



**UNIVERSIDADE ESTADUAL DO PARANÁ  
CAMPUS DE CAMPO MOURÃO  
CENTRO DE CIÊNCIAS HUMANAS E DA EDUCAÇÃO**

**PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO INTERDISCIPLINAR  
SOCIEDADE E DESENVOLVIMENTO – PPGSeD**

**JOSIMARI DE BRITO MORIGI**

**A VERTICALIZAÇÃO URBANA DE CAMPO MOURÃO – PARANÁ  
(1970-2015): ANÁLISE DOS AGENTES PRODUTORES DO ESPAÇO  
URBANO**

**CAMPO MOURÃO – PR  
2016**

**JOSIMARI DE BRITO MORIGI**

**A VERTICALIZAÇÃO URBANA DE CAMPO MOURÃO – PARANÁ  
(1970-2015): ANÁLISE DOS AGENTES PRODUTORES DO ESPAÇO  
URBANO**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação Interdisciplinar Sociedade e Desenvolvimento (PPGSeD) da Universidade Estadual do Paraná (Unespar), como requisito para obtenção do título de Mestre.

**Área de Concentração:** Sociedade e Desenvolvimento.  
**Orientador:** Dr. Marcos Clair Bovo.

**CAMPO MOURÃO – PR  
2016**

Ficha de identificação da obra elaborada pela Biblioteca  
UNESPAR/Campus de Campo Mourão

M856v MORIGI, Josimari de Brito  
A verticalização urbana de Campo Mourão - Paraná (1970-2015):  
análise dos agentes produtores do espaço urbano / Josimari de Brito  
Morigi. Campo Mourão, 2016.  
159f. : Il.

Tese (Dissertação Mestrado) – Universidade Estadual do Paraná. Programa  
de Pós-Graduação Interdisciplinar Sociedade e Desenvolvimento  
(PPGSeD). – Área de Concentração: Sociedade e Desenvolvimento.  
Anexos.

1. Planejamento Urbano. 2. Legislação Urbanística. 3. Verticalização Urbana.  
I. MORIGI, Josimari de Brito. II. BOVO, Marcos Clair (Orient.).  
III. UNESPAR-Campus de Campo Mourão. IV. Título.

CDD 21.ed. 711.461

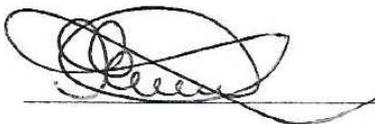
**JOSIMARI DE BRITO MORIGI**

**BANCA EXAMINADORA**

Prof. Dr. Marcos Clair Bovo (Orientador) – UNESPAR/ Campo Mourão

  
\_\_\_\_\_

Prof. Dra. Angela Maria Endlich– UEM/ Maringá

  
\_\_\_\_\_

Prof. Dr. Frank Antonio Mezzomo – UNESPAR/ Campo Mourão

  
\_\_\_\_\_

Data de Aprovação

07/03/2016

Campo Mourão – PR

## DEDICATÓRIA

*À Deus, o grande autor da vida, pelo sustento constante.*

*“O Senhor é o meu pastor, nada me falta” (Salmo 23:1).*

*À minha família, meu maior tesouro.*

## AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente à Deus, pelo dom da vida, por estar sempre me abençoando, conduzindo os meus passos e por me dar a oportunidade de concretizar este meu sonho. À Nossa Senhora pela incessante proteção e pelo colo acolhedor de mãe, principalmente nos momentos de dificuldades.

Agradeço com muito carinho à minha família pelo apoio e incentivo em todos os momentos.

Agradeço ao meu orientador Professor Marcos Clair Bovo pela confiança, por acreditar no meu potencial, pelos conhecimentos e experiências compartilhados, pelos incentivos, bem como pela dedicação que orientou esta pesquisa.

Agradeço também à Professora Angela Maria Endlich e ao Professor Frank Antonio Mezzomo pela disponibilidade, pelas sugestões de materiais e por suas riquíssimas contribuições arroladas na qualificação.

Aos demais professores e colegas do PPGSeD, por estarmos trilhando juntos uma etapa importante de nossas vidas.

Ao Corpo de Bombeiros de Campo Mourão por me permitir realizar o levantamento de dados sobre os edifícios em seus arquivos.

À Secretaria do Planejamento Urbano de Campo Mourão pela disponibilização de materiais.

Aos representantes de órgãos públicos, construtoras e imobiliárias entrevistados, pela significativa contribuição.

Aos funcionários de alguns edifícios pela disponibilização de dados.

Ao PRPPG/ Unespar, pela bolsa de estudos.

