

UMA FORMA INOVADORA DE SE MORAR: A VERTICALIZAÇÃO NO JARDIM UNIVERSITÁRIO – MARINGÁ-PR

BARRETO, ILSON JULIANO¹ E MENDES, CESAR MIRANDA²

RESUMO: O presente artigo apreende a (re) produção do espaço urbano no bairro do Jardim Universitário- Maringá- PR, dando ênfase ao processo de verticalização e as relações com o papel desempenhado pela Universidade Estadual de Maringá no período de 1975 a 1998.

PALAVRAS-CHAVE: Jardim Universitário, espaço urbano, verticalização.

A NEW WAY OF LIVING: VERTICAL BUILDINGS IN UNIVERSITÁRIO NEIGHBORHOOD - MARINGÁ- PR

ABSTRACT: This paper aims to approach the (re)production of the urban space in Universitário neighborhood- Maringá-PR, highlighting the process of vertical buildings and its relations to the role played by State University of Maringá from 1975 to 1998.

KEY WORDS: Universitário Neighborhood , urban space, vertical buildings.

I- INTRODUÇÃO

No contexto da urbanização brasileira, a verticalização tem sido, nas últimas décadas, uma forma inovadora de se morar e, principalmente, uma maneira encontrada pelo capital para se reproduzir, concentrando na construção dos edifícios seus anseios.

A cidade de Maringá também absorveu o referido processo de verticalização, e hoje, é bastante evidente a sua presença no cenário urbano da cidade, servindo freqüentemente de inspiração para pesquisadores que vêem neste processo, uma complexidade estimulante para suas pesquisas.

O Jardim Universitário – objeto desta pesquisa - tem sido alvo constante de incorporadores e construtores que ali, têm promovido uma construção bastante intensa de edifícios, mostrando com isso que, a verticalização da área é de grande interesse do capital por eles representado.

Tais objetivos foram viabilizados através das categorias Estado e Capital, a origem do capital investido e alguns dos problemas decorrentes desta verticalização.

A presente pesquisa teve por objetivos a elaboração de pesquisas que possibilitem a análise e conseqüentemente a compreensão de como se deu e ou se dá o processo de verticalização como nova forma de morar; os problemas relacionados à infra-estrutura e o tratamento dado às questões ambientais dentro do contexto do desenvolvimento urbano da área em questão.

¹ Graduado em Geografia. Participante Projeto de Iniciação Científica: A Verticalização do Jardim Universitário, Maringá – PR.

² Docente do Departamento de Geografia. Universidade Estadual de Maringá. Orientador do Projeto de Iniciação Científica: A Verticalização do Jardim Universitário, Maringá - PR

II- CONSIDERAÇÕES METODOLÓGICAS

Iniciou-se esta pesquisa, levantando-se referenciais teórico-metodológicos, empíricos e técnicos, que viessem dar embasamento para este trabalho.

O referencial teórico-metodológico consistiu no resgate junto a leitura de livros que, tratam com bastante clareza toda a temática enfatizada nesta pesquisa, entre eles, a verticalização e a categorias de análises Estado e Capital. As obras por nós consultadas estão relacionadas no referencial bibliográfico.

O referencial técnico, foi levantado junto a Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal de Maringá e também junto ao Museu da Bacia do Paraná, sobre a forma de listagens, mapas e fotos, que viabilizaram a localização dos edifícios da cidade e, mais especificamente, no Jardim Universitário.

E o referencial empírico teve início, quando do mapeamento da área em estudo, na escala de 1:2700, e que, nos forneceu um quadro de ocupação física da área, possibilitando confrontos com informações colhidas junto a Prefeitura Municipal.

Concomitantemente ao mapeamento, fizemos junto aos moradores dos edifícios do Jardim Universitário, uma série de questionamentos que, foram de suma importância para que conhecêssemos particularidades gerais da estrutura interna desses edifícios e do próprio bairro.

Ainda dentro da investigação empírica, foram fotografados vários pontos do Jardim Universitário, enfocando seus edifícios e, ainda, o contraste existente entre os mesmos e as outras formas de ocupação da referida área.

Com o intuito de obter mais subsídios que nos auxiliasse na apreensão do objeto de estudo desta pesquisa e também, na origem e real interesse do capital investido na área por nós estudada, foram realizadas inúmeras entrevistas junto aos principais agentes imobiliários da cidade, sendo eles: Imobiliária Silvio Iwata, Imobiliária Eldorado, Imobiliária Sandri, Imobiliária Cidade Verde, Imobiliária Lelo e Imobiliária Sândalo. A estas imobiliárias foram feitos os seguintes questionamentos: O por que da opção pela construção de edifícios no Jardim Universitário? Quais as incorporadoras e qual a origem do capital investido na área? Qual o perfil do morador que deseja adquirir imóveis no Jardim Universitário? Quem loca imóveis na região? Quais as perspectivas de investimentos do Jardim Universitário?

