

# O processo de verticalização do centro de Maringá-PR, Brasil

José Roberto Machado  
César Miranda Mendes

Recibido: 7 de mayo de 2003  
Aceptado en versión final: 2 de octubre de 2003

**Resumo.** O presente trabalho tem por objetivo apresentar o processo de urbanização da cidade de Maringá, no contexto da verticalização em seu principal eixo econômico, o centro da cidade, além de aprender e analisar mais profundamente o papel desempenhado pela incorporação na produção da verticalização que é nova forma constituída de se morar, os edifícios na zona 1 (centro) em Maringá, como também conhecer a origem dos capitais de tal processo, bem como o porque da opção pelo edifício na zona 1 (centro), abordando ainda, algumas questões de ordem ambiental e de infra-estrutura decorrentes desse processo.

**Palavras-chave:** Centro, verticalização, expansão urbana.

**Resumen.** Este trabajo presenta el proceso de urbanización de la ciudad de Maringá, en el contexto de la verticalización en su principal punto económico, el centro de la ciudad, mientras se analiza más profundamente el papel de los incorporadores en la producción de la verticalización, que es una nueva forma de morar, como también conocer el origen de los capitales en este proceso, así como el porqué de la opción por el edificio en la zona 1 (centro), abordando algunas cuestiones de orden material y de infraestructura construidas a partir de este proceso.

**Palabras clave:** Centro, verticalización, expansión urbana.

## Tall-building development process in downtown Maringá-PR, Brazil

**Abstract.** This work describes the urbanization process taking place in the city of Maringá, in the context of the tall-building development at its main economic axis, the city center. This research aims to conduct an in-depth analysis of the role played by the housing industry in the development of tall buildings at downtown Maringá, the origin of the capital associated to such process, and the rationale for building them in Zone 1 (downtown). This is also analyzed considering local environmental information and infrastructural considerations involved in this process.

**Key words:** Center, tall buildings, urban expansion.

### INTRODUÇÃO

Inicialmente, gostaríamos de dizer que o objetivo do presente artigo é de fazer uma análise da urbanização Maringaense no que tange ao contexto da Verticalização, procurando identificar os períodos desse processo de verticalização, referente ao Centro (zona 1).

Visa também aprender a produção do espaço urbano de Maringá no que se refere ao processo de formação e evolução, resgatando os interesses que predominaram nesta expansão urbana do centro (Zona 1), sobretudo com relação ao processo de verticali-

zação, além de analisar a atuação de alguns agentes na produção do espaço urbano.

Dentro do processo de urbanização, a verticalização vem se constituindo numa nova forma de reprodução do capital. Os centros urbanos de uma maneira geral, vem-se apresentando num verdadeiro aglomerado de edifícios (principalmente comerciais).

O presente trabalho então, busca analisar em breves comentários o processo de formação e verticalização da área central da cidade de Maringá (Figura 1), resgatando ainda, o conceito de verticalização segundo autores como Mendes (1992), Campos Filho

\*Programa de Pós-Graduação Mestrado em Geografia do departamento de Geografia, DGE, Universidade Estadual de Maringá (UEM), Rua Dr Miguel Vieira Ferreira, 134, Apto. 501, Villa Esperança, CEP 87020-360, Maringá-Paraná-Brasil. E-mail: zeroma\_uem@hotmail.com

\*\* Departamento de Geografia, Universidade Estadual de Maringá (UEM), Grupo de Estudos Urbanos, Av. Colombo, 5790, Zona 07, CEP 87020-900, Maringá-PR-Brasil. E-mail: cmmendes@uem.br

(1989), Souza (1989), Ferreira (1987), entre outros.

### **VERTICALIZAÇÃO: UM NOVO CONCEITO DE URBANIZAÇÃO**

Algumas iniciativas levadas a termo por dois grupos de pesquisa: o PPU - Programa de Pesquisa sobre a Urbanização Brasileira do Departamento de Geografia da Universidade de São Paulo, sob a coordenação da Professora Dr<sup>a</sup> Maria Aparecida de Souza e o programa "Acumulação Urbana e a Cidade", coordenado pelo Professor Dr. Luiz César de Queiróz Ribeiro, do Instituto de Planejamento Urbano da Universidade Federal do Rio de Janeiro, já tiveram retorno com a produção de algumas pesquisas efetivadas por profissionais de diferentes disciplinas.

Mesmo assim, dada à limitada bibliografia, em função desta nova face do objeto da Geografia Urbana ser recente (final dos anos 80 e início dos anos 90), alguns trabalhos tiveram importância capital na busca de idéias sobre a verticalização.

Um deles foi o de Ferreira (1987), que considera a verticalização como o "resultado de multiplicação do solo urbano". Outro foi o de Souza (1989:125), que diversamente conceitua a verticalização como provável "resultante no espaço produzido de uma estratégia entre múltiplas formas de capital: o fundiário, o imobiliário e o financeiro".

Nesse contexto, lembra-se que:

A verticalização é um processo intenso 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, alternando a paisagem urbana (Mendes, 1992:32).

Para Ramires e Soares (2002) o processo de verticalização não é 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 cidades.

O processo de verticalização das cidades também está relacionado com a cultura do consumo e com os símbolos do poder, como verificamos nas palavras de Ramires (1997b:37) quando diz:

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

Sabemos que os empreendedores imobiliários, que são os incorporadores, em vez de buscar efetivação de uma política que leve a uma ocupação racional do solo, em proporção com a capacidade de infraestrutura de serviços urbanos instalados, que conduziria a uma estabilização em níveis razoáveis desse crescimento de preço, têm pressionado o poder público para que se construa cada vez mais nos terrenos centrais. Os empreendedores pressionam reivindicando alterações nas leis de zoneamento, na tentativa de que estas medidas baixem os preços dos terrenos.

Porém, o que constata é que os agentes imobiliários fazem apenas com que os preços dos terrenos subam, dividindo-os e

