de expans.	10,00/ 300,00	-	-	-	-	-	-
Área rural	Conforme IBRA	-	-	20,0	10,00	-	-

Fonte: Beloto, 2004 TÖWS, R.L., 2009

ZR: zona residencial / ZC: zona comercial / ZI: zona industrial / ZE: zona especial.

\* normas à critério do Eteplam.

\*\* a lei 624/68 não se refere aos parâmetros de ocupação da ZI2.

\*\*\*a lei 624/68 não se refere ao coeficiente de aproveitamento para habitação coletiva da ZR2.

\*\*\*\* ETEPLAN: Escritório Técnico de Planejamento de Maringá.

**QUADRO 19: PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO EM MARINGÁ (LEI N.º 1736/1983)**

ZONAS	DIMENSÃO MÍN. LOTES Testada (m)/ área (m²)	ALTURA MÁX. EDIFIC.	COEF. MÁX. DE APROVTO.	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁX. DO TERRENO (%)	AFASTAMENTO MÍNIMO*		
					FRONTAL (m)	LATERAL (m) (acima do 2º pvto)	FUNDOS (m)
ZR1	15,00/ 450,00	2 pvto	1,4	70,0	3,00	1,50	1,50
ZR2	12,00/ 360,00	2 pvto	1,4	70,0	3,00	1,50	1,50
ZR3	12,00/ 300,00	2 pvto	1,4	70,0	3,00	1,50	1,50
ZR4	12,00/ 360,00	Livre	3,5	70,0	3,00	1,50	1,50
ZR5	12,00/ 300,00	2 pvto	1,4	70,0	3,00	1,50	1,50
ZC1	13,00/ 520,00	Livre	10,0	100,0	Com. disp. Res. 3,00	1,50	1,50
ZC2	20,00/ 1000,00	Livre	5,0	100,0	Com. disp. Res. 3,00	1,50	1,50
ZI1	20,00/ 1000,00	Livre	1,6	80,0	ZI1 disp. ZI2/ZI3 10,00	2,50	2,50
ZI2							
ZI3							
ZI4	30,00	Livre	1,6	80,0	15,00	5,00	5,00
ZA	Conforme INCRA	Livre	-	10,0	5,00	5,00	5,00
Via espec. 1	14,00/ 450,00	5 pvto	3,0	70,0	Com. disp. Res. 3,00	1,50	1,50
Via espec. 2	14,00/ 450,00	4 pvto	2,8	70,0	Com. disp. Res. 3,00	1,50	1,50

Fonte: Beloto, 2004 Adaptação: TÖWS, R.L., 2009

ZR1: zona residencial unifamiliar de baixa densidade / ZR2: zona residencial unifamiliar de média densidade / ZR3: zona residencial unifamiliar de alta densidade / ZR4: zona residencial coletiva de média densidade / ZR5: zona residencial popular / ZC1: zona comercial central / ZC2: zona comercial regional / ZI1, ZI2, ZI3: zona industrial preferencial / ZI4: zona industrial exclusiva / ZA: zona agrícola .

\* edificações sem abertura lateral e fundos, recuo dispensado.