Apreendido o material necessário, passamos a interpretação e a redação da pesquisa. Nesse sentido, tais observações e análises, geraram os seguintes itens na sequência: III- Urbanização e Verticalização: Breve Resgate teórico, IV- A Verticalização no Jardim Universitário e V- Considerações Finais.

III- URBANIZAÇÃO E VERTICALIZAÇÃO: Breve Resgate Teórico

1- ALGUMAS CONSIDERAÇÕES SOBRE URBANIZAÇÃO:

A urbanização brasileira conforme considerações feitas por MENDES (1997) (1), tem sido, com grande frequência, objeto de estudos de pesquisadores por vários campos de conhecimentos, em particular pelos Geógrafos nos últimos 20 anos.

Histórica e geograficamente, esta urbanização tem tomado rumos diferentes das de outros países em estágio menos avançado do capitalismo.

Os padrões urbanos nas últimas décadas – em função basicamente de um acelerado crescimento industrial – sofreram mudanças estruturais expressivas visando uma total integração com as novas realidades que, de maneira acelerada, vão surgindo.

Nesse sentido lembra-se que: “ Foi grande o impulso tomado pela urbanização a partir do pleno desenvolvimento da industrialização” (SPÓSITO, 1994:49) (2).

A cidade de Maringá sofreu também, nas últimas décadas, mudanças significativas em sua urbanização, embora não tenha sofrido influência relevante do processo industrial, e sim, do grande êxodo rural, desencadeado principalmente a partir dos anos setenta.

Segundo dados do CENSO-IBGE-1980, em 1970, a população da cidade já era superior a 100.000 habitantes na área urbana, representando um crescimento de 62% em relação à década anterior e totalizando 82,47% da população total. (Tabela 1)

TABELA 1- evolução da população urbana e rural do município de maringá- pr.

ANO	1950	1960	1970	1980	1991	1996
URBANA	7.270	47.592	100.100	160.645	33.732	260.909
RURAL	31.318	56.639	21.274	7.549	6.198	6.969
TOTAL	38.588	104.231	121.374	168.194	239.930	267.878

FONTES: FIBGE- Contagem populacional, 1950, 1960, 1970, 1980, 1991, 1996.

Organização: Ilson Juliano Barreto.

Este aumento populacional fez com que, já na época, o perímetro urbano sofresse grande expansão e provocasse um decréscimo significativo da população rural. Ainda segundo dados do CENSO- IBGE- 1980, a população rural que era de 21.383 hab. em 1970, passou para 7549 hab. em 1980.

O processo de modernização da agricultura, desencadeou uma migração acelerada da população rural rumo à cidade.

Em 1991, o CENSO do IBGE, registrava que a população urbana de Maringá era de 233.937 hab. e rural de somente de 6.198 hab. e no ano de 1996, um total de 267.878 e rural de 6.969 hab.

Diante do quadro descrito, notamos que já desde a década de 70, o município de Maringá já podia ser considerado como essencialmente urbana. Esta intensa urbanização, fez com que vários problemas relacionados à estrutura urbana da cidade fossem surgindo, e sobre isso é importante frisar que:

“Na tentativa de se readequar ao intenso processo de urbanização e consequentemente suas limitações sócio culturais (falta de um sistema adequado no que diz respeito à saúde, educação, saneamento, transporte, entre outros), várias propostas têm sido apresentadas para que se diminua os contrastes causados pelas constantes mudanças de estrutura interna da cidade e da própria rede urbana nacional, conforme a dinâmica do planejamento federal, estadual, regional e local. Um dos fatores que causam preocupação nesse processo é o habitacional, cuja a moradia digna é um direito do cidadão e que deveria ser viabilizada e garantida pelo Estado”. (SILVA, 1996:13) (3).

2- CONCEITOS SOBRE VERTICALIZAÇÃO

Dentro do contexto da urbanização, surge com bastante ênfase a verticalização. Uma nova forma de se morar e que, viabiliza claramente uma gama de possibilidades para que os agentes e interesses econômicos reproduzam com êxito seu capital no espaço.

A produção de edifícios é uma estratégia multifacetada do capital fundiário, produtivo, imobiliário e financeiro que, no caso brasileiro, canalizam maciçamente a verticalização para o setor habitacional.

Para que entendamos com maior clareza o processo de verticalização da cidade de Maringá, é importante que se faça um resgate sobre as medidas tomada pela colonizadora da cidade da cidade (Companhia Melhoramentos do Norte do Paraná) no final da década de 40. A referida colonizadora previu, inicialmente, a divisão da cidade para os fins mais diversos: comércio, habitação, indústria e lazer. A área destinada a habitação, mostrava nitidamente o interesse de segregação espacial e social, pois, diferenciava o contingente populacional em diversos padrões sócio- econômicos.

