

ALGUMAS CONSIDERAÇÕES SOBRE OS CONJUNTOS HABITACIONAIS VERTICAIS NO CONTEXTO SÓCIO-ECONÔMICO DE MARINGÁ

Cesar Miranda Mendes*

Gerson da Silva+

RESUMO

O presente artigo tem por objetivo apresentar brevemente algumas das facetas do processo de produção das novas formas construídas de se morar - os conjuntos habitacionais verticais de Maringá -, via a análise das categorias Estado e Grupos Sociais, no contexto da urbanização brasileira e paranaense.

Palavras-chave: Conjuntos Habitacionais, Verticalização e Urbanização.

ABSTRACT

The objective of this article is to discuss briefly some features of the production process of new housing forms - vertical housing estates of Maringá - by analysis of categories such as State and Social Groups on the context of "Paranaense" and Brazilian Urbanization.

Key words: Housing Estates, Vertical housing estate, Urbanization.

INTRODUÇÃO

A presente pesquisa teve por objetivo apresentar brevemente o processo de produção das novas formas construídas de se morar - os conjuntos habitacionais verticais de Maringá, (Azaléia, Carimã II, Rui Alegretti, Sandra Regina, Martin Afonso, Alphaville II, Flamboyant, Amazonas, Eldorado, Parque e Sul - 11), além de saber a origem dos capitais de tal processo bem como o porquê da opção pelo edifício como nova forma de morar das classes médias, via a análise das categorias Estado e Grupos Sociais no contexto da urbanização brasileira e paranaense.

A presente pesquisa consta dos seguintes itens: introdução, considerações metodológicas, breve resgate teórico, interpretação do

* Docente do DGE-UEM, pesquisador do CNPq e orientador.

+ Graduando do DGE-UEM e orientando de Iniciação Científica do CNPq.

perfil sócio-econômico dos conjuntos habitacionais, notas sobre a verticalização maringaense, considerações finais, notas e referências bibliográficas e anexos.

Oportunamente agradece-se o incentivo dado pelo CNPq pela bolsa de iniciação à nos concedida.

CONSIDERAÇÕES METODOLÓGICAS

Iniciou-se a presente pesquisa realizando levantamento junto à Secretaria de Planejamento da Prefeitura do Município de Maringá, no sentido de saber quantos conjuntos habitacionais verticais existiam, onde se localizavam, apreender o processo de produção dessa nova forma de morar, e saber a origem dos capitais de tal processo via a análise das categorias ESTADO E GRUPOS SOCIAIS.

O ponto de partida foi conceituar conjunto habitacional vertical. Posteriormente, realizado o levantamento dos conjuntos, passou-se a definir os critérios para o desenvolvimento da pesquisa.

Identificou-se 35 conjuntos verticais. Observou-se, caso fosse seguido a Tabela I (GERARDI & SILVA,1981:20)(1), que teríamos que trabalhar com uma amostra de 32 conjuntos. Assim sendo a pesquisa tornar-se-ia impossível, inviável, tendo em vista o prazo de um ano para concretização da mesma, que é o período de uma bolsa iniciação científica.

Frente a esse contexto, optou-se por uma amostra significativa de 30% do universo - 11 conjuntos - , o que nos possibilitaria uma apreensão expressiva do objeto de estudo.

Identificados os conjuntos numerou-se de 01 a 35 e seguiu-se o sorteio aleatório conforme o anexo I (GERARDI & SILVA,1981:157) (1), dos dígitos aleatórios. Os Conjuntos sorteados foram: Residencial Aquarela, Azaléia, Carimã II, Eldorado, Gutierres, Rui Alegretti, Vila Rica, Martin Afonso, Alphaville II, Flamboyant e Sul.

Feito este sorteio retornou-se à Secretaria de Planejamento onde mapeou-se e levantou-se as plantas desses 11 conjuntos. O mapeamento por sua vez já existia, pois a Secretaria de Planejamento já o fizera; os conjuntos então foram mapeados na escala 1:33000. As plantas foram levantadas também nesta Secretaria, às quais foram mapeadas para uma maior praticidade ao seu manuseio na escala 1:1000. Constatou-se que os Conjuntos Residenciais Gutierres, Vila Rica e Aquarela não existiam na realidade, pois na verdade só existiam os projetos. Obedecendo os mesmos critérios anteriores esses conjuntos foram substituídos pelos seguintes: Amazonas, Parque e Sandra Regina.

Mapeados e levantados as plantas identificou-se o número de apartamentos existentes nesses conjuntos, de onde observou-se um montante

de 1224, dos quais trabalhou-se 367, (30%), previamente sorteados segundo anexo I (GERARDI & SILVA, 1981:157) (1) dos dígitos aleatórios.

Após devidamente localizados espacialmente esses conjuntos iniciamos a elaboração de um questionário sócio-econômico, o qual nos revelaria um perfil social da população residente nesses conjuntos. Confeccionou-se um questionário primeiramente a título de experiência, aplicado no Conjunto Residencial Alphaville II. Verificou-se a necessidade de algumas mudanças no questionário inicial, para a aplicação do mesmo nos demais conjuntos. Lembra-se neste momento nossa preocupação em entrevistar um número de moradores equivalente em todos os blocos e andares, dentro do possível, para que não ocorresse distorções no possível resultado da pesquisa. (Por exemplo, se entrevistássemos somente os moradores dos primeiros andares, cujos apartamentos são de menor valor, acabaríamos gerando todo um direcionamento que não era nosso intuito).

O número de entrevistas em cada conjunto foi: Resid. Flamboyant = 37; Resid. Martin Afonso = 57; Resid. Amazonas = 39; Resid. Alphaville II = 20; Resid. Sandra Regina = 21; Resid. Carimã II = 28; Resid. Eldorado = 60; Resid. Azaléia = 26; Resid. Rui Alegretti = 22; Resid. Sul = 26 e Resid. Parque = 31.

Terminadas as entrevistas quantificou-se os dados coletados - num total de 24 questões - . Para representar-se visualmente as respostas obtidas optamos pela utilização de gráficos em forma de pizza, pois com estes até mesmo as questões de múltiplas escolhas seriam bem representadas. No entanto, para uma maior visualização confeccionamos também gráficos de barras, com representação de todos os conjuntos no que se refere às questões 11, 12, 13 e 21, às quais nos possibilitaria uma correlação entre os mesmos, ajudando-nos na interpretação dos dados.

