A VERTICALIZAÇÃO, UM DOS REFLEXOS DO PROCESSO DA METRÓPOLE EM FORMAÇÃO: MARINGÁ, PR.

Cesar Miranda Mendes *

RESUMO

O presente trabalho resgata brevemente o processo de metropolização de Maringá e algumas características da verticalização urbana.

PALAVRAS CHAVES: Verticalização, Metrópole em Formação, METROPLAN.

ABSTRACT

The present work ransom soon the process of metropolization in Maringá and some characteristics of urban.

INTRODUÇÃO

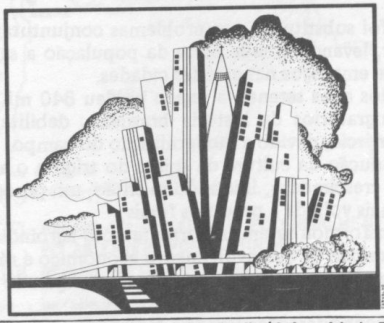
Maringá, localizada ao norte do Estado do Paraná - na região Sul do Brasil - Microrregião Geográfica - 421 - (IBGE, 1989) (1), enquadra-se adequadamente no conceito que alguns urbanistas definem como organismo vivo: Cidades que nascem, crescem e desenvolvem características próprias.

Idealizada como parte de um grande programa de colonização, e que envolvem muitas cidades na região, Maringá adquiriu nas últimas décadas valores próprios sem, com isso, perder as diretrizes básicas de seu planejamento inicial.

O projeto levado a efeito pela empresa privada Companhia Melhoramentos Norte do Paraná, (CMNP), a partir de 1951, (até então era Companhia de Terras Norte do Paraná) trouxe resultados positivos em um prazo relativamente curto. A chegada de imigrantes de várias nacionalidades e regiões do país apressou o desenvolvimento. Hoje Maringá oferece à população (240 mil hab. - 1991) uma qualidade de vida muito superior à média nacional. O crescimento planejado tem permitido estabelecer relativamente algumas metas e investimentos em todas as áreas básicas.

A preocupação em preservar o meio-ambiente sempre esteve presente. Conceitos modernos de urbanismo e arquitetura, como a Catedral Metropolitana, contrapõem-se harmoniosamente as áreas verdes da cidade.

A VERTICALIZAÇÃO DE MARINGÁ



* Docente do Departamento de Geografia da Fundação Universidade Estadual de Maringá - Pr. Doutor em Geografia Humana na Universidade de São Paulo.

O METROPLAN

Consórcio Intermunicipal para o Desenvolvimento Metropolitano da Região de Maringá, Marialva, Sarandi e Paiçandu.

O pólo emergente formado por Maringá, Sarandi, Marialva e Paiçandu, cidades do norte paranaense onde o desenvolvimento está em grande expansão, apesar do contexto ao nível nacional. Onde o crescimento de suas atividades produtivas (agrícolas, comerciais e industriais) foi de tal porte que hoje ultrapassa os limites estaduais e nacionais.

Partindo da cidade - pólo, - Maringá - o progresso se reproduziu para as cidades próximas supra citadas, transformando-as em uma só aglomeração urbana, em direção à metropolização, exigindo soluções conjuntas para problemas comuns. E para questões novas e complexas, a resposta tem que ser inovadora.

Para enfrentar esse desafio, surgiu o METROPLAN em 1989, lançando as bases de um novo municipalismo. Uma nova tentativa de administração municipal, que busca deixar de lado as soluções individuais para buscar a integração e a cooperação dentro de um objetivo único de desenvolvimento econômico e social.

O consórcio criado tem por objetivos, planejar o desenvolvimento regional e executar serviços e obras de interesse comum, garantindo um crescimento ordenado e tratando as quatro cidades como uma só. (Figura 1)

BREVES CONSIDERAÇÕES DA FORMAÇÃO HISTÓRICA-ECONÔMICA

Nos anos trinta do presente século, a ex-Companhia de Terras de origem inglesa, implantou na região norte um arrojado projeto de loteamento urbanos e rurais, construindo cidades como Londrina, Maringá, Cambé, Arapongas, Cianorte, Umuarama, dentre outras.