Com base neste projeto inicial, podemos ainda hoje perceber que áreas nobres da cidade são ocupadas por edifícios residenciais, construídos ali, em função de toda uma infra-estrutura pré-existente, resultado de grandes investimentos realizados pelo capital público privado na região.

O comércio foi o alvo dos primeiros edifícios construídos na cidade, mas, logo em seguida, a verticalização- em sintonia com a realidade brasileira- visou essencialmente o setor habitacional.

Com o intuito de se conceituar verticalização, é oportuno que se diga que a mesma é:

“Construção de alvenaria, madeira, etc., de caráter mais ou menos permanente, que ocupa espaço do terreno, é geralmente limitada por paredes e teto, serve de abrigo, moradia, etc., corresponde a construção acima de dois pavimentos” (FERREIRA, 1975:499) (4).

Segundo SOMECK (1987), a verticalização é a multiplicação do solo urbano e com certeza, responsável por alterações morfológicas amplas na paisagem das cidades.

Sobre isso, é importante dizer que:

“ Verticalizar significa criar novos solos, sobrepostos, lugares de vida dispostos em andares múltiplos, possibilitando pois, o abrigo, em local determinado, de maiores contingentes populacionais do que seria possível admitir em habitações horizontais e por conseguinte valorizar e revalorizar estas áreas urbanas pelo aumento potencial de aproveitamento” (RAMIREZ, 1997:5) (5).

A cidade de Maringá presenciou, entre 1960 e 1989, três períodos em seu processo de verticalização, que foram assim denominados por (MENDES, 1997:33) (1):

Primeiro período: “ Acumulação cafeeira e comercial” (1960-1969)- Neste período os investimentos feitos no setor eram provenientes basicamente do acúmulo de capital, realizado por fazendeiros e comerciantes. Houve no referido período, a construção de 10 edifícios, todos na área central da cidade.

Segundo período: “ A modernização da agricultura” (1970- 1979)- Aqui foram construídos 39 edifícios. O capital investido era originário de uma classe burguesa que emergia na cidade. Os edifícios foram construído nas zonas 1,3,3,8 e 17, promovendo a descentralização do processo.

Terceiro período: “A agroindústria” (1980-1989)- Neste consolidou-se o processo de verticalização maringaense. Foram construídos 711 edifícios, que se localizavam ao longo das zonas 1,2,3,4,5,6,7,10,13,15,17,18,21,23, 24,27,29 e 35.

Este terceiro período, segundo MENDES (1997:1), foi o mais importante ao longo do período analisado. Diversos fatores contribuíram para que esse período se

despontasse como a “década do concreto”: amplitude, dinâmica, necessidades mercadológicas, formas arquitetônicas, maturidade do setor imobiliário, entre outros.

No contexto da produção e reprodução do espaço urbano da cidade de Maringá, a verticalização se acentua com bastante ênfase a partir dos anos 80. Sua maneira dinâmica de se apresentar na paisagem urbana se sobrepõe, na maioria das vezes ao fenômeno da horizontalização.

Sobre isso cabe frisar que:

“ Nota-se ainda que a verticalização chega facilmente em áreas urbanas, já dotadas de todos os equipamentos de infra- estrutura e acessibilidade, e a realidade nos mostra que áreas equipadas e valorizadas são as mais aptas a esse processo, pois o adensamento exige bens de consumo coletivo, gerando um mútuo processo de sobrevalorização do espaço urbano onde a verticalização se instala” (SOUZA, 1994:135) (6).

Na complexa dinâmica da urbanização, e, mais especificamente na verticalização, resgata-se duas categorias que se apresentam de maneira decisiva: O Capital e o Estado.

O Capital se apresenta sobre a forma de três agentes que agem viabilizando a produção do espaço vertical. Estes agentes podem aparecer separadamente ou em grupos, representando, muitas vezes, uma única instituição financeira, para assim, exercer ao extremo a mais valia. Estes agentes são: Incorporador, construtor e o agente imobiliário.

Sobre os referidos agentes, pode-se dizer:

“ La producción del espacio urbano es resultado delas prácticas de unos agentes que actúan dentro del marco del sistema capitalista utilizando los mecanismos legales a su disposición y realizando su actuación al margen de estos mecanismos e otieniendo posteriormente la sancion legal correspondiente” (CAPEL, 1974:19) (7).

Na tentativa de identificar a influência e o efetivo papel dos referidos agentes, pode-se dizer sobre os mesmos, segundo SILVA (1996) (3):

Incorporador: é quem idealiza e promove o empreendimento. Realiza várias transações como: Compra do terreno, pesquisa de mercado e viabilidades gerais do empreendimento. Na transação imobiliária, seu último papel é repassar o imóvel à uma imobiliária que, em seguida, promove a venda de unidades.

Construtora: Em quase toda a sua totalidade está ligada a uma incorporada. Promove a execução da obra em todos os seus estágios.