A todos que direta ou indiretamente contribuíram para a elaboração desta investigação científica meus sinceros agradecimentos.

## RESUMO

MORIGI, Josimari de Brito. **A verticalização urbana de Campo Mourão – Paraná (1970-2015): análise dos agentes produtores do espaço urbano.** 159f. Dissertação. Programa de Pós-Graduação Interdisciplinar Sociedade e Desenvolvimento. Universidade Estadual do Paraná, Campus de Campo Mourão. Campo Mourão, 2016.

A presente pesquisa tem como objetivo analisar o processo de verticalização urbana na cidade de Campo Mourão-PR. Para tanto, delimitou-se como recorte temporal o período que se estende da década de 1970 ao ano de 2015. A escolha desse período justifica-se pelo fato de que o primeiro edifício mais alto da cidade foi inaugurado no início da década de 1970, e a partir de então foram construídos diversos edifícios mais altos, constituídos por diversos pavimentos. Investigou-se ainda, verificar a forte atuação do Estado e dos promotores imobiliários, que vêm contribuindo para diversas transformações (morfológicas) na paisagem urbana mourãoense. Adotaram-se como procedimentos metodológicos a pesquisa bibliográfica, a pesquisa de campo, entrevistas e o levantamento de dados junto à Prefeitura Municipal, ao Corpo de Bombeiros de Campo Mourão, às imobiliárias e aos edifícios. Também se utilizou o referencial técnico, isto é, a elaboração de mapas, gráficos e tabelas e as respectivas análises dos mesmos. Para melhor compreensão da verticalização urbana trabalhou-se com alguns conceitos da verticalização urbana e com alguns instrumentos relacionados ao planejamento urbano, tais como a legislação. Adotou-se uma ótica interdisciplinar com intuito de estabelecer uma articulação entre diversas áreas do conhecimento científico. Desse modo, muito embora a Geografia tenha sido o ponto de partida, buscou-se subsídios na História, na Arquitetura, na Economia, no Urbanismo, na Sociologia, na Engenharia e no Direito. Muitas cidades brasileiras obtiveram um crescimento econômico e um aumento populacional expressivo nas últimas décadas, resultando na ampliação horizontal e vertical do espaço urbano para atender a essa demanda. Cabe salientar que, diversas cidades, mesmo apresentando áreas desocupadas dentro de seus limites urbanos ou mesmo possuindo espaços horizontais, situados ao entorno da área urbana, que podem ser ocupados, o processo de verticalização está sendo muito impulsionado. Isto é decorrente, principalmente, do desenvolvimento econômico alcançado pelas cidades, do forte aquecimento do setor imobiliário e também da valorização do solo urbano, sobretudo, nas áreas centrais das cidades e em suas adjacências. A verticalização urbana mostra-se presente em Campo Mourão desde a década de 1950, sendo inicialmente marcada pela construção de edifícios menores destinados sobretudo para as atividades comerciais. Com o passar do tempo novos edifícios foram sendo construídos, inclusive os mais altos da cidade, e os mesmos foram destinados principalmente, para a habitação. Verificou-se que a década de 1980 foi o período em que a verticalização se mostrou mais intensa em Campo Mourão, pois foram construídos mais de 30 edifícios acima de 4 pavimentos. Tal fato está relacionado a forte atratividade de investidores que viram na referida cidade boas oportunidades de auferir lucros. A concentração de edifícios na área central da cidade está ligada a própria lei do zoneamento urbano que indica as áreas que podem abrigar edifícios e o porte dos mesmos, e também porque as áreas centrais são mais valorizadas por conta da infraestrutura e da localização e, por conseguinte, atraem maiores investimentos, especialmente para a construção de edifícios maiores e mais modernos, os quais são destinados para uma população de maior poder aquisitivo.

**Palavras-chave:** Verticalização Urbana, Agentes Produtores do Espaço Urbano, Legislação Urbanística, Campo Mourão.

## ABSTRACT

MORIGI, Josimari de Brito. **The urban verticalization of Campo Mourão – Paraná (1970-2015): analysis of the agents producers of urban space.** 159f. Dissertation. Program Postgraduate Interdisciplinary Society and Development. State University of Paraná, Campus of Campo Mourão. Campo Mourão, 2016.