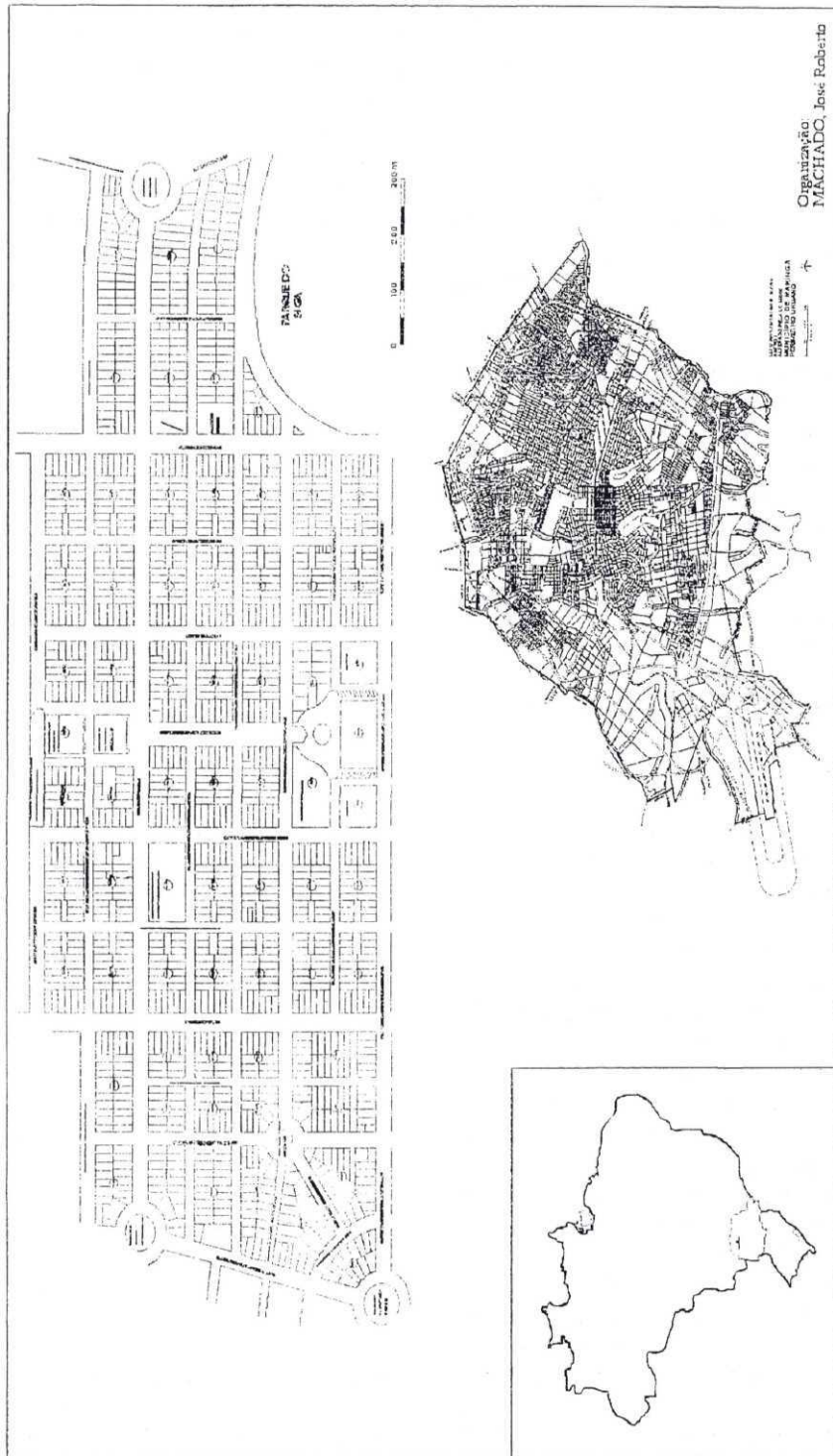


Figura 1. Centro tradicional da Cidade de Maringá.

instalando um número maior de pessoas, pois leva os edifícios a possuírem uma área construída cada vez maior, como afirma Campos Filho (1989:58):

Ao longo da história de cada cidade, pode-se afirmar a existência de prédios: a de dois andares, a de quatro, a de seis andares e de dez a quinze andares, a de vinte a trinta andares

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

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

Baseando-se em algumas considerações feitas por Mendes (1992), nota-se que com a verticalização, surgem algumas questões de extrema importância dentro do contexto abordado, como por exemplo: a segregação social, a revisão da legislação urbana, com o intuito de impedir que a verticalização ocorra de forma desordenada, pois em decorrência disto, existem sérios problemas ambientais, uma vez que, há um saturamento da infraestrutura da área, e ainda a questão utópica da segurança que a verticalização pode proporcionar. Com a mudança na paisagem causada pelo processo de verticalização, a relação homem-meio se vê comprometida.

Quanto aos estudos geográficos que anali-

sam indiretamente o processo de verticalização, relacionam-se os seguintes autores: Costa (2000): Natal. Costa (2001): Maringá. Ferreira (1987): São Paulo. Homem (1984): São Paulo. Machado (1997): Belo Horizonte. Maricato (1979): São Paulo. Martins e Soares (1996): Uberlândia. Melo (2001): Maringá. Mendes (1992, 2001): Maringá. Ramires (1998, 2001): Uberlândia. Ramires e Soares (2002): Uberlândia. Santos (1990): São Paulo. Somech (1987, 1997): São Paulo. Souza (1985, 1989): São Paulo. Tremarin (2001): Curitiba.

### **AS CATEGORIAS DE ANÁLISE ESTADO/GOVERNO E CAPITAL**

Dentre as mais notáveis categorias que se pode levar em consideração para avaliar ou procurar entender/compreender o processo de produção do espaço urbano, tecemos algumas considerações sobre a atuação do Capital e o Estado, tomando conta suas devidas proporções no contexto urbano, com atribuições singulares sendo:

O capital e sua estratégia de reprodução coisificada no espaço. O Estado, pelas mediações que realiza e pelo instrumento que, implicando diretamente na produção e apropriação do espaço (sistemas de planejamento, legislação urbana etc; Souza, 1985:66).

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

Verifica-se que a ação do Estado em relação ao processo de crescimento vertical favorece a uma ocupação menos racional, daí a emergência de vários problemas sociais.

Na realidade, o Estado dispõe de um con-

junto de instrumento que pode empregar em relação ao espaço urbano. São os seguintes: direito de desapropriação e procedência na compra de terras; regulamentação do uso do solo; controle e limitação dos preços de terras; limitação da superfície da terra de que cada um pode se apropriar; impostos fundiários e imobiliários que podem variar segundo a dimensão do imóvel, uso da terra e localização; 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 especialmente a ocupação do espaço; investimento público na produção do espaço, através de obras de drenagem, desmontes, aterros e implementação de infraestrutura; organização de mecanismos de crédito à habitação; pesquisas, operação -tese sobre materiais e procedimentos de construção, bem como o controle de produção e mercado deste material.

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

Observa-se dessa forma, que esta complexa e variada gama de possibilidades de ação do Estado capitalista não se afeta ao acaso. Nem se processa de modo socialmente neutro, mas tende a privilegiar os interesses daquele seguimento ou segmentos da classe dominante que, a cada momento, estão no poder. É preciso salientar que a ação do Estado se processa em vários níveis político-administrativos: federal, estadual e municipal.

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

classes sociais e suas frações.

Com base nestes propósitos, verifica-se:

O Estado capitalista cria mecanismos que levam à segregação residencial e à sua ramificação, assim, os diferenciais do imposto territorial e predial são fortes fatores discriminativos, afetando o preço da terra e dos imóveis e, como consequência, incidindo na segregação social: os grupos de renda mais elevados residem em imóveis mais caros localizados em bairros onde o preço da terra é mais elevado e os de renda mais baixa na periferia, onde geralmente os preços são menores (Mendes, 1992:39-40).

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

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

... ele tende a privilegiar os interesses daquele segmento ou segmentos da classe dominante que, a cada momen-

to estão no poder (...), a atuação do Estado se faz fundamentalmente em última análise, visando criar condições de realização e reprodução da sociedade capitalista (Corrêa, 1989: 26).

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

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

O capital incorporador é definido como aquela função do capital que se valoriza pela articulação destes diversos serviços prestados. Ou ainda, como aquele que desenvolve o espaço geográfico organizando os investimentos privados no ambiente construído, em especial aqueles destinados à produção de habitações.

