

A VERTICALIZAÇÃO PERIFÉRICA NA CIDADE DE MARINGÁ - PARANÁ - BRASIL: O CASO DAS ZONAS 17 E 27

Lisandro Pezzi Schmidt¹
Luiz Fernando da Silva Costa²
Cesar Miranda Mendes³

RESUMO - O presente trabalho tem por objetivo analisar o processo de ocupação e expansão vertical das zonas 17 e 27 da cidade de Maringá – PR. Nesse sentido, aborda-se alguns aspectos sobre a expansão da cidade, bem como resgata-se o processo histórico e a atuação da incorporação imobiliária na produção vertical.

Palavras- Chaves: verticalização, produção do espaço, Zonas 17 e 27.

ABSTRACT -This paper is aimed to analyse the settlement process and the vertical buildings in neighborhood 17 and 27 in the city of Maringá – state of Paraná. Thus showing some aspects of city expansion, as well as recovering the historical process and the real state business.

Keywords: vertical buildings, space production , Zone 17 and 27.

INTRODUÇÃO

“Para entender a cidade, não basta apenas observá-la ou viver nela. É preciso verificar a sua dinâmica, a sua geografia e a sua história. Ou seja, é preciso observar a movimentação das pessoas em suas ruas, as relações comerciais, onde estão localizados os estabelecimentos industriais, onde moram e onde estudam seus habitantes, etc”. (SPOSITO, 1994: 12)

O presente artigo procura fazer a análise da dinâmica da ocupação e (re)produção do espaço nas Zonas 17 e 27 em Maringá, Paraná, Brasil.

Para entender-se a forma de ocupação da cidade de Maringá é pertinente resgatar algumas considerações sobre a ocupação do norte do Paraná. A colonização aconteceu por iniciativa dos agricultores paulistas e mineiros que pretendiam expandir suas terras para o plantio de café, tendo em vista o esgotamento da fronteira agrícola paulista, a saturação do mercado mundial de café e a proibição de seu plantio no estado de São Paulo (MENDES & NEGRI, 1998:68).

No estado do Paraná, a política de colonização foi acentuada a partir de 1930, através das companhias imobiliárias. No norte do Paraná, Companhia de Terras do Norte do Paraná e mais tarde a sucessora Companhia Melhoramentos Norte do Paraná teve um papel fundamental no processo de urbanização na área colonizada, onde a estrutura fundiária e a urbanização foram objeto do rigoroso planejamento. No entanto, o processo de urbanização foi acentuado a partir de 1970, sobretudo, em decorrência das transformações ocorridas no campo com a modernização agrícola. As difíceis condições de vida dos habitantes do campo, em todas as dimensões do cotidiano, também impulsionaram o processo. (MORO, 1998).

A implantação de Maringá ocorreu em 1947. Inicialmente, a cidade se desenvolveu no sentido leste-oeste. Após a consolidação do centro da cidade, as áreas adjacentes foram sofrendo gradativamente um processo de ocupação.

Assim, muitos bairros adjacentes ao centro, com terrenos mais acessíveis para investimentos, vêm sofrendo um processo de ocupação. Com a maior valorização dos imóveis centrais, as classes alta, média e baixa, constantemente, procuram como alternativa moradias mais próximas ao centro da cidade, onde se destaca, notadamente, a verticalização.

A verticalização, segundo CAMPOS FILHO (1989), acontece quando o preço da terra urbana é muito alto, fazendo com que os empresários imobiliários, para diluí-lo, busquem cada vez mais a redução da cota-parte do terreno, ou seja, gerando edifícios mais altos.

¹ Mestrando do Programa de pós- graduação em Geografia pela Universidade Estadual de Maringá, estado do Paraná, Brasil. Email: lpezzi@bol.com.br

² Mestrando do Programa de pós-graduação em Geografia pela Universidade Estadual de Maringá, estado do Paraná, Brasil. Email: luizfc@receita.fazenda.gov.br

³ Docente do Departamento de Geografia da Universidade Estadual de Maringá e do Programa de pós-graduação em Geografia, estado do Paraná, Brasil. Email: cmmendes@wnet.com.br

Já RAMIREZ (1997:5) enfatiza que:

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

METODOLOGIA

Para a realização desta pesquisa, num primeiro momento buscamos a complementação do referencial teórico pertinente ao assunto trabalhado. Após, levantamos dados junto ao Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, Prefeitura Municipal e Sindicato da Construção Civil da Região Noroeste do Paraná - SINDUSCOM/NOR. O referencial empírico foi baseado na verificação "In loco" e através de um questionário aplicado em duas incorporadoras da Zona 17 e 27 - Construtoras Provectun e Cantareira, como também buscou-se informações sobre o processo de expansão das zonas com antigos moradores. Utilizamos fotografias de alguns pontos das Zonas 17 e 27, mostrando os edifícios e alguns dados característicos de sua paisagem.