Paralelamente aos trabalhos, levantou-se dados bibliográficos com o objetivo de elaborar conceitos sobre Conjuntos Habitacionais, Edifícios, Verticalização, Incorporação Imobiliária, atuação do Governo/Estado e Grupos Sociais. Também simultaneamente realizou-se entrevistas junto aos agentes do mercado imobiliário para esclarecimento de alguns conceitos e perspectivas do mercado maringaense.

BREVE RESGATE TEÓRICO

Para apreender melhor o processo de verticalização maringaense, fez-se necessário, primeiramente, resgatar as condições iniciais de implantação da cidade pela Companhia colonizadora. Esta elaborou um rápido projeto contendo divisões com destinações diversas, definindo áreas de comércio, indústria, lazer e

habitação, sendo que esta última diferenciava a população em seus vários padrões sócio econômicos.

Partindo-se desse projeto observa-se que no caso de Maringá, a concentração maior dos conjuntos verticais tendem a ocupar algumas áreas nobres da cidade, destinadas inicialmente a moradias de alto e médio padrão, onde as condições básicas de infra-estrutura eram e se transformaram em melhores pelos investimentos públicos e privados.

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 maringaense o destino foi o habitacional.

FERREIRA(1975) (2), conceitua edifício como sendo uma **"construção de alvenaria, madeira, etc., de caráter mais ou menos permanente, que ocupa espaço de terreno, é geralmente limitada por paredes e teto, serve de abrigo, moradia, etc.; corresponde a construções acima de dois pavimentos"**.

No caso maringaense, a verticalização foi uma marcante mudança no urbano, iniciando-se na década de 70 com a implantação do Conjunto Habitacional Maurício Schulmam, construído com vistas a atender a clientela universitária (COSTA,1991) (3).

Segundo MENDES (1992:32) (4) **"A verticalização trata-se de um processo intensivo de reprodução do solo urbano, oriundo de sua produção e apropriação de diferentes formas de capital, principalmente consubstanciado na forma de habitação, como é o caso do Brasil. Além da associação junto a inovações tecnológicas que interferem no processo, alterando a paisagem urbana"**.

Na cidade de Maringá a verticalização dos conjuntos habitacionais torna-se relevante, tendo em vista a dinâmica desse processo registrada na paisagem urbana, sobretudo devido à década dos Planos Econômicos ou "Ciranda Financeira" (anos 80), quando estes tiveram uma reprodução significativa.

Na produção e reprodução do espaço urbano de Maringá, o processo de verticalização face à nova natureza da historicidade de sua ocupação, tende a ser mais relevante, sobretudo a partir dos anos oitenta, quando aquele começa a adquirir maior importância do que o fenômeno de expansão horizontal.

A difícil mobilidade da população, devido aos problemas quanto a estrutura do sistema de transporte coletivo ou à concentração de serviços, pode explicar o surgimento da verticalização residencial... (FERREIRA,1987) (5).

O que é mais importante a ser destacado nessa tentativa de entender o processo da verticalização do espaço urbano é que, " 1 - é um processo inusitado pelo ritmo de sua amplitude; 2 - é um processo que se passa num país novo, pobre e dependente; e 3 - é um fenômeno jamais visto no mundo. A verticalização no mundo esteve vinculada mais aos serviços do que à habitação" (SOUZA,1985:20) (6).

No projeto inicial da Companhia colonizadora não constavam espaços destinados a construção de conjuntos habitacionais, estes num primeiro momento encontravam-se em espaços periféricos, no entanto nota-se que hoje estão amplamente incorporados a malha urbana da cidade. Contudo os loteamentos mais recentes encontram-se afastados da área central, deixando lotes em " pousio social ", caracterizando aí todo um processo de especulação imobiliária, gerenciado pelos proprietários fundiários urbanos e rurais.

Segundo COSTA(1991:45) (3), os conjuntos habitacionais são definidos por **"habitações populares, financiadas pelos órgãos públicos e privados, mas aglutinados num determinado espaço cujo o número de imóveis pode até chegar a algumas dezenas, centenas e até milhares de casas ou apartamentos, construídos dentro de padrões definidos pelos agentes financeiros."**

A atuação dos agentes financeiros nesse processo nos faz lembrar do seu papel na produção do espaço vertical. Esses agentes são responsáveis pelo processo de produção fundiária e imobiliária (DURAND-LASSERVE,1980) (7) sendo identificados nesse trabalho como o INCORPORADOR, o CONSTRUTOR e o AGENTE IMOBILIÁRIO que, separados ou em grupos produzem o espaço vertical.

No Brasil a identificação dos agentes é uma tarefa extremamente complexa, uma vez que eles se confundem no tempo e no espaço (SOUZA,1992) (6). Na tentativa de se resgatar o papel de cada um desses agentes no processo de verticalização habitacional da cidade de Maringá, passa-se então às seguintes considerações: o agente incorporador é quem na realidade promove o empreendimento, quem cria o espaço vertical, desenvolvendo uma cadeia de ações que vão desde a compra do terreno, a pesquisa de mercado, chegando até à imobiliária de sua escolha para a venda do produto. Segundo o Sr. Antônio Barradas, gerente de vendas da Comissária Maringá de Imóveis, a incorporadora e a construtora estão muito próximos. Em Maringá cerca de 90% dessas pertencem ao mesmo grupo.

O agente imobiliário é aquele que, escolhido pelo incorporador/construtor, realiza a comercialização do imóvel, é ele quem retém o conhecimento do mercado, inclusive fazendo o marketing e orientando o incorporador/construtor quanto às necessidades do mercado.

Em vista do acima exposto podemos apreender que, na cidade de Maringá, os agentes do mercado imobiliário que atuam no processo de verticalização habitacional, na verdade são dois. Tendo em vista que, as incorporadoras e construtoras interagem conjuntamente, exercendo os mesmos papéis no processo de produção da verticalização. O outro, o corretor de imóveis, dedica-se ao seu setor, desenvolvendo atividades de compra, venda, locação, administração, além de prestar assessoria às incorporadoras/construtoras quanto às necessidades mercadológicas.