Entende-se a atuação do capital incorporador como aquele que se valoriza (e se expande) ao tentar assumir o controle do processo pelo qual rendas fundiárias são criadas e apropriadas. No entanto, para sua viabilização nestes termos, o capital incorporador deve assumir esse processo de forma contraditória.

O incorporador não é o agente-suporte do capital produtivo, como o é o caso do arrendatário que investe na agricultura. Seu capital se valoriza na espera da circulação da mercadoria e não no momento da produção.

Por outro lado, a terra pode ser: suporte

de processos de valorização de capitais (terrenos para a indústria); suporte de atividades econômicas não capitalistas (locais usados para pequeno comércio como o artesanato); pode também ser usada apenas como suporte de consumo (quando se trata de terrenos utilizados para moradias); e finalmente, pode servir como meio de reserva de valor (através da compra e retenção por um agente econômico).

Trata-se de uma relação de dominação/subordinação. Com efeito, por controlar o acesso e a transformação do uso do solo e por ser um agente-suporte do capital de circulação necessário ao financiamento da produção e da comercialização, o incorporador está em posição de dominação do processo de produção. A empresa construtora trabalha sob a encomenda do incorporador. Este paga ao construtor o preço geral de produção, ou seja, os custos de produção e mais o lucro determinado pela taxa geral de lucros.

Para melhor apreender o capital incorporador e entender como se efetiva sua valorização, é necessário distinguilo daqueles realizados, por outros capitais, em especial o industrial, o comercial e o financeiro.

No contexto do capital incorporador frente aos demais, para se resgatar como aquele se impõe à matriz da estruturação urbana, há de se ponderar sua atuação tanto no aumento da diferenciação (criando rendas diferenciadas onde elas não existiam anteriormente ao ampliando sua incidência) como na maior homogeneização do espaço quando afeta a média das condições (marginais) para a incorporação.

Os proprietários fundiários sobrevivem às custas de capitalistas, embora esta relação passe a se realizar indiretamente via salários dispendidos em moradias.

Nesse sentido, o capital incorporador faz jus

a uma fatia de massa de mais-valia por motivos análogos àqueles dados ao capital comercial e ao capital financeiro.

Em suma, analogicamente ao capital financeiro, o capital incorporador também reduz o custo de circulação ao racionalizar a ocupação do espaço e/ou orquestrar vários agentes, inclusive financeiros, na realização de grandes operações imobiliárias.

Por sua vez, o capital comercial supostamente reduz os custos de circulação na medida que estes custos seriam mais elevados se cada unidade industrial tivesse que converter suas mercadorias em dinheiro.

Ao capital incorporador interessa acelerar a atividade das transações no mercado imobiliário com paulatino aumento no preço dos imóveis, o que gera um aumento na parcela do orçamento destinado à moradia (sobretudo, no processo de construção de edifícios).

Embora, no que concerne aos negócios imobiliários, os interesses do capital comercial e incorporador, em princípio, sejam aparentemente idênticos, a apropriação da mais-valia circulante entre um e outro capital pode envolvê-lo em questões muitas vezes conflituosas.

Assim, as variações de rendas fundiárias incorporadas ao preço da habitação, somente são realizadas na medida em que o móvel é comercializado. Porém, o volume de imóveis comercializados diretamente pelo capital comercial pode ser fracamente reduzido, na medida que o capital incorporado vai se tornando hegemônico na promoção de novos empreendimentos. Na realidade, a promoção imobiliária sob a égide dos interesses da incorporação restringe de certa forma, a extensão do mercado imobiliário controlado diretamente pelo capital em geral.

Enfim, ao assumir o comando da estrutu-

ração do espaço, o capital incorporador faz com que se pague, hoje, pelos eventuais ganhos (na forma de valorização imobiliária) que ele mesmo trata de eliminar amanhã. No entanto, os débitos transferidos aos mutuários permanecem.

Embora o capital incorporador associado à parcela relativa do total da produção de habitações, ele assume considerável, para não dizer decisiva, importância sobre o restante do mercado imobiliário urbano, na medida que afeta de modo significativo o padrão de uso do solo urbano, visando ainda, a intervenção do Estado na alocação espacial de meios de consumo coletivos e na dosagem de recursos financeiros disponíveis para os diferentes segmentos da sociedade, além de contribuir fortemente para a segmentação do processo do mercado de trabalho na construção civil e condicionar o processo técnico neste setor.

## **CONTEXTUALIZANDO A CIDADE DE MARINGÁ**

Nascida como cidade projetada, Maringá possui um padrão de urbanização reconhecido como referência em nível nacional. É dotada de um sistema viário de amplas ruas e avenidas, fartamente arborizadas, com a preocupação de preservação de seus fundos -de -vale, córregos e nascentes.

Maringá, teve sua origem de forma planejada em 1942, pela empreendedora -Companhia Melhoramentos Norte do Paraná, que adotou uma política de estímulo a migrantes das mais diversas profissões e foi - a maior responsável pelo desenvolvimento do Norte do Paraná. Porém, juridicamente, nasceu somente em 10 de maio de 1947, logo após a demarcação da estrada de ferro. Foi inicialmente distrito de Mandaguari e obteve emancipação política em 1951.

Tal A empreendedora teve grande cuidado

em planejar desde sua localização até sua instalação e expansão territorial. Para Endlich (1999), Maringá tem uma localização privilegiada, por ser o centro da área colonizada pela Companhia, com uma boa infraestrutura rodoviária e ferroviária. Seu, possuindo relevo é suave e a região, dispõe de abundante água e boas condições climáticas.

O plano original de Maringá, elaborado pelo arquiteto urbanista acima citado, posicionava a estação ferroviária na área central e utilizava a linha férrea como divisor das porções norte e sul. Porém, foi na porção sul que ele projetou uma cidade capaz de abrigar cerca de 200 000 habitantes em 50 anos. O projeto distribuía detalhadamente a localização dos bairros e suas funções (residencial, residencial popular, industrial, armazenagem, aeroporto, estádio municipal, etc.) em uma combinação da Carta de Atenas com as idéias de cidades-jardim elaboradas por Ebenezer Howard.

Pertencente à Região Norte Central do Paraná, Maringá tem sua economia baseada na agricultura (soja, trigo, cana-de-açúcar, algodão e milho), porém com um enorme potencial para a produção industrial e a prestação de serviços. Essas condições são proporcionadas industrial e prestação de serviços, fatores estes, condicionados à cidade, por esta ser pólo de uma imensa região de influências e entroncamentos de importantes rodovias e ferrovias, e ainda caminho da produção deste e de outros Estados para o

Mercosul.

Cuidadosamente projetada (projeto político tanto privado como público) com a previsão de que chegasse a 200 000 habitantes em 50 anos, Maringá desponta hoje como um centro urbano ultrapassando 300 000 habitantes (Tabela 1), com apenas 56 anos de existência, superando em muito as expectativas de seus colonizadores. Para Luz (1988), Maringá se consolidou como centro urbano de relevância por sua posição privilegiada, crescimento demográfico e dinamismo econômico, refletindo hoje o planejamento que a idealizou como capital regional.