**QUADRO 20: PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO EM MARINGÁ (LEI  
COMPLEMENTAR N.º 03/91)**

ZONAS	DIMENSÃO MÍN. LOTES  Testada (m)/ área (m²)	ALTURA MÁX. EDIFIC.	COEF. MÁX. APROVTO.	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁX. DO TERRENO (%)	AFASTAMENTO MÍNIMO*		
					FRONTAL (m)	LATERAL (m) Até 2 pvto. (m)**	FUNDOS (m)
ZR1	300,00	2 pvtº	1,4	70,0	3,00	1,50	5,00
ZR2	300,00	Livre	2	25,0 Hab. unifamiliar 70,0	3,00	1,50	5,00
ZR3	300,00	Livre	3,5	1º Pvtk. 80,0 Demais 50,0	3,00	1,50	5,00
ZC	520,00	Livre	Rua 4,0 Aven. 4,5	1º Pvtk. 85,0 2º pvtk. 80,0 Demais 50,0	Com. disp. Res. 4,00	1,50	6,00
ZI1	1000,00	Livre	1,5	80,0	5,00	3,00	5,00
ZI2	1500,00	Livre	1,5	80,0	10,00	3,00	5,00
ER1	300,00	4 pvtk.	3,0	1º pvtk. 70,0 Demais 50,0	3,00	1,50	5,00
ECS1	300,00	Requisitos da zona a que pertence			Com. disp.	1,50	5,00
ECS2		Exceto tx. Ocup. 1º pvtk. 85%			Res. 3,00		
ECS3	600,00	Livre	3,5	1º pvtk. 85,0 2º pvtk. 70,0 Demais 50,0	Com. disp. Res. 3,00	1,50	5,00
ECS4	300,00	5 pvtk.	3,0	1º pvtk. Res. 70,0 Com. 80,0 Demais 50,0	Com. disp. Res. 3,00	1,50	5,00

Fonte: Beloto (2004).

Adaptação: TÔWS, R.L., 2009

ZR: zona residencial / ZC: zona central / ZI: zona industrial / ER: eixo residencial / ECS: eixo de comércio e serviço.

\* edificações sem abertura lateral e fundos, recuo dispensado. Para uso comercial o recuo frontal fica dispensado.

edificações em madeira afastamento obrigatório > 2,00m com ou sem aberturas e afastamento obrigatório > 4,00 de outra edificação em madeira.

\*\*afastamento lateral: até 2 pavimentos = 1,50m; de 3 a 8 pavimentos = 2,50m; de 9 a 15 pavimentos = 3,00m; de 16 a 20 pavimentos = 4,00m; acima de 20 pavimento = 5,00m.

**QUADRO 21: PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO EM MARINGÁ (LEI COMPLEMENTAR N.º 46/94)**

ZONAS	DIMENSÃO MÍN. LOTES Testada (m)/ área (m²)	ALTURA MÁX. EDIFIC.	COEF. MÁX. APROVT O.	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁX. DO TERRENO (%)	AFASTAMENTO MÍNIMO*		
					FRONTAL (m)	LATERAL (m) Até 2 pvto. (m)**	FUNDOS (m)
ZR1	300,00	2 pvto.	1,4	Subsolo 90,0 Demais 70,0	3,00	1,50	5,00
ZR2	300,00	Livre	2	Subsolo 90,0 Demais 25,0 Hab. unifamil. 70,0	3,00	1,50	5,00
ZR3	300,00	Livre	3,5	Subsolo 90,0 1º pvto. 80,0 Demais 50,0	3,00	1,50	5,00
ZR4	1000,00	2 pvto.	1,4	Subsolo 90,0 1º pvto. 70,0 2º pvto. 70,0	5,00	1,50	5,00
ZR5	600,00	2 pvto.	1,4	50,0***	5,00	1,50	5,00
ZC	520,00	Livre	Com. 4,0 Res. 4,5	Subsolo 90,0 1º pvto 85,0 2º pvto. 85,0 Demais 50,0	Com. Disp. > 3 pvto. 4,00 Res. 4,00	1,50	6,00
ZCA	1000,00	Livre	1,5	Subsolo 90,0 Demais 80,0	5,00	2,50	2,50
ZI1	1000,00	Livre	1,5	Subsolo 90,0 Demais 80,0	5,00	2,50	2,50
ZI2	1500,00	Livre	1,5	Subsolo 90,0	10,00	5,00	2,50
ZI3				Demais 80,0			
ER1	300,00	4 pvto.	3,0	1º pvto. 70,0 Demais 50,0	3,00	1,50	5,00
ECS1	300,00	Requisitos da zona a que pertence			Com. disp.	1,50	5,00
ECS2		Exceto tx. Ocup. 1º pvto. 85%			Res. 3,00		

ECS3	600,00	Livre	3,5	Subsolo 90,0 1º pvto. Com.80,0 1º pvto res. 70,0 Demais 50,0	Com. disp. Res. 3,00	1,50	5,00
ECS4	300,00	5 pvto.	2,7	1º pvto. Res. 70,0 Com. 80,0 Demais 50,0	Com. disp. Res. 3,00	1,50	5,00

Fonte: Beloto (2004).