Maringá nasceu em 1947, com uma malha urbana inédita, de ruas planejadas e extensas áreas verdes. Era uma "cidade-jardim", um modelo único para o país.

Com a grande expansão da cultura do café, Maringá cresceu rapidamente e se desenvolveu como centro comercial de bens de consumo e produtos para a agricultura.

Mas o café foi substituído por problemas conjunturais pela pecuária e depois pela cana-de-açúcar, levando grande parte da população a sair em busca de novas fronteiras agrícolas ou de empregos nas grandes cidades.

Na década dos anos setenta, a região perdeu 840 mil habitantes, num dos maiores movimentos migratórios da história brasileira, debilitando a economia de Maringá, baseado no comércio, devido a modernização do campo.

Com a introdução da cultura da soja e do trigo e o aumento das exportações, a região retoma o crescimento, iniciando-se então, um processo de diversificação da produção, cada vez mais voltada a produtos finais.

Maringá transformou-se em importante pólo agroindustrial e comercial e sua população volta a crescer. O desenvolvimento econômico é rápido, dinâmico, com alta produtividade e em bases mais modernas, se comparado a outras regiões do Paraná e do País.

No bojo das considerações levada a termo até aqui, emergem os problemas e os desafios.

FIGURA - 01
A EXTENSÃO DE INFLUÊNCIA DAS CIDADES DO - METROPLAN

FONTE : METROPLAN , 1991.

JL CARVALHO - 09/91

PROBLEMAS E DESAFIOS

Pois, se esse intenso e rápido processo de desenvolvimento traz riquezas para a região, traz também problemas complexos e desafios a vencer.

O crescimento urbano acelerado gera necessidades novas de infra-estrutura, de serviços urbanos, de gestão e organização do território para melhor atender aos grandes fluxos de mercadorias e produtos. A concentração de atividades na região define uma nova escala de urbanização e exige modificações nos padrões de organização urbana para se adequar ao desenvolvimento das próprias atividades econômicas e melhorar a qualidade de vida da população. Em 1990, cerca de 95% da população dos municípios da região Metropolitana de Maringá vivia nas áreas urbanas, seguindo as tendências das grandes metrópoles onde o crescimento urbano é menor nos municípios cuja capacidade de geração de empregos é mais lenta. Por isso, enquanto em Maringá a tendência é de crescimento, Marialva, Sarandi e Paiçandu se caracterizam como "cidades-dormitório". Embora a renda média "per capita" de Maringá seja superior à do Estado, a distribuição de riqueza segue os padrões nacionais, ou seja, as camadas de menor renda são a maioria da população. Com isso, a segregação social é ampliada, pois as necessidades básicas como saúde, educação, habitação e lazer passam a depender de apoio decisivo dos governos e os serviços ofertados são insuficientes e se deterioram rapidamente.

Paralelamente resgata-se o processo de construção de edifícios, uma abordagem recente no contexto da geografia.

A VERTICALIZAÇÃO DE MARINGÁ

Inúmeros foram os aspectos que nos levaram a uma temática pouco estudada pelos geógrafos - a verticalização. Inicialmente, pela própria constatação do processo de construção de edifícios de Maringá; quando aí viemos residir, a partir do ano de 1987. Paralelamente, foi fundamental ao trabalho a elaboração de Projeto de Pesquisa, ("Diagnóstico das Tendências de Expansão Territorial Urbana de Maringá-Pr.") (2) tendo em vista o relativo conhecimento que tinhamos sobre a formação, crescimento e desenvolvimento de Maringá e região.

Encerrado o projeto, chegou-se ao seguinte resgate da realidade urbana maringaense:

Crescimento horizontal

O crescimento da área horizontal no período de 1947 (fundação) a 1953 (6 anos) (3), correspondeu a uma ocupação de 4,24 km^2. Caracterizou-se como o inicial no processo de construção da cidade.

O segundo período desse processo, de 1954 a 1963 (9 anos), correspondeu a um crescimento de 10,72 km^2, direcionou-se em todos quadrantes do perímetro urbano.

Em relação ao terceiro período, 1964 a 1973 (9 anos), o processo de crescimento urbano maringaense apresentou uma expansão de sua área de 8,30 km^2. Neste período o processo de ocupação e construção se verificou fora da zona mais central da cidade, ficando na sua periferia.