Agente Imobiliário: Escolhido pelo incorporador, é quem se incumbe da comercialização do imóvel. Possui grande conhecimento do mercado, promovendo o marketing e orientando o incorporador com relação às tendências desse mercado.

Cabe ainda salientar que, em nossas entrevistas, ouvimos do ex-diretor da Eldorado Imóveis, Sr. Alair Teodoro da Silva (1997), o seguinte relato sobre a detenção ou aquisição de verbas que viabilizam a construção dos imóveis verticais:

“ Quando o incorporador não detém o capital exigido para determinada obra, o viabiliza invariavelmente junto às instituições financeiras que, normalmente possuem linha de crédito para a área da construção civil”.

O Estado, por sua vez, enquanto legítimo representante da classe dominante é invariavelmente, um instrumento da burguesia para remover obstáculos que possam eventualmente frustrar seus anseios, viabilizando – muitas vezes de forma oculta – a socialização do espaço urbano.

É de suma importância frisar que:

“Mantendo uma estreita relação com o incorporador, o ESTADO/ GOVERNO é o responsável pela legislação que regulamenta o uso do solo e os impostos, e também, pela infra-estrutura física e de acessibilidade dos bairros, visando criar condições de realização e produção da sociedade capitalista, isto é, condições de acumulação e a reprodução dos grupos sociais e suas frações” (MENDES, 1992:35) (8).

O Estado, enquanto agente regulador/controlar, é, indiscutivelmente, um dos principais incentivadores do crescimento urbano brasileiro. A sua função de administrador e legislador, lhe dá uma gama de oportunidades para formular (ou não) leis que regulamentam o uso do espaço urbano. Desta forma, agindo em qualquer instância, principalmente no âmbito regional – onde as relações com o meio dominante são mais “calorosas” – pode boicotar ou dar a certos indivíduos ou grupos toda a “sorte” do mundo, em suas transações imobiliárias.

A implantação de bens de consumo coletivo em determinada região são atitudes que valorizam o espaço urbano e mais, na maioria da vezes, viabilizam interesses bem particulares. Estas resoluções são previstas no plano diretor da cidade e visa moldar as formas da estrutura espacial urbana. Com base no plano diretor, é formulado o Código de Obras, a Lei de Desenvolvimento Urbano e a Legislação do Uso do Solo.

Cabe com isso dizer:

“O Estado capitalista não só governa a sociedade capitalista, mas, também, está aparelhado para gerar mais poder para os setores dominantes e diminuir o poder dos subordinados; é por isto que elementos como a “unidade política” e “autonomia relativa” são tão fundamentais à definição do Estado Capitalista” (SCHMIDT, 1983:26) (9).

No tocante à verticalização, a atuação do Estado é imprescindível. A legislação municipal pode abrir lacunas para que os incorporadores/ construtores explorem ao máximo a mais valia de determinado espaço urbano. Isso se dá quando se prevê nas leis de edificações e zoneamento índices extremos de construtibilidade dos terrenos.

Com suas atitudes unilaterais o Estado inevitavelmente assume o papel segregador, pois todas as suas medidas levam a um processo de acumulação e reprodução dos grupos sociais dominantes.

A segregação espacial é, invariavelmente, fruto do modo de produção capitalista. Na paisagem urbana, fica bastante evidente o contraste entre os ricos e pobres, que, algumas vezes, habitam em bairros próximos, mas, com padrões de infra-estrutura altamente segregadores.

Esta segregação espacial culmina muitas vezes em um estado total de descontentamento. Indignados, os segregados lançam mão de artifícios como a resistência às normas impostas pelas leis urbanas e, principalmente, invasões seguidas de roubo, via de regra, realizadas às residências dos mais abastados.

Portanto, é significativo lembrar-nos que:

"Não há como negar que a Geografia da verticalização corresponde a uma Geografia de valorização, nitidamente acoplada no seu processo de expansão, às disponibilidades em decorrência das quais os pobres vão sendo permanentemente rechaçados" (SOUZA, 1994:173) (6).

Enfim, é evidente e marcante, a presença cada vez maior de espaços verticalizados, que são produzidos e reproduzidos dentro do espaço urbano. Neste processo, Capital e Estado têm sido igualmente importantes em toda esta dinâmica, até por que, embora às vezes obscuramente, visam juntos um único objetivo: a produção e reprodução do Capital no espaço.

IV- A VERTICALIZAÇÃO NO JARDIM UNIVERSITÁRIO

Após o levantamento dos referenciais teórico-metodológicos, técnicos e empíricos sobre a área em questão, procurou-se munir de subsídios que viessem a direcionar a discussões sobre a verticalização no Jardim Universitário.