Adaptação: TÔWS, R.L., 2009

ZR: zona residencial / ZC: zona comercial / ZCA: zona de comércio atacadista / ZI: zona industrial / ER: eixo residencial / ECS: eixo de comércio e serviço.

\* edificações sem abertura lateral e fundos, recuo dispensado. Para uso comercial o recuo frontal fica dispensado. Edificações em madeira afastamento obrigatório > 2,00m com ou sem aberturas e afastamento obrigatório > 4,00 de outra edificação em madeira

\*\*afastamento lateral: até 2 pavimentos = 1,50m; de 3 a 8 pavimentos = 2,50m; de 9 a 15 pavimentos = 3,00m; de 16 a 20 pavimentos = 4,00m; acima de 20 pavimento = 5,00m.

\*\*\*na ZR5 é composta por lotes situados nos fundos de vale, por este motivo segue os seguintes parâmetros de ocupação:

. não serão permitidas edificações na faixa de proteção de fundo de vale, que corresponde a uma largura mínima de 30,00m;

.do restante do lote, 30% próximo à área de proteção poderá ser utilizada para área de lazer, sem cobertura, com 50% de permeabilidade;

.dentro dos 70% restante, serão permitidas edificações com taxa de ocupação de 50%.

**QUADRO 22: PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO EM MARINGÁ (LEI COMPLEMENTAR N.º 331/99)**

ZONAS	DIMENSÃO MÍN. LOTES Testada (m)/ área (m²)	ALTURA MÁX. EDIFIC.	COEF. MÁX. APROVT O.	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁX. DO TERRENO (%)	AFASTAMENTO MÍNIMO*		
					FRONTAL (m)	LATERAL (m) Até 2 pvto. (m)**	FUNDOS (m)***
ZR1	360,00	2 pvto.	1,4	70,0	3,00	1,50	1,50
ZR2	300,00	2pvto.	1,4	Subsolo 90,0 Demais 70,0	3,00	1,50	1,50
ZR3	300,00	8 pvto.	2,5	Subsolo 90,0 1º e 2º pvto. 70,0 Demais 50,0	3,00	1,50	1,50
ZR4	300,00	Cota 610 (livre)	3,5	Subsolo 90,0 1º e 2º pvto. 70,0 Demais 50,0	3,00	1,50	1,50
ZR5	1000,00	2 pvto	0,35	50,0*****	3,00	1,50	-
ZR6	300,00	2 pvto.	1,4	Subsolo 90,0 Demais 70,0	3,00	1,50	1,50
ZC	520,00	Cota 610 (livre)	4,5	Subsolo 90,0 1º e 2º pvto. 90,0 Demais 50,0	Com. disp. Res. 4,00	1,50	1,50
ZCS	520,00	Cota 610 (livre)	3,5	Subsolo 90,0 1º e 2º pvto. 90,0 Demais 50,0	Com. disp. Res. 4,00	1,50	1,50
ZS	1000,00	2 pvto.	1,6	Subsolo 90,0 Demais 80,0	5,00	2,50	2,50
ZI1	1000,00	2 pvto.	1,6	Subsolo 90,0 Demais 80,0	5,00	2,50	2,50
ZI2	1500,00	2 pvto.	1,6	Subsolo 90,0 Demais 80,0	10,00	5,00	2,50