This research aims to analyze the process of urban verticalization in the city of Campo Mourão-PR. Therefore, it was delimited as temporal cut the period that extends from 1970s to the year of 2015. The choice of this period is justified by the fact that the first tallest building in the city was opened at the beginning of 1970s and from then on several taller buildings was built with several floors. We investigated even more to check the strong performance of the state and of the property developers who have been contributing to many changes (morphological) in mourãoense urban landscape. It was adopted as methodological procedures the bibliographic research, the field research, interviews and the data collection together with the city hall, the Fire Department from Campo Mourão, the to real estate and the buildings. It was also used the technical reference, that is, the preparation of maps, graphs and tables and the respective analysis of the same. To better understand the urban verticalization we worked with some concepts of urban verticalization and some instruments related to the urban planning such as legislation. It was adopted an interdisciplinary perspective aiming to establish a link between different areas of scientific knowledge. In this way, even though the Geography has been the starting point, we seeked subsidies in the History, in the Architecture, in the Economy, in the Urbanism, in the Sociology, in the Engineering and in the Law. Many Brazilian cities obtained an economic growth and a significant population growth in the recent decades, resulting in the horizontal and vertical expansion of urban space to meet this demand. It should be noted that several cities, even with unoccupied areas within its city limits or even having horizontal spaces, situated at around the urban area, which can be occupied, the vertical integration process is being very driven. This is due to, mainly the economic development achieved by the cities, the intense heating of the real estate, as well as the appreciation of urban land, especially in the central areas of the cities and their adjacencies. The Urban verticalization shows itself present in Campo Mourão since the 1950s, being initially marked by the construction of smaller buildings intended primarily for commercial activities. Over time, new buildings were built, including the highest of the city and they were intended mainly for housing. It was found that the 1980s was the period which the verticalization was more intense in Campo Mourão, because it was built over 30 floors above 4 buildings. This fact is related to the strong attractiveness of investors who saw in that city good opportunities to earn profits. The concentration of buildings in the central area of the city is linked to the actual zoning law that indicates the areas that can house buildings and the size of them, and also because the central areas are more valued because of the infrastructure and location and therefore they attract greater investment, especially for larger building and more modern buildings, which are designed for a population with greater purchasing power.

**Key-words:** Verticalization Urban, Agents Producers of the Urban Space, Urbanistic Legislation, Campo Mourão.

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Organograma teórico-metodológico.....	27
Figura 2: Fotografia do Centro de Campo Mourão em março de 1949. Os veículos estão estacionados onde hoje é a Praça Getúlio Vargas.....	73
Figura 3: Fotografia aérea da cidade de Campo Mourão em 1953.....	74
Figura 4: Fotografia aérea da cidade de Campo Mourão em 1963.....	75
Figura 5: Fotografia aérea da cidade de Campo Mourão em 1980.....	76
Figura 6: Imagem de Satélite da Cidade de Campo Mourão – PR.....	77
Figura 7: Primeiros edifícios verticais construídos em Campo Mourão.....	82
Figura 8: Vista parcial da Avenida Capitão Índio Bandeira na década de 1950.....	83
Figura 9: Vista Parcial da Cidade de Campo Mourão no Início da Década de 1960.....	84
Figura 10: Catedral São José sendo construída no final da década de 1960. Ao fundo o Edifício Belim Carollo (Hotel Santa Maria) que também estava em construção.....	85
Figura 11: Vista aérea parcial da cidade de Campo Mourão-PR, 2014.....	85
Figura 12: Vista parcial da cidade de Campo Mourão-PR, 2015.....	86
Figura 13: Edifício Flamboyant à esquerda e edifícios do Condomínio Projeto Morada à direita.....	111
Figura 14: Edifício do Centro Executivo Likes à esquerda, ao centro o Edifício do Condomínio do Residencial Verdes Campos e à direita o Edifício Eldorado.....	112
Figura 15: Edifício Joaquim Patrício à esquerda e Edifício Itália à direita.....	112

## LISTA DE MAPAS

Mapa 1: Núcleo urbano de Campo Mourão (PR) com destaque para os vetores de crescimento.....	20
Mapa 2: Localização do município de Campo Mourão (PR) e de sua área urbana.....	69
Mapa 3: Zoneamento da área urbana de Campo Mourão-PR, 2014.....	92
Mapa 4: Localização dos edifícios acima de quatro pavimentos localizados na cidade de Campo Mourão-PR.....	99
Mapa 5: Mapeamento dos edifícios acima de quatro pavimentos presentes na cidade de Campo Mourão –PR.....	104