Assim, após o levantamento de todos os dados acima expostos, realizamos a redação e a correlação dos levantamentos teóricos e empíricos para a redação.

Como as Zonas 17 e 27 são limítrofes e possuem características semelhantes, algumas considerações serão apresentadas conjuntamente.

Para efeito deste estudo, no conceito de verticalização estão incluídos os edifícios de 3 ou mais andares.

ALGUMAS CONSIDERAÇÕES SOBRE A EXPANSÃO URBANA DE MARINGÁ

Desde a sua implantação, Maringá foi um centro atrativo em virtude das terras férteis da região e também da linha ferroviária construída. A concentração populacional até 1960 ocorreu nas áreas próximas à ferrovia, que se estendia no sentido leste-oeste.

A década de 70 foi a de maior crescimento do espaço urbano, consolidando-se ao norte com o loteamento do Jardim Alvorada e Vila Morangueira, como também a ocupação territorial em praticamente todas as áreas periféricas (PREFEITURA MUNICIPAL DE MARINGÁ, 1996:99).

Na década seguinte, verificou-se a ocupação de áreas isoladas afastadas da área central, sem haver uma ordem no processo. Destaca-se também a ocupação do nordeste da cidade, na divisa com Sarandi e Paiçandú (oeste). Foi a fase mais acentuada da verticalização, principalmente nas áreas centrais.

A partir da segunda metade da década de 80 ocorreu a intensificação do processo de ocupação pela verticalização das zonas 17 e 27.

As transformações ocorridas no campo, através da tecnologia e da mecanização decorrentes da modernização agrícola, que substituiu grande parte da mão-de-obra e a permuta da cultura do café (permanente), que absorvia elevado contingente de trabalhadores, por outras culturas temporárias como soja e trigo, foram fatores fundamentais que contribuíram para o crescimento da população urbana de Maringá.

A década de 90 caracterizou-se pela ocupação de áreas periféricas, mais intensamente ao norte da cidade com o surgimento de vários loteamentos. Houve também a concentração populacional e de atividades nas áreas centrais, principalmente nas proximidades das Avenidas Colombo, Brasil (sentido leste-oeste) e Pedro Taques, Carlos Borges e Cerro Azul (sentido norte-sul).

Com o crescimento da população urbana, vários foram os conjuntos habitacionais verticais que surgiram em muitas áreas de Maringá, totalizando 3.292 apartamentos populares.

O PROCESSO HISTÓRICO DAS ZONA 17 E 27

Baseando-se no zoneamento fiscal⁴ de Maringá (2000), as zonas 17 e 27 localizam-se na porção sul da cidade (Figura 1). A Zona 17 limita-se ao norte com a Zona 13, ao sul com a Zona 25, a leste com as Zonas 2 e 27, e a oeste com a Zona 20. A Zona 27 apresenta os seguintes limites: ao norte com a Zona 2, ao sul com a Zona 25, a leste com as Zonas 8 e 28, e a oeste com a Zona 17 (Mapa 1).

Tanto a zona 17 quanto a zona 27 são consideradas áreas mais recentes na ocupação urbana de Maringá. Conforme FEITOSA (2000), essas áreas eram antigas chácaras⁵ utilizadas tanto para moradia como para a subsistência. Dentre os pioneiros destacam-se as famílias: Poliseli, Santana, Rocha e Portuguesa.

Os bairros que constituem a Zona 17 são os seguintes: Jardim Novo Horizonte, Jardim Social, Jardim Itapuã, Vila Emília, Jardim Cerro Azul e Vila Cleópatra. Os dois primeiros bairros apresentam predominantemente casas com melhor padrão residencial, alguns edifícios de padrão médio e população de classe média. Os demais bairros apresentam padrões de moradias inferiores e alguns conjuntos residenciais verticais populares. Segundo o IBGE (1996), a Zona 17 possui uma população estimada de 4.838 pessoas, sendo 2274 homens e 2564 mulheres.

Resgatando as considerações de MENDES (1992: 241):

"A Zona 17 não fazia parte daquelas que compunham a área do 'Projeto inicial'. Só veio realmente a se incorporar à malha urbana nos anos setenta, devido ao desinteresse pelo poder público que não dotou-se de infra-estrutura".