Mantendo uma estreita relação com o incorporador, o ESTADO/GOVERNO é o responsável 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) (4). O Governo local também atua regionalmente (via a criação de leis para atender aos interesses de grupos econômicos particulares) através da aprovação de projetos e da urbanização, pois os locais destinados e escolhidos pelos incorporadores/construtores para a construção vertical geralmente já desfrutam de uma infra-estrutura. Observa-se também a necessidade de satisfazer outros empreendimentos que não exclusivamente a verticalização.

O Estado/Governo acaba tendo um papel determinante no processo criando mecanismos que levam à segregação residencial, gerando condições que viabilizam o processo de acumulação e reprodução dos grupos sociais e suas frações. " Os grupos de renda mais elevada residem em imóveis mais caros localizados em faixas onde o preço da terra é mais elevado e os de renda mais baixa na periferia, onde geralmente os preços são menores. (...) Lembra-se que sempre que o poder público dota uma zona qualquer da cidade de um serviço público (...) demandas de moradores dão preferência a esta localidade (...) e acabam espulsando os que não tem condições de pagar o "ticket" do uso do solo. Daí, geralmente ocorre a rápida valorização dessas áreas (MENDES,1992:40) (4).

Nesse contexto, como forma de se opor a esse sistema desigual de distribuição espacial surge a luta de classes sociais, que é a luta pela cidadania, por transformações sócio-econômicas espaciais. Trata-se do direito a uma vida descente para todos, onde mais que o direito à cidade é o de obter da sociedade aqueles bens e serviços mínimos, sem os quais a existência não é digna. Num primeiro momento luta-se para suprir as necessidades básicas, e num segundo assume uma dimensão política mais ampla. A segregação espacial surge das pessoas de maior rendimento para as de menor poder aquisitivo. As classes sociais mais abastadas localizam-se em bairros de malha urbana que dispõe de uma melhor infra-estrutura, onde o custo do solo é

elevado. Assim sendo, poucos tem acesso ao mesmo. Já aqueles de menor poder aquisitivo vão residir em conjuntos habitacionais com menos bens de consumo coletivo e afastados do centro. Frente ao exposto, constata-se a segregação social, resultado de contradições nítidas do modo de produção. É nítida essa realidade quando observa-se as paisagens dos bairros, construída pela riqueza e pobreza conjuntamente ou separadamente. Essas contradições causam indignação às classes oprimidas, às quais manifesta-se sob formas de violências, resistências e invasões (CARLOS, 1992) (8).

O processo de verticalização vem se cristalizando num dos resultados do processo de urbanização. O lugar das coisas, de produzir e de construir esse mesmo lugar passou a ser alvo extremamente interessante para o modo de produção capitalista, daí a emergência das estratégias do capital nas suas diferentes aparências (MENDES, 1994) (9).

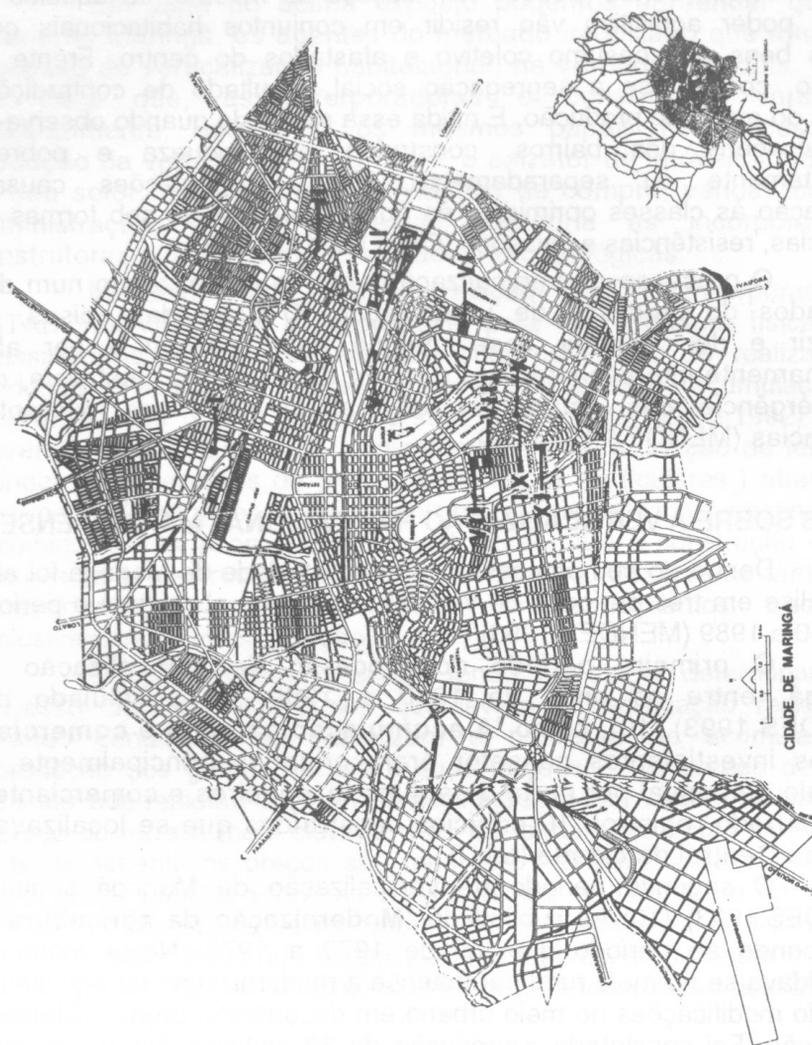
NOTAS SOBRE A VERTICALIZAÇÃO HABITACIONAL MARINGAENSE

Dentro do seu processo histórico, a cidade de Maringá foi alvo de análise em três períodos de verticalização, que abrangem o período de 1960 a 1989 (MENDES, 1993) (10).

O primeiro período do processo de verticalização de Maringá, entre os anos de 1960 a 1969, foi subtítuloado por (MENDES, 1993) (10), como "**A acumulação cafeeira e comercial**", pois os investimentos no setor eram oriundos principalmente do acúmulo de capital por parte de alguns fazendeiros e comerciantes. Esse período registrou 10 edifícios construídos que se localizavam na Zona Central da cidade (tab.I).

O segundo período de verticalização de Maringá segundo (MENDES, 1993) (10) foi subtítuloado "**Modernização da agricultura**" e corresponde ao período que vai de 1970 a 1979. Neste momento consolidava-se no meio rural paranaense a modernização da agricultura, gerando modificações no meio urbano em decorrência da mobilidade da população. Foi constatada a produção de 39 edifícios (tab.I), os quais localizavam-se em cinco zonas diferentes da cidade, iniciando a descentralização do processo em Maringá.