No penúltimo período de crescimento urbano de 1974 a 1983 (9 anos), este apresentou uma expansão de 28,60 km^2, período de maior crescimento da cidade, pois, foram colocadas no mercado imobiliário 87 novos loteamentos para serem comercializados. A ocupação que ocorreu deu-se de forma praticamente uniforme nas áreas periféricas da cidade, chegando inclusive em alguns pontos aos limites do perímetro urbano.

Finalmente, o último período resgatado pela pesquisa de 1984 a 1989 (5 anos) apresentou uma expansão da malha urbana de 7,10 km^2, sobretudo ao longo das vias de acesso e no quadrante oeste.

O Crescimento vertical

É necessário inicialmente conceituar-se verticalização (4), para então tecermos algumas considerações sobre o processo em questão.

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

A verticalização foi uma marcante mudança da cidade. Os primeiros edifícios eram destinados principalmente ao comércio e atendiam às novas necessidades da divisão do trabalho e da concentração de atividades.

Não se deve atribuir aos aspectos como a utilização de energia elétrica, do elevador e as grandes estruturas de aço, o fator determinante do surgimento do crescimento vertical. É certo que esses aspectos realmente impulsionaram (e impulsionam) o processo de construção de edifícios, mas poderemos encontrar a resposta à esta questão no próprio desenvolvimento da tecnologia, ligada a acumulação do capital.

A difícil mobilidade da população, devido aos problemas com estruturas do sistema de transporte coletivo ou à concentração dos serviços, pode-se explicar o surgimento da verticalização residencial em São Paulo, e outras grandes cidades brasileiras (FERREIRA, 1987) (5).

A partir dos anos setenta no Brasil, ocorreu um novo processo - o da discussão da verticalização. Essa nova forma de crescimento não só é importante do ponto de vista da luta de classes (domínio da sociologia e da política) mas também o é da fisiologia da cidade e, conseqüentemente do funcionamento do capital que, ao reproduzir-se, produz e reproduz espaço (SANTOS, 1985) (6).

As hipóteses explicativas do surgimento e da própria existência da verticalização brasileira de algumas das grandes metrópoles passam, necessariamente, pelo campo de produção da habitação. Esta, inserida no modo de produção capitalista, obedece às condições inerentes à produção de uma mercadoria qualquer, tendo, no entanto, duas características específicas observadas por TOPALOV (1974:53) (7), que se constituem em relativo obstáculo devido às suas especificidades no desenvolvimento do capital. A primeira se refere ao longo período de rotação e a segunda, à necessidade de uma base fundiária (TOPALOV, 1979 in FORTI, 1979) (8).

Na realidade, a construção de um edifício é bastante complexa enquanto processo de trabalho, pois, exige um tempo considerável de execução e uma concentração de capital que sobreviva à sua produção, venda e outro tipo de circulação.

No contexto do processo de construção de edifícios resgata-se os seguintes aspectos:

"A falta de controle de expansão horizontal das cidades pela falta de controle dos loteamentos como também através do controle insuficiente dos usos urbanos isolados (como os condomínios horizontais, verdadeiros loteamentos, e mesmo condomínios verticais, que recentemente passaram, como no município de São Paulo, a ser implantados na periferia dos espaços urbanos, combinando expansão horizontal com vertical soma-se a falta de controle da expansão vertical nas suas áreas mais centrais. O preço da terra, no conjunto da cidade, derivado da retensão especulativa, é ainda maior nas áreas centrais da cidade, por essa área a única em geral, bem servida de serviços urbanos públicos". (CAMPOS FILHO, 1989:57) (9).

Sabe-se que os empreendedores imobiliários, que são os incorporadores em vez de buscarem a efetivação de uma política que leve à uma ocupação racional do solo urbano, em proporção com a capacidade de infra-estrutura de serviços urbanos instalados, que produziria a uma estabilização em níveis razoáveis desse crescimento do preço, têm pressionado o poder público para que se construa cada vez mais nos terrenos centrais. Os empreendedores pressionam (reivindicando), alterações nas leis de zoneamento, na tentativa de que essas medidas baixariam o preço dos terrenos.