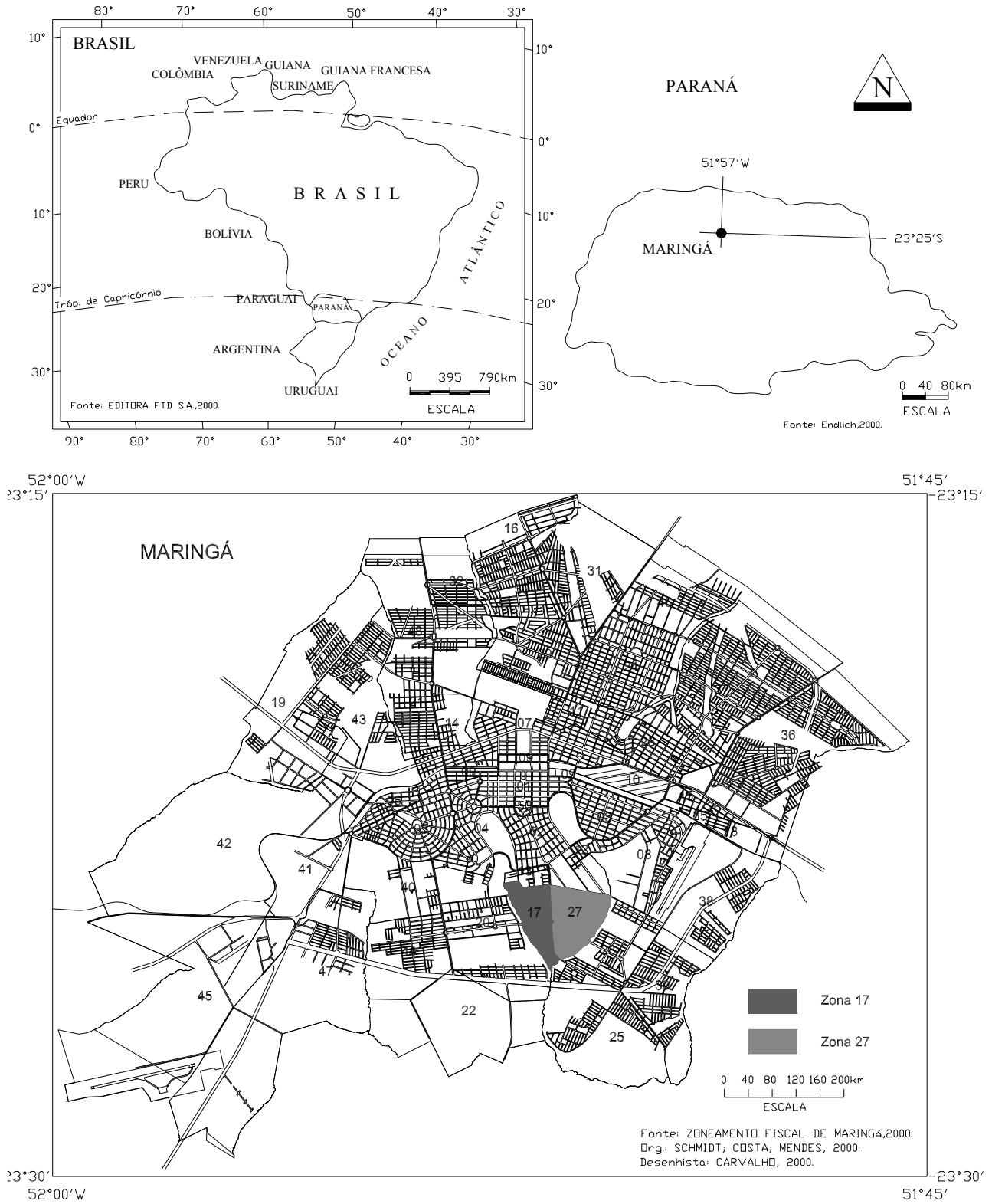
A presença de dois frigoríficos (um localizado no limite sul da zona 17 e outro na zona 27) e de duas lagoas de tratamento de esgoto prejudicaram inicialmente a construção de moradias no local, pois geravam mau cheiro e a presença de insetos. Este empecilho já não existe mais, pois as lagoas foram erradicadas e os frigoríficos desativados.

Os bairros que fazem parte da Zona 27 são os seguintes: Chácaras Paulistas, Chácaras Assaí, Vila Bosque, Vila Marumbi e Jardim Tabaetê. Os dois primeiros apresentam melhor padrão construtivo, ressaltando-se alguns edifícios nas proximidades da Avenida Cerro Azul. Os demais bairros apresentam alguns conjuntos residenciais populares horizontais, como o Conjunto Residencial Jardim Tabaetê e alguns verticais, como o Conjunto Residencial Anchieta, dentre outros. Segundo o IBGE, possui uma população de 7.738 pessoas, sendo 3.648 homens e 4.091 mulheres.

⁴ Esta divisão é a divisão oficial das zonas que compõem o perímetro urbano de Maringá.