Nesse período teve início a verticalização dos conjuntos habitacionais, com a implantação em 1976 do conjunto habitacional Maurício Schulmam (quadrante norte), destinado a atender a clientela universitária (COSTA, 1991) (3). Em 1977 foi construído o Residencial Martin Afonso (quadrante sul), um dos 11 conjuntos escolhidos por nós como objeto de estudo (tab.II).



Legenda: I - Resid. Alphaville II; II - Resid. Flamboyant; III - Resid. Parque; IV - Resid. Sandra Regina; V - Resid. Amazonas; VI - Resid. Eldorado; VII - Resid. Sul; VIII Resid. Martin Afonso; IX - Resid. Rui Alegratti; X - Resid. Carimã II; XI - Resid. Azaléia.

Fonte: Secretaria de Planejamento

Org. Gerson da Silva.

Mapa: Localização dos conjuntos habitacionais verticais de Maringá - Amostragem.

Porém, foi no terceiro período de verticalização de Maringá, que abrange o período de 1980 a 1989, que se encontram a grande maioria dos conjuntos habitacionais verticais construídos na cidade. Esse período foi subtítuloado por (MENDES,1993) (10), como "**A agroindústria**". Foram identificados 711 projetos de edifícios construídos ou em construção (tab.I), nas diversas zonas da cidade.

Conforme os 11 conjuntos por nós escolhidos aleatoriamente, 07 foram construídos nesse período (tab.II), revelando-o como o mais importante também sob o ponto de vista dos conjuntos habitacionais verticais, consolidando esse processo na paisagem urbana maringaense.

Os principais fatores que impulsionaram esse processo na cidade foram basicamente o capital oriundo da agroindústria, além da política do mercado agrícola, e a implantação de planos ecomômicos do governo após a segunda metade da década de 80.

Tabela 1. Edifícios construídos em Maringá - 1970/1989.

Ano	nº de Edifício	Ano	nº de Edifício
1970	02	1980	03
1971	01	1981	04
1972	01	1982	28
1973	02	1983	42
1974	04	1984	102
1975	19	1985	113
1976	06	1986	139
1977	02	1987	130
1978	01	1988	77
1979	01	1989	33

Fonte: MENDES, 1993:217

Org. Gerson da Silva

Tabela 2. Ano de conclusão dos edifícios.

Conjunto	Ano
Martin Afonso	1977
Parque	1985
Carimã II	1986
Rui Alegretti	1987
Alphaville II	1988
Sul	1988
Azaléia	1989
Flamboyant	1989
Amazonas	1991
Eldorado	1991
Sandra Regina	1991

Fonte: Secretaria de Planejamento de Maringá

Org. Gerson da Silva

INTERPRETAÇÃO DO PERFIL SÓCIO-ECONÔMICO DOS 11 (ONZE) CONJUNTOS HABITACIONAIS PESQUISADOS

Realizada a pesquisa de campo no sentido de conhecer e fazer algumas interpretações do porquê, que parcela da população veio morar nas cidades e especificamente nos conjuntos habitacionais verticais, é que passamos a tecer comentários do constatado.

Inicialmente, como pesquisador gostaria de expor brevemente minha experiência vivida no contato com a população objeto de estudo.

Verifica-se que grande parte dos moradores tem um nível social e intelectual razoável, o que nos auxiliou em muito na obtenção dos dados.

Constata-se também que, no caso dos residentes inadimplentes com o órgão financiador, o receio em responder algumas questões era explícito, temendo represálias por parte do mesmo.

Observa-se ainda que, devido aos dias e horários escolhidos para a realização das entrevistas (preferencialmente nos finais de semana, no período da tarde), e do conseqüente importuno causado a alguns moradores, o questionário foi respondido de maneira objetiva.

Nota-se a conseqüente insatisfação dos moradores quanto aos serviços prestados pela administração dos conjuntos residenciais, dado ao alto custo das taxas de condomínio.

A população em sua grande parte é composta por profissionais liberais, os quais passam grande parte do dia fora de casa, o que os leva a optar pelo apartamento como medida de segurança durante o tempo que se mantiverem ausente. As famílias são compostas basicamente por três pessoas, que são geralmente casais jovens com filhos.

Na interpretação dos dados coletados nos 11 conjuntos habitacionais visitados, a grande preocupação dos residentes é com relação à segurança. Cerca de 99% dessa população o acham seguro (gráf.5), sendo que 70% dos mesmos tem também na segurança a principal razão que os levaram a escolher esse tipo de moradia (gráf.6). Por sua vez, 66% acham ainda que é a segurança a principal vantagem dos conjuntos habitacionais verticais (gráf.7).

Com vistas às considerações acima, tais resultado provavelmente são creditados aos problemas emergentes da nova estrutura agrária do norte paranaense nos anos 70 e 80 (modernização da agricultura) e o trabalho bem idealizado pelo mercado imobiliário no sentido de vender a idéia de que é seguro morar em apartamento, em função da violência urbana existente e crescente nos grandes centros urbanos.

Cabe destacar também, quanto às razões da opção pelo apartamento como moradia o aspecto "falta de opção", representando mais de 10% das respostas (gráf. 6). Tal fato nos revela a deficiência de

moradias registrada nos grandes centros urbanos, sobretudo no que diz respeito àquelas que possuem condições razoáveis de bens de consumo coletivo. Os conjuntos habitacionais horizontais de Maringá são cada vez mais construídos na periferia, ocorrendo uma distribuição espacial cada vez mais longe do centro, sem que a infra-estrutura básica chegue até aos bairros, não restando outra opção aos grupos sociais senão a moradia em conjuntos verticais, pois são privilegiados em sua localização.