ZI3	1500,00	2 pvto.	1,6	Subsolo 90,0 Demais 80,0	10,00	5,00	2,50
ZA	Módulo rural do INCRA	2 pvto.	Uso Rural 0,05	5,0	15,00	5,00	5,00
			Ind. Motéis 0,5	50,0			
ESC A	600,00	2 pvto.	1,8	90,0	Com. disp. Res. 3,00	1,50	5,00
ECS B	600,00	Cota 610 (livre)	3,5	Subsolo 90,0 1º e 2º pvto. 90,0 Demais 50,0	Com. disp. Res. 4,00	1,50	5,00
ECS C	Requisitos da zona a que pertence			85,0	Com. disp. Res. 3,00	Requisitos da zona a que pertence	
ECS D	Requisitos da zona a que pertence	5 pvto.	2,7	Subsolo 90,0 1º pvto 70,0 Demais 50,0	Com. disp. Res. 3,00	1,50	5,00
ECS E	Requisitos da zona a que pertence	4 pvto.	2,4	Subsolo 90,0 1º pvto 70,0 Demais 50,0	3,00	1,50	5,00
ECS F	Requisitos da zona a que pertence			85,0	Com. disp. Res. 3,00	Requisitos da zona a que pertence	

Fonte: Beloto (2004).

Adaptação: TÔWS, R.L., 2009

ZR: zona residencial / ZC: zona central / ZCS: zona de comércio e serviços setoriais / ZS: zona de serviços / ZI: zona industrial / ZA: zona agrícola / ECS: eixo de comércio e serviço.

\* edificações sem abertura lateral e fundos, recuo dispensado. Edificações de madeira afastamento obrigatório > 2,00m com ou sem aberturas e afastamento obrigatório > 4,00m de outra edificação de madeira

\*\*afastamento lateral: até 2 pavimentos = 1,50m / de 3 a 8 pavimentos = 2,50m / de 9 a 15 pavimentos = 3,00m / de 16 a 20 pavimentos = 4,00m / acima de 20 pavimento = 5,00m

\*\*\*afastamento fundos: até 2 pavimentos = 1,50m / acima de 2 pavimentos = 5,00m

\*\*\*\*na ZR5 é composta por lotes situados nos fundos de vale, por este motivo segue os seguintes parâmetros de ocupação:

. não serão permitidas edificações na faixa de proteção de fundo de vale, que corresponde a uma largura mínima de 30,00m;

.do restante do lote, 30% próximo à área de proteção poderá ser utilizada para área de lazer, sem cobertura, com 50% de permeabilidade;

.dentro dos 70% restante, serão permitidas edificações com taxa de ocupação de 50%

## ENTREVISTAS

### **ENTREVISTA A PREFEITURA MUNICIPAL**

Entrevistado:

Cargo/Função:

1) Como foi o processo de crescimento da cidade? Quando se iniciou o processo de verticalização na cidade?

---

---

---

---

---

2) Quais as principais incorporadoras que atuaram na cidade no decorrer do seu desenvolvimento?

---

---

---

---

---

3) Quais são/ foram as áreas de maior interesse para a verticalização nas diferentes épocas do desenvolvimento da cidade? Por quê?

---

---

---

---

---

4) A verticalização dessa cidade foi desenvolvida dentro de um planejamento urbanístico? Quais Foram as principais leis (Códigos de Posturas e Obras) e os seus respectivos anos que atuaram com mais ênfase no processo de produção da cidade? Quantos Planos Diretores ordenaram o Uso e Ocupação do Solo da Cidade?

---

---

---

---

---

5) Existe/ existiu pressão dos incorporadores para mudança de legislação para facilitar a verticalização?

---

---

---

---

---

6) Tem havido dificuldades na aprovação de projetos de edifícios? Quais? Existiu Grandes Projetos que não se encaixaram nas normas e leis urbanísticas?

---

---

---

---

---

7) Como tem sido o relacionamento da Prefeitura e da Câmara de vereadores com as incorporadoras?

---

---

---

8) Quais as tendências do mercado imobiliário para os próximos anos? Existem propostas de Planejamento do próprio Poder Público ou de terceiros (Incorporadores), para a construção de grandes empreendimentos?

---

---

---

09) Qual o papel do poder público no processo de verticalização?