⁵ Segundo FEITOSA, essas chácaras eram chamadas de "Ranchos" num total de 1840.

Figura 1 - Localização das Zonas 17 e 27 em Maringá-Paraná-Brasil.



A ATUAÇÃO IMOBILIÁRIA NA PRODUÇÃO VERTICAL

A atuação imobiliária nas zonas 17 e 27 teve início na década de 70 e se consolidou na década de 80, concomitantemente com a linha de financiamento dos agentes financeiros. Os principais motivos desse crescimento foram: proximidade do centro, legislação favorável que permitia melhor aproveitamento dos terrenos, disponibilidade de recursos oriundos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH e a melhoria da infra-estrutura efetuada pela administração municipal.

Conforme estudo sobre a oferta de imóveis residenciais e comerciais realizado pelo Instituto de Pesquisas e Estudos Sócio-Econômicos - IPESE de Maringá em 1997, constatou-se que na Zona 17 houve uma concentração de imóveis financiados pelo Sistema Financeiro de Habitação - SFH. Segundo FEITOSA (2000), a zona 27 teve um processo semelhante de financiamento de conjuntos residenciais verticais, sobretudo, com a participação da Cooperativa Nacional de Produção de Moradias – COHESMA, que realizava serviços, tais como: intermediação de financiamentos junto aos agentes financeiros, contratação dos serviços de construção e levantamentos sócio-econômicos nas cidades onde tinha interesse em atuar, como Maringá, Paranavaí, CampoMourão e outras.

A participação do governo federal através da política habitacional adotada com o Banco Nacional de Habitação- BNH, no período 1964-86, incrementou as práticas e estratégias para o mercado imobiliário. Nesse sentido, ARRETCHE (1990:23) afirmou:

“ O mercado de casa própria, contudo, foi segmentado em dois grandes subsetores, operados por agentes distintos e dirigidos a públicos diferentes. Um, dirigido aos setores de renda média e alta, foi objeto de operação dos agentes privados do sistema – agentes financeiros, promotores e construtores imobiliários privados. Tais agentes teriam seus mecanismos de operação – e, portanto, suas decisões de investimento – detalhadamente regulamentadas pelo BNH. Nesse mercado, portanto, o Estado interferiu por meio de atividades regulatórias”.

O primeiro conjunto habitacional construído na zona foi o Residencial Anchieta, que possui 144 apartamentos. Este e outros conjuntos que foram lançados provocaram uma reestruturação na organização espacial das zonas 17 e 27.

Em virtude das facilidades apresentadas, surgiu o interesse de empresas incorporadoras nas zonas de estudo, que investiram na construção de edifícios para a classe média. Assim, CALISTO (2000), da Construtora Cantareira, salienta que os investimentos eram lucrativos e a venda assegurada.

Resgatando as idéias de CARRION (1989: 238,239):

“Nessa atual fase de funcionamento do mercado imobiliário, cujo segmento mais dinâmico é o da moradia, não são apenas agentes isolados – proprietários de glebas (...) – que intervêm no sistema de parcelamento e venda da terra e na edificação. Empresas incorporadoras que operam em praticamente todas as etapas – compra do terreno, obtenção de financiamento, contratação de serviços de engenharia, de construção e de comercialização final – controlam o processo de ‘produção’ da habitação. O setor imobiliário atua articulado ao setor financeiro. O SFH, através de seus agentes e por meio de linhas específicas de crédito, financia as obras de urbanização (instalação de infra-estrutura básica), a construção e a venda da moradia”.

ARRUDA (2000), sócio proprietário da Construtora Provectum, por sua vez, afirma que uma das vantagens em incorporar na região é que os terrenos possuíam preços mais acessíveis em relação a outras áreas próximas ao centro, e que atualmente os preços dos terrenos não sofreram grandes alterações em relação aos praticados anteriormente.

Mesmo com o processo de verticalização consolidado, existem muitos terrenos ainda não ocupados, o que permitiria a continuidade do processo de ocupação.

Além das razões citadas, existem várias outras que contribuem para o processo de verticalização. BELTRÃO SPOSITO (1999) confirma, através de estudos, o fenômeno acontecido nas Zonas 17 e 27, em que a existência de financiamentos num determinado momento contribuiu para o surgimento de empreendimentos verticais. Grande parte dos prédios erguidos nas décadas de 70 e 80 foram financiados tanto para os empresários empreendedores como para grande parte dos adquirentes (ARRUDA, 2000).

Outro motivo é que as construtoras podem modelar o produto à venda, gerando status, aparência, dentre outros aspectos. Lembra BELTRÃO SPOSITO (1999) ainda, que por vezes existem determinantes que originam a procura de moradores por prédios, como a segurança e a proximidade dos equipamentos instalados.