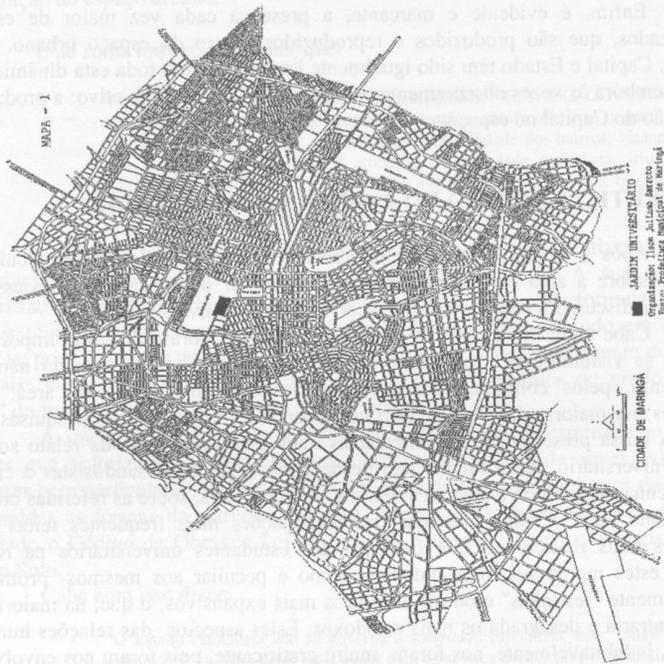
Cabe ainda frisar que, as pesquisas "In loco", foram de suma importância para que se vislumbrasse toda uma realidade existente na área, quando não pelo mapeamento, pelos contatos informais mantidos com moradores da área. Estes moradores, na maioria das vezes, eram um incentivo à parte para as pesquisas, pois usavam a nossa presença para manifestar as mais diversas formas de relato sobre o Jardim Universitário. Estes relatos iam desde lembranças mais saudosistas a críticas mais ferrenhas sobre toda a dinâmica diária do bairro. Aliás, sobre as referidas críticas, é importante que se diga que uma das reclamações mais freqüentes feitas pelos moradores mais tradicionais é a presença dos estudantes universitários na região. Segundo estes moradores, os estudantes- como é peculiar aos mesmos- promovem freqüentemente "festinhas" e outros encontros mais expansivos, o que, na maioria das vezes, contraria e desagrada os mais ortodoxos. Estes aspectos das relações humanas do bairro, indubitavelmente, nos foram muito gratificante, pois foram nos envolvendo à realidade ali existente.

O Jardim Universitário esta situado na porção norte da cidade de Maringá, limitando-se a norte e a leste com o campus da Universidade Estadual de Maringá. (Mapa 1).

Ao longo das pesquisas, principalmente as realizadas "In loco" constatou-se com bastante clareza que a verticalização é uma realidade dentro do Jardim Universitário.

As entrevistas junto às imobiliárias Sandri, Eldorado, Cidade Verde, Sândalo, Lelo e Silvio Iwata, mostraram com bastante clareza que é de grande interesse dos promotores imobiliários a construção de edifícios na área, pois segundo os mesmos, a expectativa é a grande demanda por apartamentos, principalmente, por parte do público universitário, que, atualmente, já corresponde à maior fração de ocupação do bairro. Em seu trabalho sobre a Zona 07, área que abrange o Jardim Universitário, FERNANDES (1993), fez a seguinte constatação: dos 19 edifícios por ela pesquisados, totalizando 235 apartamentos, 158, ou seja, 61% desses apartamentos, eram habitados por pessoas ligadas direta ou indiretamente à Universidade Estadual de Maringá.

Os habitantes do Jardim Universitário que não estão ligados à Universidade, ali moram, basicamente por dois motivos: são moradores antigos do bairro ou se beneficiam da proximidade com a área central da cidade, sendo este último, um motivo bastante relevante.

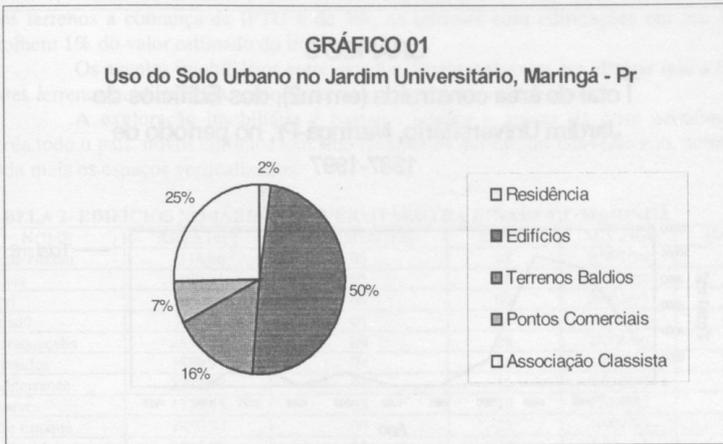


Sobre isso é importante que se diga que:

"A zona 07, por sua vez, vem se configurando numa continuidade do centro, isso provavelmente devido a relativa proximidade com a Universidade e o novo centro. A mudança nos índices de aproveitamento, mostra que a tendência é a de uma verticalização bastante acentuada na área" (MENDES, 1997:38) (1).