Porém, o que é mais importante de ser destacado no resgate do estudo do processo de verticalização do espaço urbano,

"1 - é um processo inusitado pelo ritmo e 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 do mundo esteve vinculada mais aos serviços do que à habitação (SOUZA, 1985:20)" (10).

O objetivo aqui é resgatar e refletir a Geografia decorrente do processo de produção de edifícios, ou processo de verticalização ao processo histórico que vai gerando as condições necessárias para o surgimento do arranha-céu. Objetivamente quer dizer, quando, como, onde e por que surgem os edifícios em Maringá?

Primeiro Período do Processo de Verticalização de Maringá
"A ACUMULAÇÃO CAFEEIRA E COMERCIAL" (1960 - 69)

Emergia por volta dos anos sessenta, a verticalização de Maringá. Os projetos aprovados de alvenaria vertical (edifícios), mostrava o interesse inicial do mercado de construção civil, com sua participação na construção da cidade. No transcorrer do primeiro período do processo em discussão, este apresentou duas fases distintas.

Segundo alguns cidadãos do mercado imobiliário local, o desenvolvimento do aludido processo ocorreu em função do acúmulo de capital por parte de alguns fazendeiros e comerciantes. Assim, dentre outros investimentos (papéis do sistema financeiro, fazenda, apartamentos, dentre outros) investiu-se em edifícios comerciais principalmente numa fase inicial. Todos os edifícios construídos no primeiro período, se localizaram na Zona Comercial 1 (centro).

A recessão econômica de 1962 - 1967, apresentou alta correlação com a estagnação do crescimento do número de edifícios aprovados e construídos no período de 1965 - 1969, no caso de Maringá.

Outro aspecto fundamental que não deve ser esquecido, é aquele em que num período relativamente curto, cerca de vinte e dois anos, desde a fundação de Maringá (1947), até o final do primeiro período de verticalização em questão (1969), aquela se transformou em fins dos anos sessenta em um fenômeno urbano, perante o momento histórico e econômico vivenciado.

Conjunturalmente tal processo ocorreu em função de outros fatores como: a sua localização, o relativo planejamento territorial levado a efeito, a infra-estrutura urbana dotada, transformaram-se na mais completa de que se dispunha, apresentando um desenvolvimento diferente de quase todas as cidades da região e do país, com excessão talvez de Londrina ao nível do Norte do Paraná.

Os apartamentos apresentam dois e três quartos, bem como as demais dependências básicas.

No que se refere aos edifícios que se destinaram aos serviços, lembra-se dos seguintes: Edifício Atalaia, na rua Joubert Carvalho, 623; Edifício Cine Plaza na praça Raposo Tavares, 138; Edifício Herman (o mais antigo da cidade) na travessa Guilherme de Almeida, 36; o Edifício do Indaiá Hotel na rua Basílio Sautchuck, 585 e o Edifício Três Marias na avenida Getúlio Vargas, 266.

Estes edifícios tiveram diferentes fins, como: hotel, cinema, escritórios comerciais e consultórios para os profissionais liberais.

O Edifício Maria Tereza, destinado a habitação, é considerado até hoje por uma parcela dos maringaenses como o primeiro edifício da cidade, denominado de "marco zero", que acabou se transformando em símbolo de referência para se localizar espacialmente na cidade, sobretudo quando se refere ao centro.

No entanto, constata-se junto à Coordenadoria de Planejamento, Urbanismo e Habitação da Prefeitura Municipal, que o primeiro projeto aprovado de edifício foi o do Indaiá Hotel em 1960. Mas problemas conjunturais, o mesmo não foi construído nos primeiros anos da década de sessenta, mas sim por volta de 1963/64.

Na realidade, o primeiro edifício comercial de Maringá é o edifício Herman Lundgrün, no entanto, o edifício Maria Tereza foi o primeiro destinado a habitação no solo urbano de Maringá.

Segundo Período da Verticalização de Maringá
"MODERNIZAÇÃO DA AGRICULTURA" (1970 - 79)

Este se caracterizou como aquele de expansão vertical para atender as classes média e alta, cada vez com maior número de pavimentos.