## **LISTA DE QUADROS, TABELAS E GRÁFICOS**

Quadro 1: Formulário utilizado para avaliação qualitativa dos edifícios mapeados.....	25
Tabela 1: Evolução da população de Campo Mourão no período de 1940 a 2013.....	78
Gráfico 1: Evolução da população de Campo Mourão: 1940-2010.....	79
Quadro 2: Quantitativo de edifícios acima de 5 pavimentos construídos em Campo Mourão de 1960 a 2015.....	105
Gráfico 2: Percentual de edifícios acima de 5 pavimentos construídos em Campo Mourão entre as décadas de 1960 e 2010.....	106

## LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

BNH	Banco Nacional de Habitação
CEF	Caixa Econômica Federal
CNPJ	Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IPARDES	Instituto Paranaense de Desenvolvimento Econômico e Social
IPTU	Imposto Predial Territorial Urbano
LTDA	Sociedade Limitada
PA	Pará
PR	Paraná
MA	Maranhão
MG	Minas Gerais
MT	Mato Grosso
RN	Rio Grande do Norte
RS	Rio Grande do Sul
SFI	Sistema de Financiamento Imobiliário
SP	São Paulo

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO.....</b>	<b>12</b>
<b>CAPÍTULO 1: DELIMITAÇÃO DO OBJETO DE ESTUDO E DESCRIÇÃO DOS PRESSUPOSTOS METODOLÓGICOS.....</b>	<b>15</b>
1.1 Objetivos, justificativa e problema da pesquisa.....	15
1.2 Metodologia da pesquisa.....	18
<b>CAPÍTULO 2: A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E SEUS AGENTES: A VERTICALIZAÇÃO E OUTRAS CATEGORIAS DE ANÁLISE.....</b>	<b>29</b>
2.1 Agentes e fatores que orientam a produção do espaço urbano.....	29
2.2 A verticalização e a produção do espaço urbano.....	53
<b>CAPÍTULO 3: A VERTICALIZAÇÃO URBANA EM CAMPO MOURÃO: 1970-2015.....</b>	<b>68</b>
3.1 A Ocupação territorial e evolução do espaço urbano do município de Campo Mourão.....	68
3.2 Evolução histórica da verticalização urbana em Campo Mourão.....	80
3.3 Reflexões sobre a constituição contemporânea da verticalização urbana de Campo Mourão.....	88
3.4 Considerações sobre os estilos arquitetônicos dos edifícios analisados e das atuais perspectivas para a verticalização em Campo Mourão.....	110
<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>117</b>
<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>120</b>
<b>APÊNDICES.....</b>	<b>131</b>
APÊNDICE 1.....	131
APÊNDICE 2.....	154

## INTRODUÇÃO

A cidade é definida como o *locus* privilegiado da concentração, produção e reprodução do capital e da força de trabalho, é o espaço onde as transformações socioespaciais são reguladas pela lógica de acumulação do capital. Destarte, num processo ininterrupto, a cidade vai sendo transformada, isto é, vai sendo produzida e reproduzida sob os mais diferentes aspectos e processos (PASSOS, 2007).

Com o desenvolvimento do processo industrial, e conseqüentemente, do modo de produção capitalista, houve inúmeras transformações na configuração das cidades, sobretudo, no que tange às relações econômicas, sociais e espaciais do meio urbano. O intenso aumento populacional ocorrido na grande maioria das cidades brasileiras tornou-se uma das principais preocupações da sociedade, especialmente em adequar o seu espaço urbano para atender à demanda populacional e ainda se ajustar aos padrões de produção, comercialização e escoamento da produção, visando o desenvolvimento econômico e social.

Dentre as diversas possibilidades de produção e de reprodução do espaço citadino, destaca-se a expansão físico-territorial que acontece por meio do acréscimo de novas áreas ao ambiente urbano. Dessa forma, terras que antes eram de uso rural passam a ser de uso urbano e destinadas à construção de loteamentos, conjuntos habitacionais etc. Todavia, dentre as inúmeras estratégias utilizadas para a reprodução do capital, destaca-se a verticalização, cujo crescimento quantitativo e espacial apresenta particularidades que, historicamente alteram o modo de viver dos cidadãos, uma vez que um mesmo pedaço de terra passa a ser ocupado por diversas famílias.

Ratifica-se que a verticalização urbana é um dos aspectos materializados no espaço e que, por sua vez, é um dos aspectos de análise que acompanham o complexo e dinâmico processo de urbanização brasileira (TÖWS, 2010).