Apesar de possuir apenas 191 terrenos, o Jardim Universitário tem uma topografia diferenciada, os edifícios já constituem a segunda forma de ocupação no Jardim Universitário, perdendo apenas para as residências, quadro que com certeza, segundo os promotores imobiliários, tende a mudar em um futuro próximo, pois a presença de espaços verticalizados na área é inevitável segundo os mesmos (GRÁFICO 01).

Os primeiros edifícios construídos no Jardim Universitário datam do início da década de 1980. Porém, boa parte deles foram construídos no final da referida década em virtude, essencialmente, do grande "boom" que alavancou o setor imobiliário na época, incentivado pelos planos econômicos "milagrosos" do período, como: Plano Cruzado, 1986; Plano Bresser, 1987; Plano Verão, 1989 (GRÁFICOS 2 e 3).



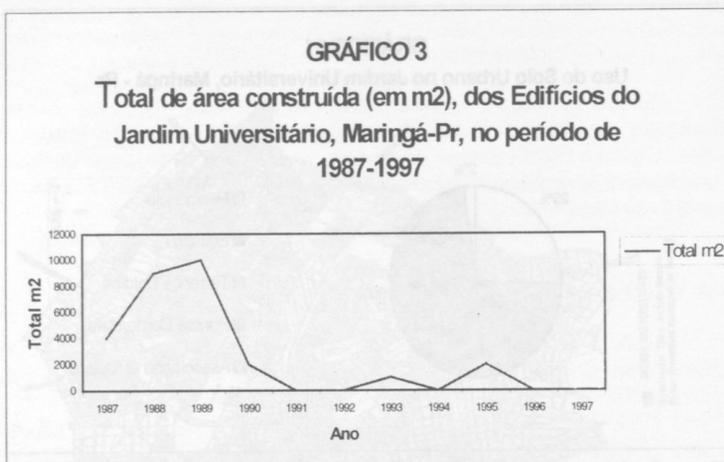
Fonte: Pref. Municipal de Maringá e dados colhidos "in loco", Outubro/ 1997.
Organização: Ilson Juliano Barreto



Fonte: Pref. Municipal de Maringá, Outubro/ 1997.
Organização: Ilson Juliano Barreto

Sobre isso cabe reforçar que:

"A verticalização se expandiu no regime ditatorial, principalmente nos grandes centros urbanos e, reagiu oportunamente aos estímulos das políticas públicas nas cidades de porte médio, como por exemplo: Maringá nos anos 70 e 80. Sua reação, às vezes, às determinações do plano cruzado na década dos planos econômicos (favoravelmente num primeiro momento), é um argumento forte dessa afirmativa" (MENDES, 1997:31) (1).



Fonte: Pref. Municipal de Maringá. Outubro/1997.

Organização: Iلسon Juliano Barreto

Trinta e sete edifícios foram construídos ao longo dos últimos 15 anos (Tabela 02). Os padrões são os mais variados, e possuem na maioria das vezes padrão médio de construção. Com relação a isso, ouvimos do antigo diretor da Eldorado Imóveis, Alaor Teodoro da Silva, 1998: "Os apartamentos ideais para serem construídos no Jardim Universitário são os de padrão médio e que possuam no máximo 85 m² de construção".

Os edifícios foram se espalhando ao longo do Jardim Universitário e hoje são presença marcante na paisagem do bairro. Mas, é bastante evidente a intenção dos construtores em estar o mais próximo possível do campus universitário. Embora pareça lógico que esta disposição mude, hoje é bem marcante. Isso mostra mais uma vez que o público universitário é prioridade nestas construções.

Em função do grande fluxo de pessoas, tem havido uma considerável concentração de pontos comerciais na região. Embora predominem as lanchonetes é uma diversificação no ramo destes estabelecimentos comerciais, como por exemplo: farmácias, lavanderias, mini-mercados, farmácias, restaurantes, etc. Estes estabelecimentos localizam-se nas ruas mais movimentadas, e, pela proximidade com a Universidade Estadual de Maringá podemos notar que as Avenidas Lauro Eduardo Werneck e Mário Clapier Urbinati são as que mais absorvem as atividades comerciais do Jardim Universitário.

As residências- embora haja uma acentuada verticalização da área- ainda se constituem na forma mais presente de ocupação do solo urbano no Jardim Universitário. As mesmas são de padrão médio e em alguns casos, podendo dizer que existam até construções de alto padrão. A concentração destas residências se dá nas ruas mais calmas e com menos fluxo de pessoas porém, já é bastante visível que, nas avenidas mais movimentadas, a presença das residências já não é mais uma constante e com certeza, com a tendência futura da verticalização deste espaço, tendem a diminuir em todos os setores do bairro.