Os edifícios construídos no período, foram geralmente dotados de três e quatro quartos. Nesse período iniciou-se um mercado imobiliário voltado para o crescimento habitacional vertical, setor esse bastante especulativo e mais rendável do que o setor deficitário dos edifícios destinados ao setor terciário.

Foram trinta e nove o número de projetos aprovados de edifícios, no período de 1970-79.

As transformações estruturais ocorridas no Paraná nos anos setenta, sobretudo no meio rural, em função da modernização da agricultura. Em função dessas, alterou-se o ritmo de crescimento da população que provocaram uma concentração populacional em Maringá bem como em outros polos regionais. Tais mudanças, acabaram gerando um aumento considerável no número de projetos para construção em termos gerais.

É neste período, que ocorre a associação de algumas construtoras locais de porte médio, com o objetivo de impedir a penetração de grandes construtoras de Curitiba, por um lado, e de outro, fazer concorrência frente às exigências mercadológicas no caso, para a construção de edifícios de grande porte. A associação das construtoras maringaenses foi viabilizada num curto período, assim sendo, obtendo um

relativo sucesso. Pois, as construtoras da capital levaram a termo alguns projetos de edifícios de porte, como é o caso por exemplo da Construtora Habitação S/A, até hoje na construção civil vertical de Maringá.

Terceiro Período da Verticalização de Maringá "AGROINDÚSTRIA" (1980 - 89)

Este período se configurou no mais importante ao longo do processo em análise, em decorrência de sua amplitude, complexidade, dinâmica e formas arquitetônicas variadas e sofisticadas, localizando-se sobretudo nas zonas 1 e 7.

Verificou-se que neste período ocorreu a consolidação do processo bem como o amadurecimento do mercado imobiliário e da construção civil vertical. Tais observações são decorrentes das reivindicações mercadológicas, culturais e do processo de desenvolvimento.

Houve um aumento bastante expressivo, no que se refere ao número de construtores, imobiliárias, e dos depósitos de materiais de construção. Paralelamente, constata-se um crescente aumento no número de profissionais liberais atuantes no mercado. Estes, arquitetos e engenheiros, tiveram no mercado imobiliário/construção civil, uma ampliação do mercado de trabalho, onde as opções se reproduziram.

O aludido período, apresentou edificações bastante diferenciadas em relação aos dois períodos precedentes. Desde o número de pavimentos (chegando aos 42), até o acabamento interno e externo de edifícios. Entretanto, observa-se uma reprodução marcante em termos quantitativos de edifícios de 4,5 e 7,8 pavimentos. Tal tendência decorreu segundo o mercado imobiliário, tendo em vista, os custos em geral e sobretudo a não utilização de elevadores nos edifícios de 4 pavimentos (9% foi verificado), além do que a classe média tinha condições de pagar.

A partir de 1982, o processo de Verticalização de Maringá na década dos planos/pacotes econômicos (Cruzado, Bresser e Verão) tomou um novo impulso, tão significativo, que o poder público se viu na obrigação de tomar decisões ao nível do zoneamento, uso e ocupação do solo, através da lei nº 1736/83, na gestão ex-prefeito Said Felício Ferreira.

A lei em questão, foi a grande responsável pela apropriação e construção do solo urbano local, em termos verticais, pois, permitiu que o índice de aproveitamento da Zona Comercial - 1 (centro) fosse de 10. No período de 1982 a 1989, foram aprovados 704 projetos para construção de edifícios.

Assim, para alguns cidadãos e pesquisadores locais atualmente observando a paisagem urbana dizem aspectos similares aos de (MAGRO: 1988) (11), quando comenta que o processo:

> "permitiu à cidade exibir um perfil de metrópole, é o resultado mais visível de um processo acionado no início dos anos oitenta com os incentivos à agroindústria. A implantação de grandes indústrias, dedicadas ao aproveitamento dos significativos recursos agrícolas da região, impulsionaram o desenvolvimento urbano que transformou a cidade num centro econômico regional com características que extrapolam as fronteiras estaduais".