O dinamismo da urbanização, o crescimento demográfico, as migrações do tipo campo-cidade, a industrialização e as mudanças no mercado de trabalho explicam boa parte das alterações territoriais ocorridas no país desde os anos 1950, e também foi visto em Maringá. O rápido processo de expansão da cidade é fruto principalmente de sua localização privilegiada, como centro da área colonizada pela Companhia de Melhoramentos Norte do Paraná, colonizadora da região. É dotada de uma boa infraestrutura rodoviária e ferroviária.

A rodovia federal (BR 376) faz conexão de Maringá com o Centro-Oeste do Brasil, através do Mato Grosso do Sul, e, por outro lado, de Maringá com Curitiba, e a partir daí, em pista dupla até o Porto de Paranaguá e o litoral da Região Sul. As rodovias BR 376 e PR 444 conectam Maringá à BR 369, em

Tabela 1. População Urbana, Rural e Total de Maringá no período de 1950/2000

	1950	1960	1970	1980	1991	1996	2000
Urbana	7 270	47 592	100 100	160 645	233 732	260 909	283 792
Rural	31 318	56 639	21 274	7 549	6 198	6 969	4 673
Total	38 588	104 231	121 374	168 194	239 930	267 878	288 465

Fonte: IBGE-Censos Demográficos de 1950, 1960, 1970, 1980, 1991 e 2000; e contagem da população em 1996. Org.: Machado, J. R.



direção a São Paulo e ao Porto de Santos. Por sua vez, a PR 317 faz a ligação de Maringá com o linterior Paulista em direção ao Norte do Brasil, com ligação ao Sul do Mato Grosso do Sul e Bolívia. Ao sul conecta Maringá à BR 369, e a partir daí, aos países do Mercosul.

Já o transporte ferroviário é operado pela América Latina Logística, com destino a Paranaguá e a Ourinhos. A partir desta última cidade é feita a ligação com São Paulo e Santos. A ferrovia opera com transporte de grãos a granel, combustível, granéis não perecíveis e cargas ensacadas. Maringá conta ainda com um aeroporto internacional, onde operam aeronaves comerciais convencionais (Fokker 100, Boeing 737-300, ERJ-145, EMB-120). O aeródromo dispõe ainda de infra-estrutura para carga aérea.

Mesmo sendo uma cidade nova, Maringá conta hoje com mais de 300 000 habitantes, possuindo uma região metropolitana superior a 500 000 habitantes em 8 municípios. É a terceira maior cidade em número de população e umas das principais em termos econômicos. Sua economia está ancorada principalmente na agroindústria. Desde a sua fundação até aproximadamente 1970 era a economia baseada na produção do café; hoje predomina a soja, o milho e o trigo, seguido pela cana-de-açúcar (segundo maior produtor do Estado) e a indústria em seus diversos setores e derivados.

Segundo o CONSÓRCIO METROPLAN (1989:6)

... no Paraná, o peso da economia da Região Metropolitana de Maringá é significativo no País. Isto se deve em grande parte, ao período de prosperidade vivido pela região na década de 80. A participação no valor adicionado no Estado em 1980 foi de 3% passando a 4.2% em 1985 e chegando a 4.9% em 1989, resultado do cresci-

mento da agroindústria e da agropecuária, setores menos afetados pela crise.

Na década de 1990, a pecuária manteve-se como a segunda maior atividade no setor primário, principalmente pela produção da avicultura, que se apresentou como a mais importante do município, e, também, seguido pela deos bovinos e suínos.

A fertilidade das terras da região ser uma região com terras férteis, possibilitou a implantação de um modelo econômico diversificado e produtivo, com base na agroindústria. A região possui dados de indicadores econômicos, que tornam garantem aos investimentos na área com base sólida, estável e confiável quanto ade suprimento de insumos, infra-estrutura, mão-de-obra qualificada e mercado potencial de vendas no Brasil e no Exterior. Rrespondendo por uma grande parte da produção agrícola do Paraná e está entre as maiores neste setor em todo o Brasil.

A agroindústria destaca-se ainda com o processamento de carnes bovina e aves. O beneficiamento do couro na região de Maringá ocupa hoje uma posição de destaque nacional. É realizado por um dos maiores e mais modernos curtumes do país, instalado há vários anos na cidade. E se a área de beneficiamento tem participação importante na economia de Maringá, a indústria de manufatura de couro também se destaca. Muitas empresas têm no produto a principal matéria-prima. São, na maioria, pequenas indústrias que produzem cintos, bolsas, calçados, roupas e luvas de raspa para trabalho.

O setor secundário está alicerçado basicamente na agropecuária; não obstante se verifica considerável número de unidades industriais nos gêneros metalúrgico, mobiliário, químico, de vestuário e alimentício.

Maringá, juntamente com Marialva e Sarandi -cidades que fazem parte da região metropolitana de Maringá, estando esta última conurbada com Maringá- detém uma das maiores capacidades no processamento de soja e refino de óleo do Paraná, trabalho realizado principalmente pela COCAMAR (Cooperativa dos Cafeicultores e Agropecuaristas de Maringá).

A produção da soja segue dois destinos principais. O primeiro é o escoamento pelo porto de Paranaguá em direção à Europa e Ásia, e o segundo, a Cocamar, que é a segunda maior cooperativa do Brasil. Essa cooperativa processa a soja e exporta para os continentes supracitados, óleo de soja e farelo de soja, este último, principalmente para a Ásia. As exportações também são feitas para países da América do Sul, principalmente para os membros do Mercosul. Além dos citados países e continentes, a cooperativa é a principal distribuidora do óleo de soja e seus derivados para todo o Brasil, principalmente na região Sul e Sudeste.

Entre os vários segmentos de oportunidade de investimentos no setor industrial na cidade de Maringá, temos os de metal-mecânica, agroindústria, vestuário, prestação de serviços e turismo.

As indústrias metal-mecânicas de Maringá atendem todo o território nacional e exportam também para países da América Latina, uma gama muito grande de produtos, tais como: bronzinas, rodas para caminhões, equipamentos rodoviários como trucks, basculantes, peças para colheitadeiras, máquinas para benefício, transporte e limpeza de grãos, bombas hidráulicas para propriedades rurais, entre outros e ainda a parafusos para roda de trator, sendo de que é a única fabricante no Paraná.

Com equipamentos de alta tecnologia, muitas empresas do setor de metalurgia têm

encontrado novas alternativas de mercado, prestando serviços de usinagem de peças para pequenas e microempresas de Maringá e região, o que faz de nossa cidade pólo representativo do setor no Estado do Paraná.

O setor de confecções em Maringá registrou um crescimento extraordinário. O número, o porte das indústrias e a qualidade dos produtos deste segmento estão demonstrando que a cidade é um pólo confeccionista que atrai compradores de todo o país. O volume de recursos que o setor movimenta, o número de empregos gerados e a própria movimentação que as indústrias têm provido na cidade são prova desta força.

Maringá está colocada entre as cidades turísticas do Brasil, pela beleza natural, com seus bosques centralizados, e também pela belíssima Catedral de Nossa Sr<sup>a</sup> da Glória, em forma de cone, com 124 metros de altura e suas fontes no mesmo formato. O monumento é o décimo mais alto do mundo.