No tocante ao processo de urbanização é importante destacar que este é entendido por Clark (1991) como um fenômeno resultante de um conjunto de valores, expectativas e estilos de vida presentes no espaço citadino. Nesse contexto, também estão inclusos o processo de trocas de mercadorias e a industrialização. O autor ainda destaca que a importância de determinados lugares dentro da urbe reflete no comportamento dos grupos sociais. Já na concepção de Sposito (1991), a urbanização é entendida da seguinte maneira:

O conceito de urbanização contém, para nós, a idéia de processo. Assim, remete, necessariamente, à análise da origem e evolução histórica das cidades, em relação ao nível de desenvolvimento das forças produtivas, ao estágio da divisão territorial do trabalho, às transformações de ordem política e social, às manifestações de caráter cultural e estético, às revoluções e contra-revoluções ideológicas e do conhecimento, à Filosofia e à especulação, à Ciência e ao quadro do cotidiano (SPOSITO, 1991, p. 26).

Ressalta-se que de acordo com França *et al.* (2014), no Brasil o crescente processo de urbanização firmado especialmente após a segunda metade do século XX provocou alterações significativas na dinâmica econômica, política e social do país com implicação no espaço geográfico, destacando-se a reestruturação da rede urbana brasileira. De acordo com os dados do recenseamento realizado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística/IBGE em 2010, 84 % da população brasileira residia em áreas urbanas. A tendência é de que nos próximos anos esse índice venha a aumentar.

A verticalização urbana, compreendida como um dos principais processos de produção e de expansão do espaço urbano se distingue fisionomicamente da expansão horizontal, pela construção de edificações formadas por múltiplos pavimentos.

Pode-se dizer que a verticalização urbana no Brasil é um fenômeno que não se restringe mais às metrópoles e às grandes cidades, disseminando também para as cidades de médio e de pequeno porte. A partir do início da década de 1980, foram iniciados os primeiros estudos sobre esta temática que tem suscitado desde então, grande interesse do meio acadêmico e de pesquisadores de diferentes áreas do conhecimento científico. Durante as três últimas décadas, diversas pesquisas sobre esta temática foram publicadas na forma de dissertações, teses, artigos científicos, livros, etc.

A presente dissertação tem por objetivo apresentar os resultados obtidos na pesquisa realizada sobre o processo de verticalização urbana na cidade de Campo Mourão entre os anos de 1970 e 2015, destacando os agentes responsáveis pela sua realização. Para alcançar o objetivo acima especificado realizou-se uma análise crítica do processo de verticalização da cidade de Campo Mourão, buscando-se, para isso, um aporte teórico em bibliografias sobre a temática da verticalização urbana. Adotou-se, como área de estudo, o limite territorial do perímetro urbano da cidade supracitada. Como universo de análise, escolheu-se os prédios públicos e privados acima de quatro pavimentos. Os dados referentes a esses prédios foram obtidos por meio de pesquisa de campo na área de estudo e também por meio de levantamento de dados junto ao Corpo de Bombeiros e à Prefeitura Municipal e de Campo Mourão. Após a

coleta de dados, as informações foram organizadas em mapas e quadros e em seguida, analisadas.

Salienta-se que a pesquisa apresenta ótica interdisciplinar, com intuito de estabelecer uma articulação entre as diversas áreas de conhecimento científico. Desse modo, muito embora a Geografia tenha sido o ponto de partida, buscou-se subsídios na História, na Arquitetura, na Economia, no Urbanismo, na Sociologia, na Engenharia e no Direito. No entanto, na tentativa de justificar a realização dessa pesquisa sobre a verticalização urbana, vale frisar que a Geografia Urbana visa analisar a verticalização urbana a partir de uma aproximação entre espaço-tempo, e as transformações que ocorrem na cidade devem ser observadas com minúcia e estudadas para que possam ser explicadas, pois elas intervêm em vários aspectos, tais como na transformação da paisagem, metamorfoses no território, materialidade na cidade, crescimento urbano, dentre outros.

O processo de verticalização urbana das cidades brasileiras de porte médio tem se tornado foco de estudo, apenas nos últimos anos. Todavia, é expressiva a realização de estudos voltados para esta temática. Não obstante, no sentido oposto, em Campo Mourão constatou-se, uma carência de pesquisas voltadas para esse estudo. Fato que motivou fazer essa pesquisa e, por conseguinte, apresentar nesta dissertação, de maneira significativa, como se desenvolveu esse processo nessa cidade.

Esta dissertação, além desta introdução, está constituída por três momentos principais, isto é, três capítulos. Sendo que no primeiro capítulo, é apresentada uma análise reflexiva sobre os pressupostos teórico-metodológicos adotados para a investigação. No segundo capítulo, as discussões estão direcionadas para a análise da produção do espaço urbano e para a atuação dos agentes produtores do mesmo, dando maior ênfase aos agentes que produzem a verticalização. Nesse ínterim, também é apresentado um referencial teórico sobre o conceito de verticalização e também sobre o desenvolvimento do processo de verticalização como produção do espaço urbano. No terceiro capítulo, aborda-se o desenvolvimento do processo de verticalização urbana de Campo Mourão - PR, no qual realiza-se a análise de tal fenômeno urbano. Por fim, apresentam-se as considerações finais desta dissertação.