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Frente ao exposto até aqui, emergem várias questões como: segregação social, rever a legislação urbana, para impedir essa verticalização descontrolada, que

hoje apresenta sérios problemas ambientais, de saturamento da infra-estrutura, da busca utópica da segurança, dentre outros. Espera-se que o Novo Plano Diretor analise as causas e procure soluções que visem melhorar a qualidade de vida do povo maringaense. (12) (Foto 1)

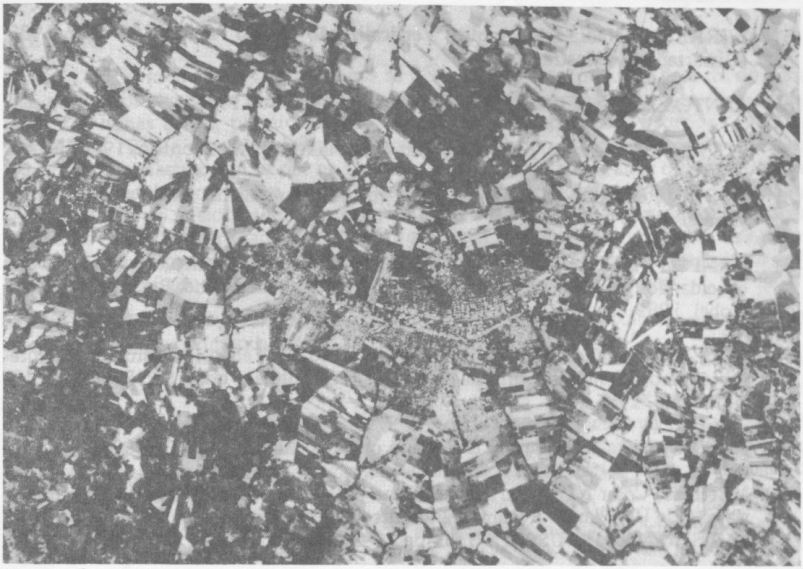


Foto 1: Área da Metroplan (cidades de Maringá, Sarandi, Paiçandu e Marialva). Escala =1.200.000. Fonte: INPE, S. José dos Campos, mai., 1988.

NOTAS E REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

(1) FUNDAÇÃO INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTISCA. Resolução - Pr. n.º 51. **Boletim de Serviço**. n.º 1763. Rio de Janeiro, jul. 1989.

(2) MENDES, Cesar Miranda & BENADUCE, Gilda M. C. **Diagnóstico da Expansão Territorial Urbana de Maringá - Pr.** Maringá, FUEM-DGE/Prefeitura Municipal. Abril 1990. (Relatório Final).

(3) A aludida área fundamentou-se no mapeamento realizado pela Coordenadoria de Planejamento, Urbanismo e Habitação da Prefeitura Municipal, e a Política de Desenvolvimento Urbano (PDU) para o Estado do Paraná, 1977.

(4) No contexto conceitual de verticalização, está aquela que se refere ao número de pavimentos que caracteriza um edifício. Nesta pesquisa um edifício é aquele que possui 4 ou mais pavimentos, a partir de 11 metros, segundo disposições do Código de Obras local.

(5) FERREIRA, Nadia S.M. **A (des) Verticalização de São Paulo**. FAU-USP, 1987. (Dissertação de Mestrado).

(6) SANTOS, Milton, **Espaço e Método**. São Paulo, Nobel, 1985.

(7) TOPALOV, Chistian. **Les Prometeurs Immobiliers**. Paris, Monton, 1974.

(8) FORTI, Reginaldo. **Marxismo e Urbanismo Capitalista**. São Paulo, Ciências Humanas, 1979.

(9) CAMPOS FILHO, Cândido M. **Cidades brasileiras seu Controle ou Caos**: O que os cidadãos devem fazer para humanização das cidades no Brasil. São Paulo, Nobel, 1989.

(10) SOUZA, Maria A.A. de. Metropolizando a Cidade Vertical. Comunicação apresentada no **I Seminário Internacional: A Metrópole e a crise**. São Paulo, DG-IG-USP, Maio, 1985.

(11) MAGRO, Edivaldo. Chicagos do Paraná. **Pois É**. Maringá, 2(21), 1988.

(12) MENDES, Cesar M. A Verticalização na Cidade Jardim - Maringá: A Descaracterização de Um Plano - Resumos. **Encontro Internacional "O Novo Mapa do Mundo"**. São Paulo, DG-USP, 1 a 5 set. de 1992. pag. 74.