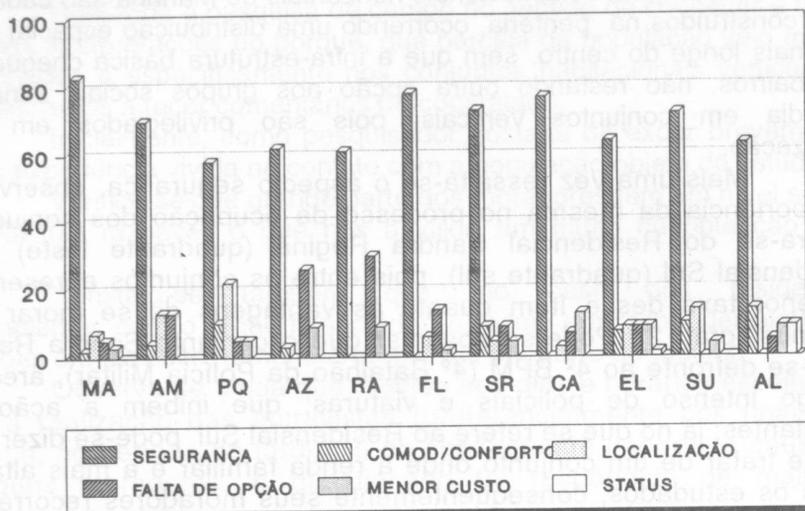
Mais uma vez ressalta-se o aspecto segurança, observa-se a importância da mesma no processo de ocupação dos conjuntos, lembra-se do Residencial Sandra Regina (quadrante leste) e o Residencial Sul (quadrante sul), pois entre os conjuntos apresentam a menor taxa desse item quanto às vantagens de se morar nos mesmos (gráf. 2). Pode-se observar que o conjunto Sandra Regina situa-se defronte ao 4º BPM (4º Batalhão da Polícia Militar), área de tráfego intenso de policiais e viaturas, que inibem a ação de assaltantes; já no que se refere ao Residencial Sul pode-se dizer que por se tratar de um conjunto onde a renda familiar é a mais alta de todos os estudados, conseqüentemente seus moradores recorrem a um sistema de segurança mais sofisticado.

Diferenciando-se dos conjuntos supra citados estão o Residencial Eldorado (quadrante oeste) e o Residencial Martin Afonso (quadrante sul). Estes apresentam os mais elevados índices quanto à segurança, respectivamente 74% e 71% (gráf. 2). O Residencial Martin Afonso foi o que apresentou o índice mais expressivo relativo às razões de se optar por residir em apartamento (83%) (gráf. 1). Assim sendo, verifica-se que tais conjuntos são constituídos por moradores de classe média, com um padrão de vida superior a maioria da população brasileira. Podendo-se levantar a hipótese que tal fato ocorre pelo trabalho muito bem elaborado pelo mercado imobiliário vendendo na mídia a idéia da segurança de se morar em apartamento, tendo em vista a violência urbana das grandes cidades.

Destaca-se quanto às vantagens de se residir em apartamento a praticidade em termos de limpeza 21% (gráf. 7), revelada principalmente pelas mulheres, devido à necessidade de se trabalhar fora de casa, complementando a renda familiar.

Há de se destacar o perfil econômico dos moradores dos conjuntos, onde de uma maneira geral observa-se que em sua grande maioria ganham mais de 5 salários mínimos, cerca de 78%, dos quais 39% desses tem renda familiar acima de 10 salários mínimos (gráf. 8).

GRÁFICO 01
RAZÕES DA OPÇÃO PELO APARTAMENTO



Fonte: pesquisa de campo

Org. Gerson da Silva

Legenda: MA (Martin Afonso); AM (Amazonas); PQ (Parque); AZ (Azaléia); RA (Rui Alegretti); FL (Flamboyant); SR (Sandra Regina); CA (Carimã II); EL (Eldorado); SU (Sul) AL (Alphaville II).

Esse poder aquisitivo é constatado quando observa-se que 69% das famílias possuem automóvel (gráf. 9), e 60% possuem telefone (gráf.10), demonstrando o consumo de produtos duráveis, característico dos que possuem uma renda familiar mais elevada, típico de cidades com expressiva parcela da população de classe média, o que não é comum na realidade brasileira.

Merecem destaque o Residencial Sul (quadrante sul), onde 74% das famílias possuem renda superior a 10 salários mínimos; e o Residencial Parque (quadrante leste), onde 36% das famílias tem menos de 5 salários mínimos como renda (gráf.4). Segundo alguns moradores é praticamente impossível manter um apartamento com renda inferior a 5 Salários Mínimos, pois as despesas são elevadas, principalmente a taxa de condomínio.

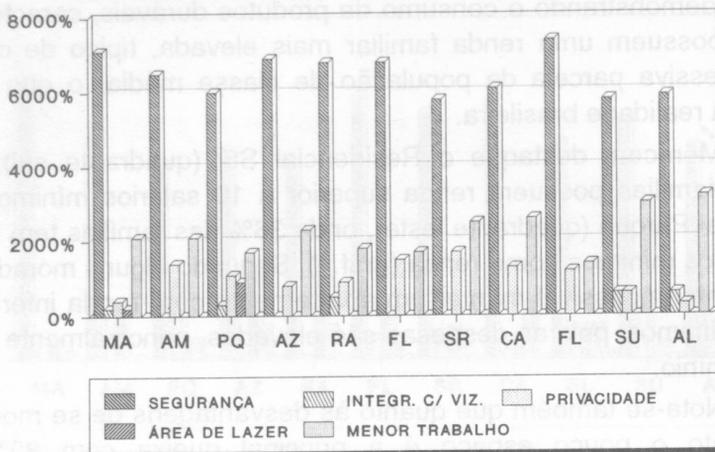
Nota-se também que quanto às desvantagens de se morar em apartamento o pouco espaço é a principal queixa com 39% das respostas (gráf.11), principalmente nos conjuntos onde a renda familiar é menor, caracterizando a segregação do espaço residencial, onde o conforto é adquirido pelo poder aquisitivo, prova disso é que as queixas pelo pouco espaço são menores no Residencial Sul (quadrante sul) (gráf.3) , onde a renda familiar entre os conjuntos, como já foi dito, é a maior.

Cabe destaque na apreensão deste perfil dos moradores em apartamentos as reclamações quanto ao valor das taxas de condomínio, a qual situa-se entre a segunda maior desvantagem do apartamento, representando 25% das respostas (gráf.11), sendo que em muitos conjuntos supera o pouco espaço como desvantagem, como é o caso dos Residenciais Alphaville II (quadrante norte), Sul e Carimã II (quadrante sul) (gráf.3).