Com a freqüente e inevitável ocupação do Jardim Universitário, os terrenos baldios já se apresentam de maneira bastante dispersa. Só estão ali, esperando a maneira oportuna para serem comercializados, ou seja, esperando a máxima valorização. Aliás, cabe salientar que, astutamente, o poder público incide sobre estes terrenos baldios altas taxas de

impostos, visando obviamente promover sua ocupação pelas construções. Enquanto que para estes terrenos a cobrança de IPTU é de 3%, os terrenos com edificações em seu interior, recolhem 1% do valor estimado do imóvel.

Os agentes imobiliários entrevistados, foram unânimes em afirmar que a extinção destes terrenos baldios é tida como certa, num curto espaço de tempo.

A exploração imobiliária é bastante intensa e apesar da crise econômica que assola todo o país, novos edifícios tem sido levantados no Jardim Universitário, aumentando ainda mais os espaços verticalizados.

TABELA 2- EDIFÍCIOS NO JARDIM UNIVERSITÁRIO DA CIDADE DE MARINGÁ

NOME	ÁREA (m ²)	PAVIMENTOS	APTOS	ALVARÁ	HABITE-SE
Conde Nissau	1114,86	05	08	07/02/86	487/86
Itatiaia	3108,81	05	16	13/12/83	771/88
Capri	829,80	04	06	29/03/82	1409/93
Xanadú	785,45	05	04	18/08/81	4855/86
Guaraqueçaba	2858,68	09	28	18/04/96	
Gramados	1589,93	04	14	25/10/83	3197/84
Mediterrané	3232,48	04	16	09/10/80	985/83
Algarve	1779,45	05	18	27/01/82	11/83
Belle Epoque	1950,72	08	24	10/02/89	3739/90
Cecília Meireles	2795,02	07	22	27/01/86	178/88
Campo Bele	3881,84	07	28	13/08/86	4290/89
Monte Sion	4946,93	13	22	17/01/90	
Alvorada	1766,78	09	14	18/09/87	1069/89
Alvorada II	1766,78	09	14	18/09/87	1069/89
Caraibas	1617,74	05	10	30/07/84	2483/87
Topázio	1734,29	04	16	05/07/83	1851/84
Elaine	872,76	06	08	06/01/82	670/83
Verdes Mares	1591,89	05	16	30/07/85	1221/89
Esmeralda	1734,29	05	16	05/07/83	102/85
Icaray	1457,74	09	12	17/09/84	1189/85
Gralha Azul	2227,71	03	24	05/07/89	
Mônaco	663,90	06	06	07/12/81	2027/82
Atlanta	1784,16	08	18	13/08/86	1241/88
Shangrilá	2257,67	05	22	03/09/85	873/87
Samira	1449,92	05	12	28/07/82	1342/83
Itália	1811,13	05	18	13/05/82	446/83
Casa Bela	1177,59	05	08	17/09/85	4137/86
Jequitibá	1498,08	04	08	07/02/84	3583/85
Luís G. Sampaio	1325,49	05	18	04/06/84	2479/86
Gênova	1331,32	05	16	13/11/87	916/89
Antares	1335,99	07	16	18/07/85	3018/86
Casablanca	2194,90	06	12	03/10/86	1744/95
Serra Negra	1701,95	03	16	02/09/85	4866/88
Monte Carlo	932,22	04	08	07/05/82	749/84
Afonso Hernandes	1589,34	04	15	18/08/82	1163/83
Afonso Hernandes	1589,34	05	15	18/06/82	567/83
Karina	1336,00	05	16	31/07/85	29/08/86

Fonte: Prefeitura Municipal de Maringá, Outubro/ 1997.

Organização: Ilson Juliano Barreto

Um exemplo recente de investimento em verticalização na área é o edifício Guaraqueçaba. Localizado na Avenida Lauro Werneck, e muito próximo a universidade, é uma mostra real da exploração ao extremo da mais valia. No pavimento térreo, foram construídas várias lojas comerciais, que já estão quase totalmente ocupadas; nos sete andares superiores, a construção de 28 apartamentos, em fase final de comercialização. Nesta construção, nota-se a nítida intenção por parte dos agentes imobiliários em destacar a proximidade com o campus universitário. Aliás, segundo Donizete dos Santos, um dos responsáveis pela comercialização das unidades do edifício Guaraqueçaba e um dos diretores da Lelo imóveis, o marketing em relação ao

empreendimento é voltado exclusivamente às pessoas ligadas à Universidade Estadual de Maringá.



Foto 1 - Jardim Universitário: Maringá- PR - Janeiro de 1998.
Autor: Ilson Barreto Juliano.



Foto 2- Jardim Universitário: Maringá- PR- Janeiro de 1998.
Autor: Ilson Juliano Barreto

Se em 1975, época do loteamento do Jardim Universitário, a ocupação era prevista para o amanhã, em 1998 ela é uma realidade. Dentro desta realidade, surge com bastante ênfase a verticalização. Presença marcante no cenário do bairro, esta verticalização destina-se com exclusividade à moradia. Se os primeiros edifícios eram construções até certo ponto modesta, os construídos atualmente são arrojados e modernos (FOTOS 1 e 2).