---

---

---

10) Pode-se dividir por fases (períodos) os empreendimentos verticais? Quais? Qual o Período de maior destaque? Por quê? Pode-se comparar o processo com os segmentos econômicos de maior ou menor desenvolvimento?

---

---

---

---

---

## **ENTREVISTA AOS PROMOTORES IMOBILIÁRIOS**

Empresa:

Data: / /

Entrevistado:

Cargo/Função:

Quantidade de sócios:

### **1) Sobre a Empresa:**

1.1) Como surgiu a empresa? Qual a origem do capital da empresa? Atua/atuou em que cidades?

---

1.2) Quais as principais empresas de outros municípios que atuam na cidade de Maringá? E de Londrina?

---

1.3) Quais foram os empreendimentos realizados na cidade? (Se possível, disponibilizar uma listagem)

---

1.4) Quais os objetivos da empresa (Ações Sociais, Desenvolvimento, Qualificação, etc.)?

---

1.5) Como a empresa divulga os seus empreendimentos?

---

### **2) Sobre a Atuação na Cidade/ mercado imobiliário:**

2.1) Como foi o processo de crescimento da cidade?

---

2.2) Quais são/ foram as áreas de maior interesse para a verticalização nas diferentes épocas do desenvolvimento da cidade?

---

2.3) Quais os critérios e estratégias utilizadas pela incorporadora para a realização dos empreendimentos?

---

2.4) Quais são/ foram as classes sociais que a incorporadora quis atingir? Trabalha com diversos padrões construtivos?

---

2.5) A empresa realiza todos os passos da incorporação ou contrata terceiros (imobiliárias, serviços jurídicos, etc.)?

---

2.6) As incorporadoras têm se mantido no mercado por um longo período ou tem havido rotatividade (muitas abrem e fecham rapidamente)?

---

2.7) Os empreendimentos realizados na cidade têm reflexos em outras cidades? Quais?

---

2.8) Pode-se dividir por fases (períodos) os empreendimentos verticais? Quais? Esses períodos estão relacionados a segmentos (Ciclos) econômicos?

---

2.10) Quais as tendências do mercado imobiliário para os próximos anos?

---



---

---

2.11) Como está o mercado imobiliário (dificuldades) nos dias atuais? Quais os tipos de empreendimentos que estão surgindo? Como está a relação oferta/ procura? E no passado?

---

---

**3) Sobre os Recursos.**

3.1) Qual é o perfil do comprador de apartamentos nas diferentes fases do desenvolvimento da cidade? Qual a Origem principal do capital da clientela (Industrial, agronegócio, etc)

---

---

3.2) Quais foram as origens dos recursos utilizados na realização do empreendimento? Relacionar por empreendimento.

---

---

3.3) Atualmente, existem recursos, financiamentos, destinados ao mercado imobiliário? Os financiamentos são atrativos? A Empresa se utiliza desses financiamentos?

---

---

**4) Sobre a Atuação junto ao Poder Público.**

4.1) Como tem sido o relacionamento das incorporadoras com a Prefeitura e a Câmara de Vereadores em relação aos assuntos de interesse?

---

---

4.2) Existe união entre as incorporadoras para fazer *lobby* junto à prefeitura, à Câmara de Vereadores e aos agentes financeiros? Como é realizado? Nesse âmbito, a empresa atua individualmente?

---

---

4.3) Os incorporadores atuaram em obediência à legislação existente ou tentaram e conseguiram alterar a legislação para obter vantagens econômicas? Quais as Leis mais rigorosas que a empresa precisou enfrentar?

---

---

4.4) A legislação municipal tem cooperado com as aspirações das incorporadoras? Existem áreas de interesse que a legislação está impedindo a realização de empreendimentos? Por quê?

---

---

4.5) Qual o papel do poder público no processo de verticalização?

---

---

4.6) A empresa realiza/ realizou estudos de mercado antes de iniciar as atividades nas cidades? Esses estudos são/estão disponíveis? Quais os resultados/ expectativas?

---

---