Dentre as construtoras que atuaram nas zonas 17 e 27 na década de 80, podemos citar: COTEL, GRANACON, CARAJÁS, POZZA, MONOLUX, ENGEDELP e PROVECTUM.

O padrão dos apartamentos construídos eram direcionados à classe média, na maioria de três dormitórios com área total média de 115m² (CALISTO, 2000).

Na mesma época em que a verticalização surgiu nas Zonas 17 e 27, ocorreu o maior crescimento populacional urbano de Maringá e o crescimento negativo da população rural (Tabela 1).

TABELA 1- Censo demográfico - população por zona e (%) em Maringá

ANO	População rural	%	População urbana	%	População total
1950	31.318	81,16	7.270	18,84	38.588
1960	56.539	54,30	47.592	45,70	104.131
1970	21.274	17,53	100.100	82,47	121.374
1980	7.550	4,49	160.689	95,51	168.239
1991	6.198	2,58	233.937	97,42	240.135
1995	5.729	2,17	257.336	97,83	263.065

Fonte: IBGE, 1996

Adaptação:: SCHMIDT & COSTA, 2000.

A foto 1 mostra a concentração de prédios na zona 27, em que também pode-se verificar diversos espaços vazios, principalmente os terrenos junto à Avenida Cerro Azul.

A foto 2 mostra a verticalização na zona 27 em contraste com moradias residenciais horizontais, bem como terrenos vazios à espera de valorização ou de novos investimentos. Também podemos caracterizar essas áreas vazias como "pousio social", ou seja, terrenos utilizados para especulação imobiliária.



Foto 1 - Vista parcial da Zona 27 em Maringá- PR. Sentido Sul.

Foto 2 - Vista parcial da Zona 27 em Maringá - PR. Sentido Sul.



A Tabela 2 demonstra a atual situação dos domicílios particulares, unidades não residenciais, unidades de habitação em domicílios coletivos e total de moradores nas Zonas 17 e 27.

TABELA 2- Situação dos domicílios particulares, unidades não residenciais, unidades de habitação em domicílios coletivos e total de moradores nas Zonas 17 e 27

ZONAS	DOMICÍLIOS PARTICULARES				Unidades não residenciais	Unidade de habitação em domicílios coletivos	Total de moradores
	Ocupados	Uso ocasional	fechados	vagos			
17	1399	17	2	161	48	0	4838
27	2477	47	10	447	64	36	7738

Fonte: IBGE, 1996.

Adaptação: SCHMIDT & COSTA (2000)

De acordo com a Tabela 2, pode-se observar que a Zona 27 possui um número maior de moradores do que a Zona 17. Pelo levantamento de 1996, o número de domicílios vagos era de 447, na mesma época em que começou em Maringá a expansão dos loteamentos nas áreas periféricas. LUZ (1999), por sua vez, comenta que uma das razões para o número expressivo de imóveis verticais vagos em Maringá deve-se ao fato de que:

“(...) as pessoas da classe média no Brasil e, sobretudo, em Maringá, tendo em vista o ‘alto’ preço dos aluguéis estão procurando terrenos nas áreas de expansão periférica da cidade, onde com prestações de longo prazo adquirem estes e constroem vagarosamente suas casas. Outro fator aliado a isto, é que, o preço do material de construção permite tal investimento (...)”.

No mesmo ano, o diretor da Secretaria de Planejamento da Prefeitura de Maringá – José Vicente Alves do Socorro, enfatizava o surgimento de mais de vinte loteamentos clandestinos⁶ localizados na região periférica de Maringá, principalmente no sentido norte e oeste. Argumentava ainda a pressão por parte daqueles que adquiriram estes lotes para melhoria da infra-estrutura existente, o que futuramente comprometeria a reelaboração do plano diretor da cidade.

A zona 27 apresenta um número maior de unidades não residenciais e unidades de habitação em domicílios coletivos. No entanto, a construção dos primeiros conjuntos residenciais iniciou na Zona 17, no ano de 1977, onde foi concedido o primeiro habite-se de um prédio residencial - Conjunto Residencial Martin Afonso - composto por 160 apartamentos, com área total de 16.317,57 m². Este edifício foi uma das primeiras iniciativas dos incorporadores imobiliários nesta área da cidade.

⁶ Estes loteamentos assim chamados localizavam-se nas áreas rurais, não pertencentes ao perímetro urbano.

Apesar da maioria dos prédios da Zona 17 serem de padrão médio⁷, alguns são considerados pela PREFEITURA MUNICIPAL DE MARINGÁ (1996) conjuntos residenciais populares, dentre os quais citamos os seguintes: Conjunto Residencial Martin Afonso com 160 apartamentos, Conjunto Residencial Silvio Magalhães Barros com 320 apartamentos, Conjunto Residencial Azaleia com 96 apartamentos, Conjunto Residencial Parigot de Souza com 32 apartamentos.