A respeito das dificuldades dos moradores com relação a esse tipo de moradia, (MENDES,1993:221-222) (10), diz **"para nós a verticalização é uma inovadora forma de morar, mas que acaba com a liberdade do cidadão. essa observação diz respeito ao rápido processo de verticalização de Maringá que a população passou a enfrentar. Desse contexto emergiram questões-problema substanciais como: a não-consciência do que é morar num condomínio; aí surgem dificuldades quanto ao barulho, relacionamento com vizinhos, custo de autogestão, interesses de grupos em conflito com outros, dentre outros"**.

GRÁFICO 02

VANTAGENS DE SE MORAR EM APARTAMENTO



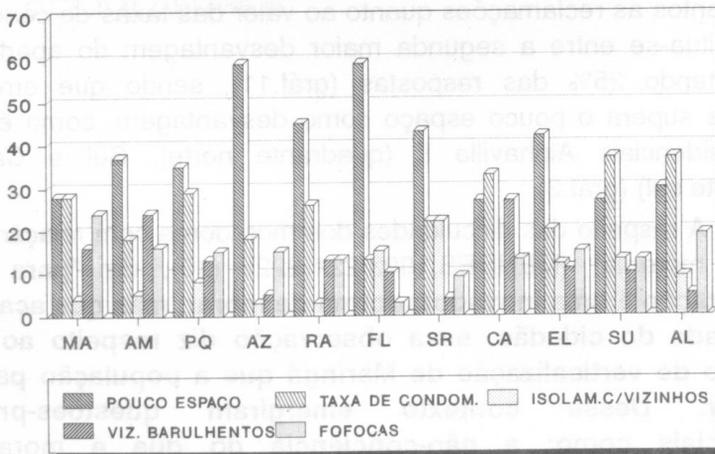
Fonte: pesquisa de campo

Org. Gerson da Silva

Legenda: MA (Martin Afonso); AM (Amazonas); PQ (Parque); AZ (Azaléia); RA (Rui Alegretti); FL (Flamboyant); SR (Sandra Regina); CA (Carimã II); EL (Eldorado); SU (Sul) AL (Alphaville II).

GRÁFICO 03

DESvantagens DE SE MORAR EM APARTAMENTO

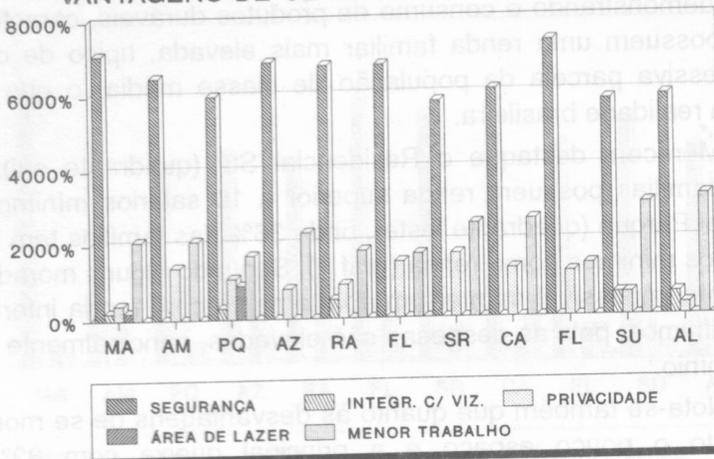


Fonte: pesquisa de campo

Org. Gerson da Silva

Legenda: MA (Martin Afonso); AM (Amazonas); PQ (Parque); AZ (Azaléia); RA (Rui Alegretti); FL (Flamboyant); SR (Sandra Regina); CA (Carimã II); EL (Eldorado); SU (Sul) AL (Alphaville II).

GRÁFICO 02 VANTAGENS DE SE MORAR EM APARTAMENTO

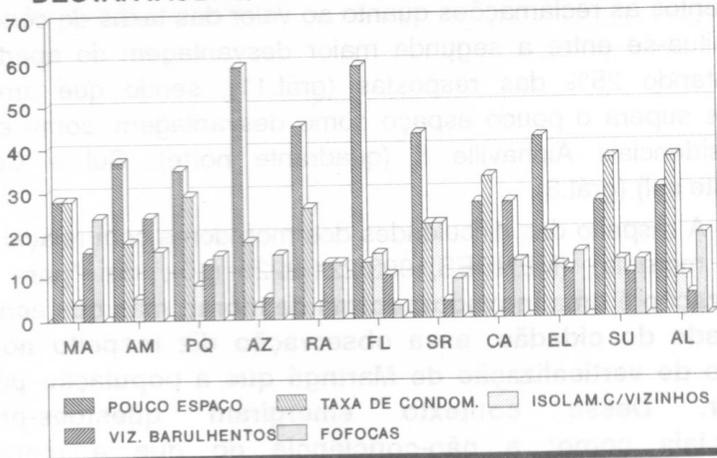


Fonte: pesquisa de campo

Org. Gerson da Silva

Legenda: MA (Martin Afonso); AM (Amazonas); PQ (Parque); AZ (Azaléia); RA (Rui Alegretti); FL (Flamboyant); SR (Sandra Regina); CA (Carimã II); EL (Eldorado); SU (Sul) AL (Alphaville II).

GRÁFICO 03 DESVANTAGENS DE SE MORAR EM APARTAMENTO

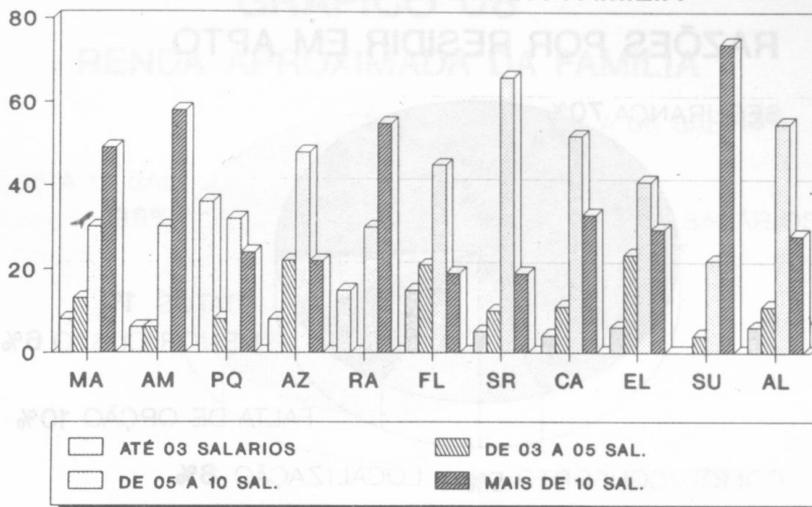


Fonte: pesquisa de campo

Org. Gerson da Silva

Legenda: MA (Martin Afonso); AM (Amazonas); PQ (Parque); AZ (Azaléia); RA (Rui Alegretti); FL (Flamboyant); SR (Sandra Regina); CA (Carimã II); EL (Eldorado); SU (Sul) AL (Alphaville II).