As maiores atividades de Maringá estão centradas no setor terciário (Tabela 2), tendo-se em vista o papel de pólo regional, que exerce juntamente com Londrina, bem como pela variedade de serviços que a cidade oferece. Essas atividades, ao que tudo indica, serão atividades especializadas, principalmente porque Maringá poderá se transformar em um grande centro de prestação de serviços especializados de ensino universitário, pois atualmente a cidade possui oito instituições de ensino de nível superior.

O que podemos dizer é que Maringá apresenta um forte papel no ramo comercial e serviços em sua região de influência (Mesorregião Norte-Central Paranaense). Mas não podemos esquecer que o setor industrial não atingiu maior desenvolvimento, pois está concentrado principalmente na região metropolitana de Curitiba. Mesmo assim, a mesorregião em quea qual está a cidade de

Tabela 2. Divisão por atividades em Maringá

Ramo de Atividade	Nº de empresas	Porcentagem (%)
Indústria	1 361	10.20
Comércio Atacadista	355	2.66
Comércio Varejista	5 338	40.01
Prestadores de Serviços	6 286	47.12
Total	13 340	100.00

Fonte: Secretaria Indústria e Comércio - 2003. ORG.: Machado, J. R.

Maringá, tem a segunda maior participação nos segmentos da indústria moderna (mecânica, comunicação e transporte). O setor comercial é sustentado através do comércio varejista e atacadista: o comércio varejista é um dos pilares de sustentação na economia maringaense.

A vocação comercial de Maringá pode ser comprovada pelo dinamismo e pela variedade de artigos oferecidos pelas empresas dos setores de produtos alimentícios, farmacêuticos, vestuários, eletrodomésticos, ferragens, livrarias, restaurantes, lanchonetes. Por se r um pólo atadadista, os preços dos produtos também são competitivos. Estes fatores reunidos atraem consumidores de várias regiões do Paraná, do Ssudoeste de São Paulo e de algumas cidades do Mato Grosso e Mato Grosso do Sul. Outro fator que tem colabora-do para atrair investimentos na área comercial é a lei que liberou o horário de funcionamento do comércio. Desde 1991, as empresas maringaenses possuem liberdade para abrir e fechar as portas de acordo com a sua conveniência. Esta lei é considerada um avanço para o comércio; já o setor atacadista tem atualmente uma participação de destaque no produto interno bruto brasileiro. Isto, mostra a importância e a forte atuação deste segmento. Maringá tem participação significativa

nos números que compõem o cenário nacional do segmento atacadista. Estas empresas atendem um vasto mercado, que engloba os Estados de São Paulo, Mato Grosso, Mato Grosso do Sul, Rondônia, Bahia, Santa Catarina, Goiás, Paraíba e Distrito Federal.

Já a prestação de serviços, no contexto da economia do município, esta voltada para os serviços especializados nas áreas médica, hospitalar, de consultoria e outras. A Universidade Estadual de Maringá-UEM, participa desse processo com a formação de recursos humanos e sua especialização (graduação, pós-graduação e doutorado).

Em virtude de o processo desua colonização da região ter atraído uma corrente migratória muito grande do Estado de São Paulo, em busca de suas terras, próprias para a plantação de café, nota-se uma grande relação da população de Maringá com esse Estado, eprincipalmente com a cidade de São Paulo, superior à mantida com a capital do Paraná, -Curitiba-, a qual passou a ser expressiva apenas em meados da década de 1970.

Outro fato importante com relação àrelacionado com a cidade de São Paulo, foi emque, com decorrência da explosão da ver-

ticalização nas cidades brasileiras, ocasionadas pelas facilidades de créditos propiciadas em função dos planos econômicos adotados nos anos 1980, onde construtoras daquela cidade realizaram vários empreendimentos em Maringá.

Verifica-se também a migração de várias muitas famílias da cidade do Rio de Janeiro para Maringá, em busca da tranquilidade e qualidade de vida que a cidade oferece. Dentro de, pois comparando com sua condição de cidade de médio porte, ela está muito à frente em relação às de outras cidades congêneres de porte médio, e por isso está atraindo várias famílias de grandes centros urbanos do país.

Em relação à distribuição da população, Maringá não fugiu à regra das cidades planejadas, ficando claramente marcados os níveis de estratificação social, ou seja, a segregação excludente. Em sua planta original, com as dez zonas iniciais, ficou evidente o interesse da iniciativa privada em demarcar o território das pessoas de maior poder aquisitivo. A Zona 1 (Zona central) foi destinada ao uso comercial/residencial (área de análise que se encontra no capítulo seguinte), com as mais diversificadas atividades e funções, fluxos materiais e imateriais. Contíguo a esta zona central, foram estabelecidas as zonas residenciais 2 e 5 como de (alto padrão), às zonas residenciais 4 e 7 como de médio padrão e a Zona 3 como residencial/operária de baixo padrão. As áreas e, próximas à área de baixo padrão ficaram reservadas para a instalação de empresas industriais.

Hoje, nota-se claramente a materialização do plano inicial adotado pela colonizadora: um planejamento segregador.

Com o crescimento da cidade e com o alto valor do uso do solo, principalmente nas áreas próximas ao centro, surgiu um sem-número de loteamentos na periferia da

cidade, excluindo o acesso a milhares de pessoas do acesso a essas áreas mais nobres. Mesmo esses loteamentos não são atrativos para boa parte da população, que não tem condições de pagar o valor estabelecido pelas loteadoras. Estas procuram maximizar seu capital, o que levando essas pessoas estas últimas (as que podem) a adquirirem seus terrenos nas cidades conurbadas como Maringá (Sarandi e Paiçandu), que são consideradas por alguns autores como sendo cidades-dormitórios, pelo valor baixo dos terrenos, como podemos ver na afirmação seguinte:

A conurbação manifestou-se, primeiramente, com maior intensidade entre Maringá e Sarandi e, logo a seguir, entre Maringá e Paiçandu. Sarandi e Paiçandu, face sua proximidade de Maringá e, sobretudo, pelo menor custo da vida urbana, acolheram milhares de novos habitantes, durante as duas últimas décadas do século XX, transformando-se em cidade-dormitórios. Papel que gradativamente vem perdendo intensidade (Moro, 2003: 68).

Nota-se também a transferência da população das zonas 4 e 5 em direção à Zona Central e Zona 7. Estas últimas são as duas zonas com o maior índice de verticalização da cidade, com edifícios de alto padrão, e muitos também se transferem para alguns condomínios horizontais fechados situados na periferia ou em espaços bem-localizados, deixados em "pousio social" para posterior especulação imobiliária e conseqüentemente valorização.

Iniciada com dez zonas, Maringá conta hoje com 50; entretanto, verifica-se que as áreas reservadas para a classe social mais abastada da sociedade, realmente foram ocupadas por elas. Essas zonas, além de possuírem as melhores localizações geográficas da cidade, concentram as famílias com os níveis de renda mais altos, conforme a

Tabela 3.