Na seqüência apresentamos a relação dos prédios que compõem a Zona 17, mostrando os seguintes dados: nome, endereço, área construída, número de pavimentos, número de apartamentos, data de alvará e número de habite-se (Quadro 1).

QUADRO1 - EDIFÍCIOS NA ZONA 17 EM MARINGÁ-PR.

NOME	ENDEREÇO	ÁREA (M ²)	PAV*	AP**	ALVARÁ (DATA)	HABITE-SE (Nº)
MANHATTAN	AV. CERRO AZUL, 1342	1627,47	06	08	14/01/88	4889/89
BARÃO CERRO AZUL	AV. CERRO AZUL, 1510	4199,50	09	28	05/08/88	6472/88
MONTE CARLO	R. SÃO JORGE, 1031	1575,72	03	12	24/11/76	552/78
DEL -GALLI	R. A.Y C. OLIVEIRA, 19	1772,55	05	16	26/02/86	3553/90
DEL-REY	R. M. AFONSO, 1348	827,24	03	06	03/06/83	106/85
CHANCELER	R. M. AFONSO, 1254	2162,39	08	26	21/08/89	3494/88
PLAZA HORIZONTE	R. M. AFONSO, 1772	3154,31	03	24	04/02/86	5334/88
GIRASSÓIS DO SUL	R. G. MONACCI, 402	1778,79	05	16	22/09/89	4621/89
HORIZONTE VERDE	R. G. MONACCI, 482	1322,93	05	20	29/09/87	3632/89
PARIGOT DE SOUZA	R. P. G. MONACCI, 462	1900,92	04	32	24/10/84	348/87
SILVIO M. BARROS	AV. N. R. DA ROCHA, 2283	18069,36	04	320	04/11/85	4965/87
MARTIN AFONSO	R. M. AFONSO, 1301	16317,57	05	160	07/06/77	774/77
AZALÉIA CONJ.	AV. CERRO AZUL, 2438	5367,60	04	96	16/07/86	211/89
DEL-TORRES	AV. M. R KIMURA, 353	7833,63	08	84	18/06/87	2657/89
JANGADA	AV. N. R. DA ROCHA, 2173	3854,40	09	30	15/03/96	2464/98
SUL CONJ.	R. M. AFONSO, 1217	12844,09	08	120	25/04/86	5627/88
Total		84.608,47		998		

Fonte: Prefeitura Municipal de Maringá, 05/08/99
Org.: SCHMIDT & COSTA, 2000.

* Pavimentos
** Apartamentos

Na Zona 27 foram os seguintes conjuntos residenciais populares construídos: Conjunto Residencial Carimã II com 80 apartamentos, Conjunto Residencial Ana Terra com 144 apartamentos, Conjunto Residencial Professor Rui Alegretti com 64 apartamentos, Conjunto Residencial Ype com 32 apartamentos e Conjunto Residencial Isabela com 31 apartamentos. O Quadro 2 apresenta a relação dos edifícios construídos na Zona 27, dentre eles o Residencial Sierra Maestra e o Residencial Ilhas Gregas que têm melhor padrão arquitetônico e conseqüentemente suas unidades possuem preços mais elevados.

⁷ Padrão médio: São imóveis que possuem 2 ou 3 dormitórios, geralmente com armários embutidos, sala-living, garagem e acabamento de melhor qualidade. Os revestimentos interno e externo são de material de qualidade média e esquadrias de boa qualidade.

QUADRO 2 - EDIFÍCIOS NA ZONA 27 EM MARINGÁ-PR.