VI- CONSIDERAÇÕES FINAIS

Como acontece em outros espaços verticalizados, do ponto de vista da moradia em si, os apartamentos são objeto de interesse para pessoas que utopicamente procuram a trilogia: liberdade, sossego e segurança. Na verdade, na maioria das vezes, os edifícios abrigam moradores insatisfeitos, pois ao longo do tempo, foram percebendo de que os apartamentos deixavam e deixam muito a desejar, principalmente no tocante a trilogia acima citada.

Uma outra constatação que aqui queremos deixar claro, é com relação à disposição dos edifícios no espaço urbano e porque não dizer no Jardim Universitário. Na maioria das vezes, estes edifícios não possuem espaços abertos entre si, causando grandes problemas no interior dos apartamentos, principalmente no tocante à insolação e ventilação. Um bom exemplo disso é presença freqüente de umidade no interior dos mesmos.

Sobre isso cabe dizer que:

"Em muitos pontos os apartamentos apresentam sérios problemas de iluminação, ventilação e insolação. Ainda, gera problemas de ordem ambiental para a cidade, como a má circulação e a formação de ilhas de calor no centro da cidade" (MENDES, 1993:8) (10).

Quem constrói estes edifícios são grandes incorporadores que quase sempre estão ligados às construtoras e também às imobiliárias. Assim, abocanham todas as fatias possíveis do processo de construção de um edifício. Estes incorporadores captam recursos para as referidas construções de duas maneiras: 1- Empréstimos juntos às instituições financeiras; 2- Sistemas de condomínio: a construção vai sendo executada através de pagamentos periódicos feitos pelos condôminos.

Os incorporadores, que em sua maioria são também construtores, arbitrariamente promovem uma ocupação desordenada do solo. Sendo assim, quase toda a infra-estrutura ali existente, torna-se insuficiente, em função da ocupação maciça de feita por moradores que, automaticamente, farão uso dessas benfeitorias.

A verticalização do Jardim Universitário é um processo em formação e os dados levantados atestam esta informação.

Durante o decorrer da pesquisa, percebeu-se com bastante nitidez a importância da Universidade Estadual de Maringá no desenvolvimento do Jardim Universitário. Podemos dizer que a referida instituição tem sido a grande mola propulsora do desenvolvimento da área, e, mais precisamente mola propulsora a verticalização deste espaço urbano.

Esforços não faltaram para tentar realizar com êxito este trabalho. Espera-se que o mesmo possa servir de subsídios a outras que inevitavelmente acontecem.

VI- NOTA E REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- MENDES, Cesar Miranda. 1997. **O Aglomerado urbano de Maringá e a verticalização**. Maringá, UEM, DGE. Relatório Final de Pesquisa.
- SPOSITO, Eliseo Savério. 1994. **A vida nas cidades**. São Paulo: Contexto.
- SILVA, Gerson da. 1996. **Os conjuntos habitacionais verticais no contexto sócio econômico de Maringá**. Relatório Final de Projeto de Pesquisa. CNPQ-UEM.

- FERREIRA, Aurélio B. de M. 1975. **Novo Dicionário da Língua Portuguesa**. Rio de Janeiro: Nova Fronteira.
- RAMIREZ, Júlio César de Lima. 1997. **A verticalização de São Paulo e o Cinema: Uma nova dimensão nos estudos da cidade**. In: Sociedade e Natureza. Uberlândia, nº 9, pp. 5-22, Jan /Jun.
- SOUZA, Maria Aparecida Adélia de. 1994. **A identidade da metrópole: a verticalização de São Paulo**. São Paulo: Hucitec.
- CAPEL, Horácio. 1974. Agentes y estrategias em la produccion del espacio urbano. **Revista de Geografia de la Universidad de Barcelona**. Volumen VII, nº 1-2, enero-diciembre. Pp. 19-55.
- MENDES, Cesar Miranda. 1992. **O edifício no jardim: um plano destruído**. A verticalização de Maringá. São Paulo, USP, (Tese de Doutorado).
- SCHMIDT, Benício Viero. 1983. **O Estado e a política urbana no Brasil**. Porto Alegre: Editora da Universidade.
- MENDES, Cesar Miranda. 07/03/93. Tese passa verticalização a limpo. In: **Gazeta do Povo**, pp. 8-a..

FONTES ORAIS

MERCADO IMOBILIÁRIO

- Imobiliária Silvio Iwata- R. Néo Alves Martins, 2851;
- Imobiliária Eldorado- Av. Paraná, 470;
- Imobiliária Sandri- Av. Paraná, 465;
- Imobiliária Cidade Verde- R. Néo Alves Martins, 1335;
- Imobiliária Lelo- Av. Paraná, 1335;
- Imobiliária Sândalo- Av. Paraná, 394.