As demais zonas e bairros possuem um nível de renda por chefe de domicílio com uma subtração diferença para menos elevada em relação às cinco zonas já citadas. Em sua maioria, a população necessita de atendimento principalmente na área da saúde, pois o município está enfrentando um grave problema nesse setor, como a falta de leitos em hospitais, enormes filas nos postos e centro de saúde e a, falta de medicamentos, entre outros. Enfrenta igualmente problemas com de infra-estrutura e segurança, ocasionados principalmente pelo crescimento acelerado e exacerbado da cidade. Algumas pessoas, aproveitando a demanda por moradia e os planos de financiamento para aquisição da casa própria oferecidos pelo Banco Nacional de Habitação (BNH), lotearam áreas mesmo sem a aprovação da prefeitura, deixando seus adquirentes sem as condições mínimas de infra-estrutura necessárias.

### BREVE RESGATE HISTÓRICO DA VERTICALIZAÇÃO MARINGÁENSE

Maringá, considerada pela própria Companhia Melhoramentos Norte do Paraná como um "expoente" de seus trabalhos (Luz, 1988), tem apresentado nas últimas décadas um crescimento espacial bastante acentuado (principalmente vertical).

A cidade foi dividida em várias zonas distintas, através de padrões de zoneamento rígidos de habitação, tais como: a do comércio, da indústria, armazéns e uma zona de serviços públicos, definindo assim suas funções urbanas.

Maringá foi elevada a categoria de município em 14 de novembro de 1951, e a partir de então, a cidade se desenvolveu rapidamente, transformando-se em importante região metropolitana nos dias atuais.

Então, observa-se que:

Tabela 3. Número de população e renda de chefes de domicílio nas 5 principais zonas da cidade de Maringá-PR

ZONA	População		Renda em Salários Mínimos		
	Número	Classificação	15-30	+ de 30	Classificação
1	10 577	6°	3 175	2825	1°
7	23 617	1°	4 269	1 356	2°
5	6 647	15°	1 210	798	3°
2	5 795	19 <sup>a</sup>	1 163	699	4°
4	5 655	20°	1 047	676	5°

Fonte: IBGE, Censo Demográfico de 2000. Org.: Machado J. R.

Os primeiros edifícios da cidade eram destinados ao comércio e atendiam às novas necessidades da divisão do trabalho e da concentração de atividades, no entanto na realidade brasileira e maringáense o destino foi o habitacional (Mendes, 1995:04).

Dentro deste aspecto, o período de verticalização da cidade de maringá divide-se em quatro fases distintas entre si.

O primeiro período (1960-69), é resultado do excedente de riquezas, oriundas sobretudo da fase inicial da cultura cafeeira e das atividades comerciais, e durante essa fase, foram construídos 13 edifícios, estando todos no centro.

Os projetos aprovados eram discriminados como de: alvenaria horizontal, madeira e alvenaria vertical. As construções de madeira foram aqueles que apresentaram uma maior quantidade e um comportamento crescente ao longo do período. Tal fato se deve à disponibilidade de matéria-prima ser regional, incentivos e capitais oriundos da Companhia (principalmente 1947-60), e aqueles que já acumulavam capital das produções agrícolas, sobretudo da cafeicultura. Enfim, devido ao próprio processo de desenvolvimento desencadeado na região de forma dinâmica e acelerada.

Em 1965, ocorreu relativa redução dos projetos em geral, resultado das mudanças estruturais, ocorridas com o Golpe de Estado de 1964. Embora, observava-se que a taxa de inflação iniciava novo ciclo de redução nos seus índices.

Já em relação aos projetos destinados à alvenaria, estes apresentaram um comportamento diferenciado quanto aos de madeira. Apresentaram um crescimento oscilante, resultante dos custos dos materiais de construção, bem como pelas altas taxas de inflação, e a distância em relação aos centros

produtores e distribuidores, naquela oportunidade: Apucarana, Londrina, Curitiba e São Paulo.

Quanto aos projetos de alvenaria vertical (edifícios), o mercado da construção civil dava início, com sua participação. No transcorrer do primeiro período do processo em discussão, este apresentou duas fases distintas nos anos sessenta. Segundo alguns cidadãos do mercado imobiliário local, o desenvolvimento do aludido processo ocorreu devido ao acúmulo de capital por parte de alguns fazendeiros e comerciantes. Assim, dentre outros investimentos (papéis do sistema financeiro, fazendas, apartamentos, dentre outros) investiu-se em apartamentos e escritórios dos edifícios destinados à prestação de serviços e para habitação da burguesia emergente. Estes acabaram se localizando na Zona 1 (Centro/ZC-1).

Entre os anos de 1958 e 1967 a produção de cimento nacional aumentou, bem como seu consumo, e diminuíram as importações que, como vimos, eram selecionadas pelo Governo Federal. As importações retomaram o seu crescimento a partir de 1967.

Os edifícios levados a efeito no primeiro período do processo de verticalização, localizando-se na Zona 1 (ZC-1), em função da área apresentar infra-estrutura necessária e dispositivos da legislação urbana que viabilizassem a construção dos mesmos.

Este período de verticalização de Maringá, só não foi mais expressiva pela conjuntura econômica passada pelo país naquela oportunidade, caracterizada por altas taxas de inflação.

Outro aspecto de realce no contexto do período, foi o que demonstrava que a Zona 1 (ZC-1) apesar da infra-estrutura nela instalada, essa não existia em toda extensão galerias pluviais e rede de esgoto, fundamentais para a edificação.

Este período caracterizou-se pela inexistência total de projetos aprovados para construção de edifícios. Como já foi abordado anteriormente, essa paralisação foi fruto da "crise estrutural de economia brasileira, o que levou os investidores a aplicarem em fontes alternativas mais lucrativas, como os papéis financeiros" (Mendes, 1992:190).

O segundo período (1970-79), marcado pela modernização da agricultura caracterizou-se como aquele de expansão vertical para atender a classe média e alta, cada vez maiores quantitativamente no solo urbano. Foram trinta e nove o número de projetos aprovados de edifícios, sendo 14 deles no centro (zona 1).

Nesta fase do processo de construção de edifícios em Maringá, ocorreu o início de um processo de substituição das construções de madeira, pelas de alvenaria, resultante da segunda fase de ocupação mais intensa associada a crescente acumulação de capitais pela classe alta.

No ano de 1975 foram aprovados dezenove projetos de edifícios, onde treze deles estão localizados na Zona 1, onde uma minoria teve como fim o setor terciário, enquanto que à maioria destinaram-se ao setor habitacional das classes média e alta da comunidade local.

No ano de 1976-79, houve uma queda do crescimento vertical que acompanhou a desaceleração da economia. A indústria da construção civil foi considerada inflacionária pelo Governo Federal que restituiu o imposto sobre o lucro imobiliário e impediu o acesso dos incorporadores ao capital de giro. A partir daí os construtores deveriam possuir recursos próprios para a aquisição dos terrenos, pois os bancos foram proibidos através de Resolução Federal, de conceder financiamento a ele. Apesar desse declínio, houve significativa elevação da taxa de investimentos da economia. Por outro lado,

não houve restrições às importações, que aumentaram.