# CAPÍTULO 1

## DELIMITAÇÃO DO OBJETO DE ESTUDO E DESCRIÇÃO DOS PRESSUPOSTOS METODOLÓGICOS

Considera-se que a pesquisa científica deve ser respaldada de objetivos gerais e específicos, bem como da metodologia adotada para a investigação e da justificativa para esse estudo. Esses elementos são abordados no presente capítulo e foram essenciais para a realização das etapas que marcaram o desenvolvimento desta pesquisa. Neste capítulo também é apresentada uma breve discussão sobre a interdisciplinaridade, justificando a proposta interdisciplinar nesta pesquisa.

### **1. 1 Objetivos, justificativa e problema da pesquisa**

Nesta seção são apresentados os objetivos e o problema de pesquisa que nortearam o desenvolvimento desta pesquisa. Também são apresentados os fatores que justificam a importância desta pesquisa para o meio acadêmico-científico e para a gestão municipal de Campo Mourão, especialmente no que tange ao planejamento urbano.

O objetivo central da pesquisa foi analisar o processo de verticalização urbana na cidade de Campo Mourão-PR entre 1970-2015, identificando os principais agentes produtores do espaço urbano.

Já os objetivos específicos consistem em:

- Compreender geograficamente como a legislação urbanística influenciou a produção da verticalização na cidade de Campo Mourão.
- Identificar os períodos em que a verticalização se mostrou mais intensa em Campo Mourão destacando os principais motivos dessa intensificação.
- Compreender o papel dos agentes produtores do espaço urbano, em especial relacionados à verticalização.
- Identificar os principais motivos da maior concentração de edifícios altos na área central de Campo Mourão.

Salienta-se que a realização da pesquisa se justificou em razão da necessidade de se discutir a produção vertical do espaço urbano de Campo Mourão, podendo gerar contribuições para o planejamento urbano, por intermédio da realização de debates científicos na área da

Geografia Urbana, da Arquitetura, do Urbanismo, da Engenharia, entre outras áreas afins. Contribuindo ainda como material para análise das questões relacionadas à especulação imobiliária e às especificidades da indústria da construção civil. Lembrando que estas questões envolvem os agentes produtores da verticalização, desde os grandes grupos incorporadores até as pequenas construtoras, responsáveis pela dinâmica dos processos sociais que visam exclusivamente à obtenção de lucro, com a forte atuação do Estado na escala local, o qual se coloca como legislador/regulador do uso do solo urbano.

O estudo da verticalização urbana apresenta-se como uma interessante possibilidade de descobrir informações e situações que possam contribuir para a compreensão da produção do espaço urbano e da realidade social brasileira. Dentre os inúmeros estudos sobre a verticalização em algumas cidades brasileiras de grande e de médio porte, citam-se os realizados por Ramires (2001) e Ramires (1998a), em Uberlândia-MG, Löwen Sahr (2000), em Ponta Grossa-PR, Mendes (1992), Barreto e Mendes (1999), Machado e Mendes (2003), Tudini (2006), em Maringá-PR, Töws (2010), em Londrina-PR e Maringá-PR, Oura (2006), Passos (2007), Passos e Fresca (2008), em Londrina-PR, Costa (2002), em Maringá-PR, Cianorte-PR e Umuarama-PR, Silva (2002), em Guarapuava –PR, Afonso (2011), em Cuiabá-MT, Oliveira (1992), em Belém-PA, Santos (2013), em São Luís-MA, Zacchi (2009), em Viçosa-MG, Oliveira (2012), em Santa Cruz do Sul-RS, Bolfe (2003), em Santa Maria-RS, Costa (2000), em Natal-RN, Barreto (2007), em Sorocaba-SP, Homem (1982), Macedo (1987), Souza (1989), Souza (1994), Ramires (1997a), em São Paulo-SP, Pinheiro e Soares (2003), em Rio Grande-RS, Santos e Videira (2010), em Cascavel-PR, entre outros, que possibilitaram a realização de uma análise comparativa com a verticalização de Campo Mourão.