GRÁFICO 04
RENDA APROXIMADA DA FAMÍLIA

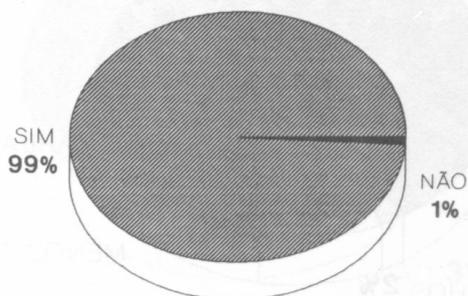


Fonte: pesquisa de campo

Org. Gerson da Silva

Legenda: MA (Martin Afonso); AM (Amazonas); PQ (Parque); AZ (Azaléia); RA (Rui Alegretti); FL (Flamboyant); SR (Sandra Regina); CA (Carimã II); EL (Eldorado); SU (Sul); AL (Alphaville II).

GRÁFICO 05
MORAR EM APTO É SEGURO

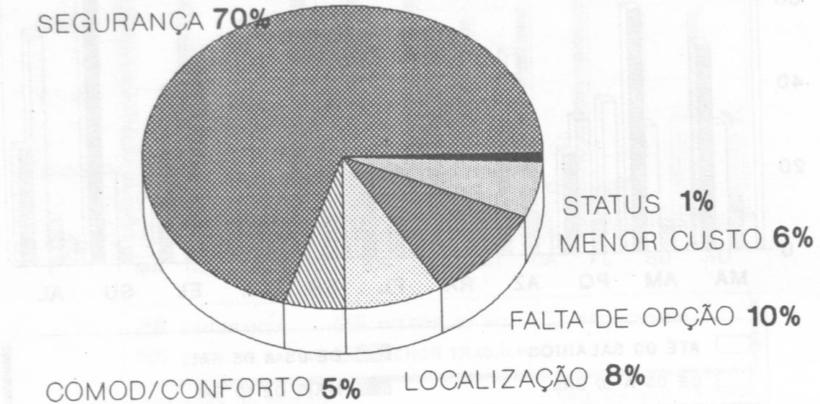


Fonte: pesquisa de campo

Org. Gerson da Silva

GRÁFICO 06

RAZÕES POR RESIDIR EM APTO

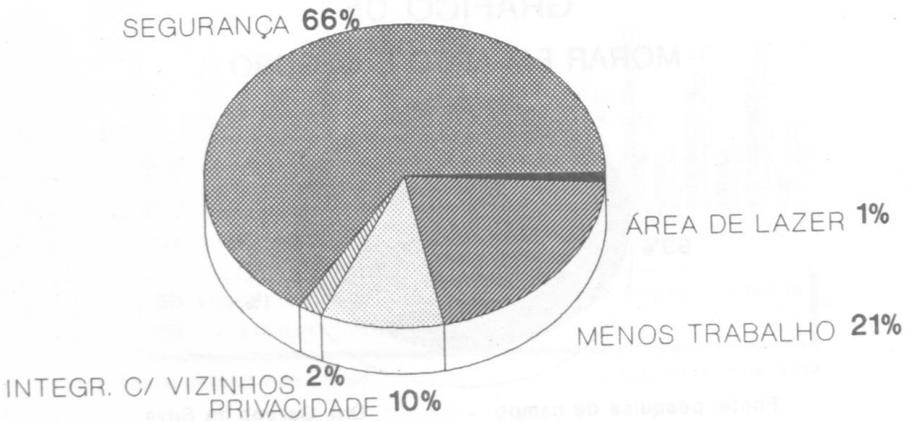


Fonte: pesquisa de campo

Org. Gerson da Silva

GRÁFICO 07

VANTAGENS DE SE MORAR EM APTO

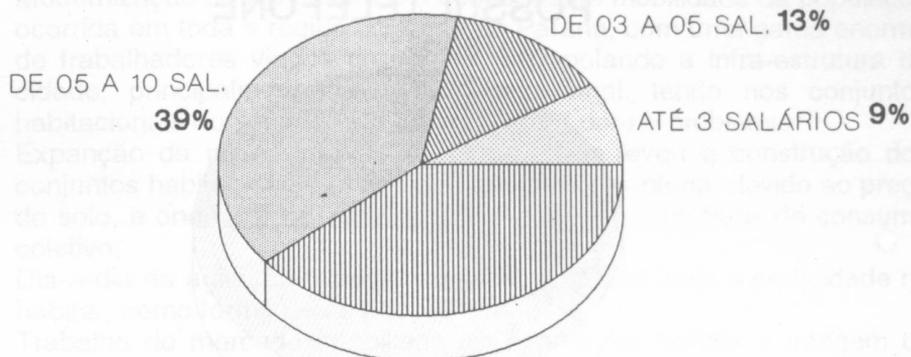


Fonte: pesquisa de campo

Org. Gerson da Silva

GRÁFICO 08

RENDA APROXIMADA DA FAMÍLIA

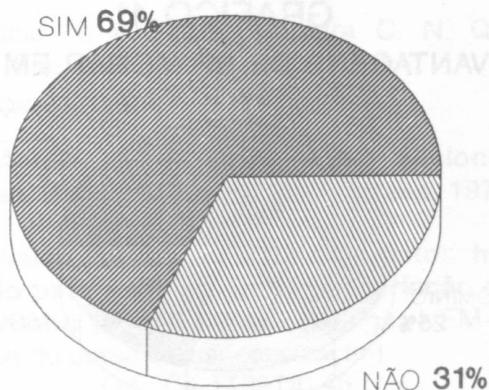


Fonte: pesquisa de campo

Org. Gerson da Silva

GRÁFICO 09

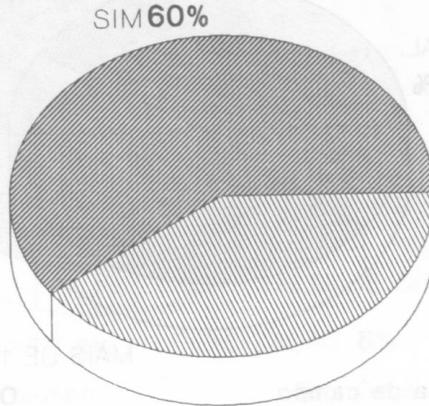
POSSUI AUTOMÓVEL



Fonte: pesquisa de campo

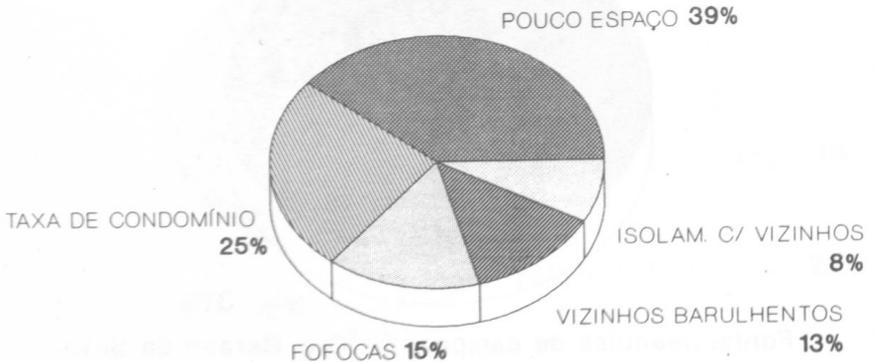
Org. Gerson da Silva

GRÁFICO 10 POSSUI TELEFONE



Fonte: pesquisa de campo Org. Gerson da Silva

GRÁFICO 11 DESVANTAGENS DE SE MORAR EM APTO



Fonte: pesquisa de campo Org. Gerson da Silva

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Em vista do até agora exposto pode-se dizer em se tratando de algumas considerações finais, que a verticalização habitacional da cidade de Maringá foi o resultado de fatores como:

- Modernização da agricultura e a conseqüente mobilidade da população ocorrida em toda a região do Norte do Paraná, com uma gama enorme de trabalhadores vindos do campo, extrapolando a infra-estrutura da cidade, principalmente no caso habitacional, tendo nos conjuntos habitacionais horizontais e verticais a saída para o problema;
- Expansão da malha urbana da cidade, que levou a construção dos conjuntos habitacionais cada vez mais para a periferia, devido ao preço do solo, e onde nem sempre são atendidos com os bens de consumo coletivo;
- Dia-a-dia da agitação urbana, exigindo cada vez mais a praticidade no habitar, como forma de se poupar tempo;
- Trabalho do mercado imobiliário no sentido de vender a imagem de que é seguro morar em apartamento, associado a uma estratégia dos diferentes níveis dos Governos Federal, Estadual e Municipal, criando políticas habitacionais e instituições financeiras.

Espera-se que tenha-se alcançado os objetivos propostos nesta pesquisa. É natural lacunas terem ficado neste processo, que tentar-se-á aprofundar num futuro com o desenvolvimento de outra pesquisa. Frente a riqueza dos dados obtidos preferiu-se dar continuidade ao trabalho e por isso alguns dos dados não tiveram um aprofundamento na análise, o que se fará numa posterior etapa.