É nesse período que ocorreu a associação de algumas construtoras locais de porte médio, com o objetivo de impedir a penetração de grandes construtoras de Curitiba por um lado, e de outro, fazer concorrência frente às exigências do mercado no caso, para a construção de edifícios de grande porte. A associação das construtoras maringenses foi viabilizada num curto período, tendo um relativo sucesso.

No terceiro período que vai de 1980-89, marcado pela agroindústria, nota-se uma distribuição ampliada da área dos edifícios, se compararmos com os períodos anteriores. Foram construídos 711 edifícios, dos quais 99 estão localizados no centro tradicional. Nota-se então, uma porcentagem maior de edifícios construídos na década de 80, decorrentes da dinâmica do processo econômico levada a termo na década dos planos econômicos (Cruzado, Bresser e Verão), esse processo de construção de edifícios, principalmente de médio e grande porte, generalizou-se a partir do momento em que não existiam leis que ordenassem e disciplinassem a ocupação do solo urbano.

A verticalização dos anos 80 foi maior do que em períodos anteriores, sendo constantes os lançamentos de edifícios de grande porte que se destacam na paisagem, os quais são voltados para a classe de alto padrão econômico.

No bojo deste processo, interferiam os interesses explícitos de grupos ou pessoas de poder econômico e político da cidade e região e, dos incorporadores em realizar tal empreendimento, os quais tinham grandes retornos lucrativos, lançando empreendimentos de médio a grande porte mais ao sul da zona estudada, principalmente da a partir da década de 80, e ao norte, possui poucos edifícios, sendo quase todos construídos até

o início da referida década, estando desta forma, em alguns casos, deteriorados e em processo de revitalização, ou seja, está evidente o processo de segregação social no centro.

Somente nos anos noventa, é que o poder público assumiu uma postura mais coerente quanto a verticalização do Centro Tradicional, mesmo que, coagido pelo governo federal, tendo em vista que o Ministério da Aeronáutica em vistorias a Maringá, proibiu a construção de edifícios com mais de 18 pavimentos, devido ao tráfego aéreo próximo ao aeroporto. Assim, o prefeito Ricardo Barros aprovou nova legislação urbana, na qual foram reduzidos os coeficientes de aproveitamento, que é a área de construção dividida pela área do lote. Este índice era de 10 (dez) no Centro Tradicional, conforme a Lei N° 1.736 e com o passar dos tempos sofreu uma redução nos seus índices, devido a Lei N° 2.631/89, que ficou da seguinte forma: nas ruas comerciais, o coeficiente era 5 (cinco), nas avenidas comerciais, deveria ser 6 (seis). Nas ruas de uso residencial, o índice passou a ser 5 (cinco) e, nas avenidas residenciais, passou a ser 6 (seis). A justificativa para tal intervenção do poder público foi à alegação de problemas como: saturação da infraestrutura, problemas estéticos, um adensamento excessivo, dentre outras questões.

Os novos índices de aproveitamento são os seguintes: nas ruas comerciais, 4 (quatro), e nas avenidas comerciais 4.5. Nas ruas residenciais, 4 (quatro) e nas avenidas residenciais 4.5.

No quarto período que vai de 1990 a 1999, foi marcado por uma instabilidade político-econômica do país no início dos anos 90, onde foram construídos mais de duzentos edifícios em Maringá, sendo 51 deles no centro tradicional.

Do total de 173 edifícios (Tabela 4) cons-

truídos e em construção na zona 1, no transcurso desses trinta e nove anos, destacaram-se os seguintes anos: 1984 (15 projetos-11.53%) 1987 (11 projetos-15.72% sobre o total), e 1989 (17 projetos-10.17%), este último, ano do plano econômico denominado de Plano Cruzado.

Levando-se em consideração algumas especificidades da realidade local, regional e nacional, esse período, em que mais de quarenta e sete novos projetos foram aprovados no Centro, demonstrou uma redução considerável daqueles, quando comparados com os anos de 1985 e 1990.

É provável que em face de vários fatores, principalmente a instabilidade político-econômica do país no início da década de 90, associados às distorções da sobrevivência no contexto do modo de produção capitalista. O mercado imobiliário induzido pela política de financiamentos gradativamente se adaptou às questões de globalização e de economia ao primeiro olhar mais estável, tendo em vista a política neoliberal e o novo plano econômico (real). A cultura da inflação levou o setor privado e público da elite regional a buscar saídas pela redução (crise) do desenvolvimento vivenciado em outros momentos no bojo da cultura do materialismo.

No sentido de fornecer maiores subsídios à apreensão do processo de verticalização levado a termo na zona 1, esta vem apresentando problemas antes nunca enfrentados, que são: a concentração de prédios, luminosidade reduzida, aumento de temperatura, falta de espaço, entre outros.

A verticalização do Centro Tradicional de Maringá se encontra bem heterogênea em termos de números pavimentos, ou seja, o porte do edifício. No que diz respeito entre a relação e o número de pavimentos por edifícios, consta-se que as maiores porcentagens foram de 23.6% incluídos na categoria



Tabela 4. Números de edifícios aprovados no Centro Tradicional de Maringá, conforme o tipo de uso no período de 1960 - 03/08/1999

Período	Tipo de Uso	Nº de projetos Aprovados PMM	Nº de Aptos.	Nº de Salas Comerciais	Área construída em m <sup>2</sup>
Até 1969*	Residencial	2	45	-	5.724.89
	Comercial	3	-	237	16.361.35
	Misto	8	155	19	26.113.50
	Total Parcial	13	200	256	48.199.74
1970-1979*	Residencial	4	84	-	16.989.85
	Comercial	3	-	111	9.959.75
	Misto	7	246	25	45.037.97
	Total Parcial	14	330	136	71.987.57
1980-1989*	Residencial	25	634	-	131.023.28
	Comercial	15	-	1.498	73.324.71
	Misto	59	2.009	267	431.580.07
	Total Parcial	99	2.643	1.765	635.928.36
1990-1999*	Residencial	13	399	-	101.104.42
	Comercial	11	-	483	55.557.61
	Misto	23	1.040	501	259.460.54
	Total Parcial	47	1.439	984	416.122.57
TOTAL GERAL		173	173	3.141	1.172.237.94

Fonte: S.D.U.H., Prefeitura do Municipal de Maringá 05-08-99. Org.: Machado, J. R.

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

de 19-21 pavimentos contra 21.9% na categoria de 4-6 pavimentos, prevalecendo os interesses dos incorporadores na obtenção de lucros e acumulação de capital.

### CONSIDERAÇÕES FINAIS

A verticalização de Maringá não pode ser compreendida apenas como evolução natural da urbanização, mas sim como consequência tanto das transformações técnico-científicas, como das ações definidas a partir dos interesses econômicos e políticos dos

agentes estruturadores do espaço urbano, em que os promotores ou incorporadores imobiliários são apenas um dos agentes responsáveis pela (re)organização espacial da cidade. Entretanto, deve-se destacar que a sua atuação no processo modelador do espaço urbano ocorre de forma contundente, deixando registrada a sua principal característica: o interesse na obtenção de lucros e acumulação de capital.

Vimos neste trabalho que, sobre a verticalização do centro de Maringá, recai toda

carga do sistema político, econômico e social pelo qual a sociedade é regida. Por isso, torna-se um dos principais mecanismos utilizados pelo Governo, como principal gerenciador das estratégias de ocupação do espaço urbano.