Ainda no que diz respeito aos estudos sobre a verticalização urbana, destaca-se que Ramires (1998b) atenta para o fato de que existe no tocante à verticalização, uma amplitude de temáticas e enfoques ainda a serem explorados, em especial, os aspectos técnicos, comportamentais, simbólicos e ambientais, que carecem ainda de um aprofundamento mais amplo. O autor ainda destaca que a verticalização se materializa em diferentes contextos urbanos, em especial, grandes metrópoles e cidades médias (RAMIRES, 1998b). Além destes enfoques destacados pelo autor, outros também merecem ser enfatizados, tais como a importância da legislação urbana que, como reguladora do uso do solo urbano, determina as várias faces do espaço construído, em especial, dos espaços verticalizados (BARRETO, 2007).

Lembrando que esse enfoque foi tratado com maior ênfase nessa pesquisa, ou seja, pretendeu-se analisar o processo de verticalização atrelando-o a atuação do Estado, enquanto agente produtor e modificador do espaço urbano, que opera dentre outras maneiras, por meio da legislação urbana; e dos promotores imobiliários, enquanto agentes que consomem e que produzem espaço.

É importante destacar que outras abordagens podem ser consideradas no estudo da verticalização, uma vez que este se caracteriza por ser um processo muito complexo e sua compreensão sugere caminhos e abordagens distintas. Casaril (2007), um dos autores da vertente econômica, pontua também sobre o planejamento urbano, no qual destaca que:

Outra abordagem muito utilizada é o planejamento urbano, pois com o desenvolvimento da verticalização brasileira, nas Metrôpoles, cidades grandes e médias surgem uma nova questão a ser enfrentada pelo Poder Público (principalmente o municipal), no sentido de criar uma legislação para tal processo como: Leis de Zoneamento, índices de aproveitamento/taxas de ocupação dos terrenos/lotês, gabarito de altura dos edifícios, bem como, realizar a introdução de uma infra-estrutura toda especial para a área de adensamento vertical (viário, sanitário, elétrico). Alguns trabalhos sobre a verticalização visam analisar a ação do Estado na legislação urbana (a qual normalmente está a favor das construtoras); outras pesquisas buscam analisar se os agentes sociais produtores do espaço urbano vertical (incorporadores/construtoras) estão cumprindo a legislação vigente, principalmente em se tratando de gabaritos de altura das edificações dos mais diferentes zoneamentos estabelecidos na cidade. Ainda nessa abordagem, ganham destaque os impactos intra-urbanos, pois são vários os processos causadores de impactos nas cidades provocados pela verticalização, a exemplo das dificuldades de acesso viário, sanitário, segregação sócio-espacial, visual, entre tantos outros (CASARIL, 2007, p. 82).

Para Casaril (2007), a verticalização das cidades é influenciada pelos ditames da legislação urbanística. Desse modo, apesar de os incorporadores utilizarem-se de diversas estratégias a fim de viabilizar seus interesses e desejos, as normas existem e devem ser seguidas. Contudo, observa-se que, na prática, a realidade pode ser outra. Essa realidade precisa ser examinada.

Assim, realizou-se uma leitura mais detalhada da atuação do Estado na produção vertical de Campo Mourão, principalmente por meio da legislação urbanística, destacando a importância do mesmo, o nível de exatidão frente aos diversos interesses, sobretudo dos demais agentes sociais envolvidos, os fatores que influenciaram na elaboração dessas leis e as perspectivas de planejamento urbano. Vale lembrar que Corrêa (1989) sugere que o pesquisador busque conhecer o papel do Estado como agente de atuação no espaço urbano de

modo aprofundado, para que se possa entender o Estado enquanto agente modelador do espaço urbano capitalista.