NOTAS E REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- (1) GERARDI, Lúcia H. e SILVA, Bárbara C. N. **Quantificação em geografia**, São Paulo, DIFEL, 1981, p.20.
- (1) _____. Op., Cit. (1981) p.157.
- (1) _____. Op., Cit. (1981) p.157.
- (2) FERREIRA, Aurélio B. de M. **Novo Dicionário de Língua Portuguesa**. Rio de Janeiro, Nova Fronteira, 1975.
- (3) COSTA, Ariovaldo Gustavo da. **Os conjuntos habitacionais e a construção para o processo de apropriação e construção do espaço urbano maringaense**. Maringá, UEM-DGE, 1991. 79p. (Monografia do curso de especialização).
- (3) _____. Op., Cit. (1991) p.45.
- (3) _____. Op., Cit. (1991).

- (4) MENDES, César Miranda. **O edifício no jardim: um plano destruído. A verticalização de Maringá.** São Paulo, DG-USP. 1992, p.32 (Tese de Doutorado).
- (4) _____ . Op., Cit. (1992).
- (4) _____ . Op., Cit. (1992). p.40.
- (5) FERREIRA, Nadia S. M. **A (Des)Verticalização de São Paulo.** FAU-USP, 1987. (Dissertação de Mestrado).
- (6) SOUZA, Maria Adélia A. de. Incorporação imobiliária: A fábrica do solo. In: RIBEIRO, Luiz César de Queirós (org.) e LAGO, Luciana Corrêa do (org.). Acumulação urbana e a cidade: Impasses e limites da população capitalista da moradia do Brasil. **Anais do 1º Work-Shop Incorporação Imobiliária.** Rio de Janeiro, IPPR, UFRJ, 1992. p.20.
- (6) _____ . Op., Cit. (1992).
- (7) DURAND-LASSERVE. **L'Explosion des Pauveres dans les Viles du turs Monde.** Paris, Harmatran/Villes et Entreprisses, 1986.
- (8) CARLOS, Ana Fani A. **A cidade como campo de lurtas.** In: A cidade. São Paulo, Contexto - 1992, pp.67-81.
- (9) MENDES, Cesar Miranda. A Outra Face do Objeto da Geografia. **Encontro Internacional: Lugar, Formação Sócio-espacial Mundo.** São Paulo, USP/ANPEGE, 1994, p.80
- (10) MENDES, César Miranda. A verticalização na Cidade Jardim - Maringá: a descaracterização de um plano. In: SCARLATO, Francisco Capuano e outros, (org.). O novo mapa do mundo. Globalização e espaço latino-americano. **Geografia: teoria e realidade 22.** São Paulo, Hucitec/Anpur, 1993. p.211-224.
- (10) _____ . Op., Cit. (1993).

FONTES ORAIS

- 01 - Entrevista realizada no dia 12 de dezembro de 1994, com o Sr. Wilson Antonio Pelarin, corretor de vendas da Imobiliária Paiaguás.
- 02 - Entrevista realizada no dia 05 de janeiro de 1995, com o Sr. Antonio Barradas, gerente de vendas da Comissária Maringá de Imóveis.