Observou-se ainda que devido ao grande processo de urbanização ocorrido na cidade de Maringá nas últimas décadas, esta passou a sofrer pressões sociais devido a falta de habitação. Nesse sentido, o capital usa de estratégias para monopolizar e investir neste espaço.

Em vista do até agora exposto, chega-se à conclusão que o processo de verticalização do centro e consequentemente da cidade como um todo, é resultante de alguns fatores, tais como: investimentos oriundos do campo e do setor comercial (no primeiro período, 1960/69); modernização agrícola ocorrida no Estado do Paraná, onde houve uma grande mobilidade populacional (no segundo período, 1970/79); o crescimento da atividade agroindustrial (no terceiro período, 1980/89); instabilidade político-econômica do país (no quarto período, 1990 a 1999).

Finalmente, o trabalho do mercado imobiliário com estratégias de comercialização dos edifícios, como uma forma segura de morar em apartamentos, prática e dinâmica no sentido de se poupar tempo.

Assim, a verticalização foi uma verdadeira inovação na cidade. Ela veio realizar uma complexa estratégia do processo de produção capitalista na sua mais ampla dimensão, sintetizando, na produção de um edifício, seus desígnios.

## REFERÊNCIAS

- Campos Filho, C. (1989), *Cidade brasileiras: seu controle ou o caos: o que os cidadãos devem fazer para a humanização das cidades no Brasil*, Nobel, São Paulo, Brasil.
- Consórcio Metroplan. (1989), *Maringá-Sarandi-Marialva-Paiçandu. O habitat humano*, Curitiba, SMC.
- Cordeiro, H. K. (1989), "A segregação urbana em São Paulo: metrópole nacional do Brasil", *Revista Geográfica*, México, pp. 110:187-229.
- Corrêa, R. L. (2002), *O espaço urbano*, Atica, 4ª edição, S/A, São Paulo, Brasil.
- Costa, A. A da (2000), *A verticalização e as transformações do espaço urbano de Natal-RN*, tese (Doutorado em Geografia), Departamento de Geografia, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, Brasil.
- Costa. L. F. da S. (2001), *Os promotores imobiliários no processo de verticalização das cidades de Maringá, Cianorte e Umuarama. Maringá. Dissertação*, tese (Mestrado em Geografia), Universidade Estadual de Maringá, Brasil.
- Endlich, A. M. (1999), "Maringá e a rede urbana regional: resgate histórico geográfico", em *Boletim de Geografia*, v. 1, DGE-Universidade Estadual de Maringá, Maringá-PR, Brasil, pp. 1-21.
- Ferreira, N. S. M. (1987), *A (des) verticalização em São Paulo*, (dissertação de mestrado), FAV-USP.
- Homem, M. C. N. (1984), *O prédio martinelli. A ascensão do imigrante e a verticalização de São Paulo*, São Paulo, Projeto.
- Luz, F. (1988), *As migrações internas no contexto do capitalismo no Brasil: a microrregião norte novo de maringá-1950-1980*, tese de doutorado, São Paulo, USP, Brasil.
- Machado, M. M. M. (1997), *Verticalização das cidades: o papel da legislação no caso do bairro Sion em Belo Horizonte*, dissertação mestrado em Geografia, Instituto de Geociências/Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, Brasil.
- Maricato, E. (org.; 1979), *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil Industrial*, Alfa-Ômega, São Paulo, Brasil.
- Martins, I. C. e Soares, B. R. (1996), "A cidade vendida: imagens e representações da verti-

- calização de Uberlândia nas propagandas dos meios de comunicação", *Revista Sociedade & Natureza*, Uberlândia, 3 (16): 27-38.
- 📖 Melo, I. M. N. do C. (1992a, "A verticalização, um dos reflexos da Metrópole em formação: Maringá, PR", *Boletim de Geografia*, ano 10, no. 1, Universidad Estadual de Maringá, Maringá, DGE-UEM, Brasil.
- 📖 Melo, I. M. N. do C. (1992b), *O edifício no jardim: um plano destruído, a verticalização de Maringá*, tese de Doutorado, DG-USP, São Paulo, Brasil.
- 📖 Melo, I. M. N. do C. (2001a), *A verticalização como reprodução do campus e espaço-resposta para a saturação e a fragmentação do espaço físico do campus sede da UEM-Maringá/PR*, dissertação mestrado em Geografia, Universidade Estadual de Maringá, Brasil.
- 📖 Melo, I. M. N. do C. (2001b), *Incorporação e exploração: o cerne da verticalização no aglomerado urbano de Maringá*, Relatório final de Pós-Doutorado, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, Brasil.
- 📖 Moro, D. A. (2003), "Maringá espaço e tempo", em Moro, D. A. (org.), *Maringá espaço e tempo. Ensaios de Geografia Urbana*, Programa de Pós Graduação em Geografia-UEM, Maringá, Brasil.
- 📖 Ramires, J. C. e E. R. Gomes (1995), "A verticalização litorânea: uma análise preliminar", *Geografares*, no. 3, jun., Vitória.
- 📖 Ramires, J. C. e B. R. Soares (2002), "O arranha-céu e a modernização da paisagem urbana de Uberlândia", *História e Perspectiva*, no. 12/13, jan./dez, Uberlândia, pp. 29-57.
- 📖 Ramires, J. C. (1997b), "A cultura do consumo e a produção simbólica dos espaços verticalizados nas cidades brasileiras", *Boletim Goiano de Geografia*, v. 17, no. 2, Goiânia, jun./dez, pp. 24-47.
- 📖 Ramires, J. C. (1998), *A verticalização do espaço urbano de Uberlândia: uma análise da produção e consumo da habitação*, tese Doutorado em Geografia Humana, Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, Brasil.
- 📖 Ramires, J. C. (2001), "A presença da habitação verticalizada na paisagem urbana brasileira", *Revista Geo-UERJ*, no. 9, jan./jul., Rio de Janeiro, pp. 45-57.
- 📖 Santos, M. (1990), *Metrópole Corporativa Fragmentada. O Caso de São Paulo*, Nobel, São Paulo, Brasil.
- 📖 Somech, N. (1987), "A verticalização de São Paulo: um elemento de segregação urbana?", *Espaço e Debates*, no. 21, São Paulo, Brail, pp. 72-88.
- 📖 Somech, N. (1997), *A cidade vertical e o urbanismo modernizador*, Edusp, São Paulo, Brasil.
- 📖 Souza, M. A. A. (1985), "Metropolizando a cidade vertical", Comunicação, em *Iº Seminário Internacional: a Metrópole e a Crise*, DI-IG/USP, maio, São Paulo, Brasil.
- 📖 Souza, M. A. A. (1989), *Identidade da metrópole a verticalização de São Paulo*, EDUSP, São Paulo, Brasil.
- 📖 Tremarin. A. R. (2001), *Análise do processo de ocupação e verticalização dos setores estruturais Norte e Sul de Curitiba no contexto do planejamento urbano*, dissertação Mestrado em Geografia, Universidade Federal de Curitiba, Curitiba.