NOME	ENDEREÇO	ÁREA (M ²)	PAV*	AP**	ALVARÁ (DATA)	HABITE-SE (Nº)
PINHEIROS	R. N. HORIZONTE., 80	3145,45	07	28	28/12/89	2913/92
YPE	R. TABAITÊ, 222	1900,92	04	32	24/10/84	346/87
P. RUI ALEGRETTI	R. TABAITE, 392	3805,84	04	64	01/10/84	3221/87
PRATAGIS	R. PARAÍSO, 409	1966,33	05	38	12/07/91	***
BOM JARDIM	R. N. HORIZONTE, 101	2414,08	08	28	25/02/92	***
BROOKLIN	R. TABAITÊ, 150	2093,36	06	18	12/10/89	385/91
COPACABANA	R. IVAÍ, 1070	1075,32	05	09	11/05/89	3013/91
NEW ORLEANS	R. TABAITÊ, 126	2267,58	06	20	10/10/89	724/95
VILLAGE ORIZONTE	R. ASSUNÇÃO, 388	8790,18	08	88	03/04/84	3169/85
EÇA DE QUEIROZ	R. DA GLÓRIA, 356	3225,91	08	28	09/08/89	162/95
NORTE	R. DA GLÓRIA, 332	3225,91	07	28	09/08/89	2352/93
NOVO HORIZONTE	R. ASSAÍ, 294	1556,34	05	39	02/09/85	3265/86
CIDADE BELA	R. IVAÍ, 976	1210,15	04	06	08/04/88	2724/95
ÉBANO	R. TABAITÊ, 145	1700,44	06	16	23/10/87	5545/88
TEOREMA	R. IVAÍ, 952	2645,78	08	32	12/07/91	3202/92
DE VILLE	R. W. B. NETO, 236	793,50	05	08	28/02/85	139/87
ÉRICO VERÍSSIMO	R. ASSAÍ, 160	1874,08	04	16	16/10/87	5560/88
AMARALINA	AV. CERRO AZUL, 1633	4156,40	08	28	18/05/87	2620/89
FRATELLI	R. W. B. NETO, 120	639,72	04	03	19/04/82	***
MARIA ISABEL	R. ASSAÍ, 43	4513,91	09	28	04/09/91	***
PANTANAL	AV. CERRO AZUL, 1605	8064,74	16	56	04/08/92	1929/96
VERA REGINA	R. DIST. FEDERAL, 86	9462,31	16	82	22/08/91	2890/91
AMARYLIS	R. IVAÍ, 805	6319,91	08	56	16/03/88	4897/89
SALINAS	R. DA GLÓRIA, 322	6319,91	08	56	12/01/89	3397/91
BARRA VELHA	R. DIST. FEDRAL, 492	6343,30	08	56	27/02/92	1705/93
ILHAS GREGAS	R. ASSAÍ, 623	1957,51	08	14	17/12/87	1038/89
MARIALVA	R. V. DA GAMA, 107	1296,01	05	17	27/07/87	0788/89
PAULISTA	R. J. P. DA COSTA, 890	9220,00	08	128	14/12/92	***
SIERRA MAESTRA	R. J. P. DA COSTA, 179	2451,54	08	14	27/06/89	2145/91
ITAJUBA	R. S.P. VIRMOUND, 504	2127,92	05	16	18/10/88	5460/88
AREIA BRANCA	R. IVAÍ, 643	2513,17	07	24	28/07/88	4735/89
CERRO AZUL CONJ.	R. DA GLÓRIA, 64	872,44	04	16	13/03/86	3816/86
CORCOVADO	R. DA GLÓRIA, 52	2933,92	08	26	01/12/86	652/89
VIL. MERIDIENN	R. DIST. FEDERAL, 379	2703,97	07	27	12/01/87	***
COSTA DO SOL	R. D. FEDERAL, 273	7021,54	08	56	05/02/86	4919/88
CARIMÁ	R. ASSAÍ, 576	4977,00	04	64	15/07/83	1908/84
CARIMÁ III	R. ASSAÍ, 760	4997,00	04	64	06/02/86	2399/87
VILLA BELLA	R. GURUCAIA, 439	9988,36	08	120	28/12/89	1960/91
ANA TERRA	R. MEN DE SÁ, 1805	8319,80	04	144	11/01/88	653/89
CARIMÁ II	R. ASSAÍ, 674	4997,00	04	80	08/08/83	904/86
GUARAPARI	R. MEN DE SÁ, 1955	4497,46	08	60	18/04/91	180/93
GUARITÁ	R. GUARITÁ, 419	19259,44	08	217	30/12/91	1207/93
ISABELA CONJ.	R. GURUCAIA, 694	2239,75	08	31	02/02/90	640/91
ITÁLIA	R. S.P. VIRMOUND, 768	8557,53	08	30	20/11/89	807/91
ITÁLIA II	R. S.P. VIRMOUND, 764	8557,53	08	30	20/11/89	807/91
LAGUNA	R. S.P. VIRMOUND, 884	7572,38	08	92	05/11/87	6027/88
MARAPENDI	R. FLUMINENSE, 2157	5711,67	08	60	28/08/87	645/89
PORTAL DO SUL	R. GURUCAIA, S/N	1452,00	05	24	25/06/99	***
QUINTA DO SOL	R. S.P. VIRMOUND, 950	8233,98	08	86	09/07/91	165/94
SERRA GRACIOSA	R. IVAÍ, 1107	10667,93	08	112	15/04/92	***
Total		233.238,22		2415		

Fonte: Prefeitura Municipal de Maringá, 05/08/99
Org.: SCHMIDT & COSTA, 1999

* Pavimentos

** Apartamentos

*** Dados não disponíveis

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Atualmente, existem poucas construções de edifícios em andamento em Maringá. Nota-se que a cidade está sofrendo um processo de redução na construção vertical e aumento na construção de casas, ocasionado também por diversos loteamentos que têm sido lançados para atingir principalmente as populações de classe média e baixa.

Para que haja investimentos em incorporações imobiliárias, tanto verticais como horizontais, é necessária a atuação do governo local na infra-estrutura e na legislação, no sentido de atrair capitais para o desenvolvimento da cidade.

Conforme ARRUDA (2000), sempre houve um bom relacionamento entre a Prefeitura Municipal de Maringá, nas diferentes gestões, e o setor da incorporação imobiliária, o que permitiu um desenvolvimento próspero no processo de (re)produção territorial. Também afirma que o momento atual em Maringá para a incorporação imobiliária é delicado, pois antes de efetivar algum empreendimento é necessário tomar certos cuidados, dentre eles a escolha do local e o padrão dos imóveis a serem lançados, para que haja retorno no investimento.

De acordo com os incorporadores imobiliários, um aspecto que tem prejudicado o surgimento de novas unidades residenciais verticais é a falta de recursos voltados para o financiamento habitacional.

Da mesma forma, as Zonas 17 e 27 estão sofrendo os efeitos gerados pela desaceleração de investimentos em construção de edifícios, porém têm boas perspectivas de receber novos investimentos em verticalização. Face às condições favoráveis apresentadas, tais como: localização próxima ao centro, boa infra-estrutura, preço dos terrenos compatíveis com o mercado e outras.

Salientamos que a verticalização em cidades médias, como é o caso em Maringá, está presente em quase todos os espaços residenciais, ocasionando, por sua vez, um modo diferente de se morar.

Assim, o fenômeno da verticalização das zonas 17 e 27 se faz presente também em outras zonas residenciais em Maringá, em que tanto as classes alta, média e baixa ocupam estes espaços para moradia, cuja diferenciação é vista nos padrões de construção.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ARRETCHE, Marta. 1990. Intervenção do Estado e setor privado: o modelo brasileiro de política habitacional. Espaço & Debates. São Paulo, 10 (1): 21-36.
- BELTRÃO SPOSITO, Maria Encarnação. 1999. Urbanização e Produção da Cidade. Aula proferida ao Curso de Pós- Graduação em Geografia na UFPR, Curitiba, 28 de Junho a 02 de Julho.
- CAMPOS FILHO, Cândido Malta. 1989. Cidades brasileiras: seu controle ou o caos. São Paulo: Nobel.
- CARRION, Otilia Beatriz K. 1987. Mercado imobiliário e padrão periférico de moradia: Porto Alegre e sua região metropolitana. ENSAIOS FEE (Fundação de Economia e Estatística Siegfried Emanuel Heuser). Porto Alegre, p. 225-250.
- CORRÊA, Roberto Lobato. 1989. O Espaço Urbano. São Paulo: Ática.
- INSTITUTO DE PESQUISAS E ESTUDOS SÓCIO-ECONÔMICOS- IPESE. III Estudo da Oferta de Imóveis Residenciais e Comerciais em Maringá-PR. 1997.Maringá.
- MENDES, Cesar M. 1992. O Edifício do Jardim: um plano destruído. A Verticalização de Maringá. DGE/ USP, São Paulo. (Tese de Doutorado).
- MENDES, Cesar Miranda & NEGRI, Silvio Moisés. 1998. O "falso" Novo Centro de Maringá. Boletim de Geografia. Maringá , DGE / UEM 16 (1): 67-85.
- MORO, Dalton Áureo. 1998. Desenvolvimento econômico e dinâmica espacial da população no Paraná contemporâneo. Boletim de Geografia. Maringá , 16 (1): 1-55.
- PREFEITURA MUNICIPAL DE MARINGÁ. 1996. Perfil de Maringá. Maringá.
- RAMIREZ, Julio Cesar de Lima. 1998. O processo de verticalização das cidades brasileiras. Boletim de Geografia. Maringá, DGE / UEM 16 (1): 97-105.
- SPOSITO, Eliseo Savério. 1994.A vida nas cidades. São Paulo: Contexto.

8. FONTES ORAIS

- ARRUDA, Edmar de Souza. 2000. Maringá, informações verbais.
- CALISTO, Targa Junior. 2000. Maringá, informações verbais.
- FEITOSA, Gervázio Alves. 2000. Maringá, informações verbais.
- LUZ, Oswaldo N. da. 1999. Maringá, informações verbais.
- SOCORRO, José Vicente Alves do. 1999. Maringá, informações verbais.