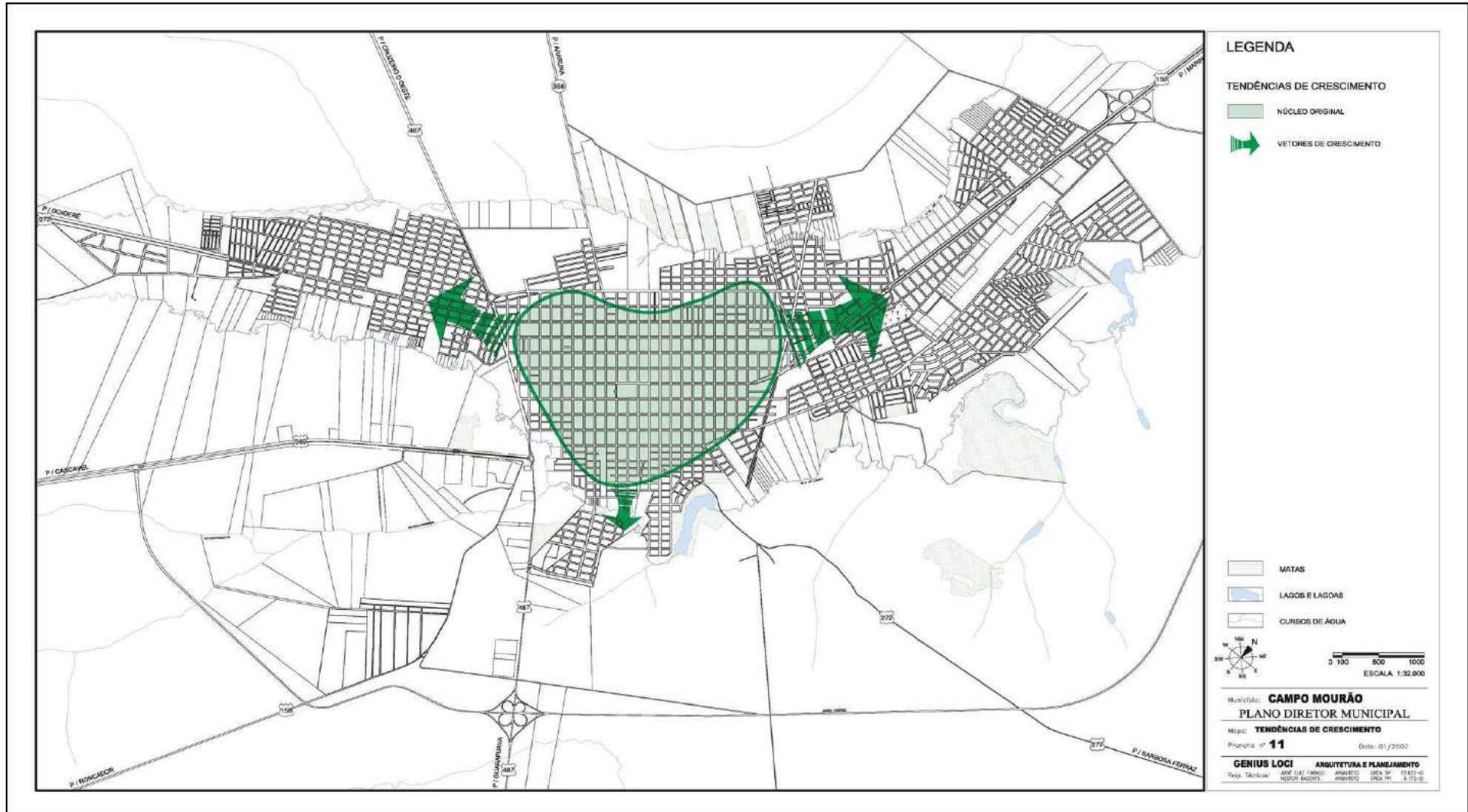
Destarte, é importante destacar que nesta pesquisa pretendeu-se também verificar se a verticalização em Campo Mourão segue ou não os parâmetros de uso e ocupação do solo e os Códigos de Edificações e Obras e Códigos de Posturas vigentes no município. Isso exigiu-se levantar uma série de questões analíticas: até que ponto pode-se dizer que a verticalização em Campo Mourão foi uma atividade simplesmente de mercado, ou ainda em que intensidade o Estado, por meio da legislação, interferiu e interfere no processo? Qual o papel do Estado nesse processo? Quais as estratégias e ações adotadas pelos agentes imobiliários quando se deparam com situações antagônicas a seus interesses? Que mecanismos utilizam? Quais os parâmetros de ocupação e uso do solo que nortearam o processo de verticalização em Campo Mourão? Quais as áreas de maior interesse para a verticalização nas diferentes épocas do desenvolvimento da cidade? Por quê? Em quais períodos a verticalização se mostrou mais intensa na cidade? Por quê? Entre outros questionamentos pertinentes.

## **1. 2 Metodologia da pesquisa**

Para alcançar os objetivos acima especificados e realizar uma análise do processo de verticalização da cidade de Campo Mourão, adotou-se, como área de estudo, o limite territorial do perímetro urbano da cidade (conforme o Mapa 1). Como universo de análise, foram escolhidos prédios públicos e privados acima de quatro pavimentos. Ademais, definiu-se como procedimentos metodológicos a pesquisa bibliográfica, a pesquisa de campo, aplicação de entrevistas com agentes públicos municipais, representantes de construtoras e representantes do segmento imobiliário (Apêndice 2), o levantamento de dados junto à Prefeitura Municipal, ao Corpo de Bombeiros (busca de informações nos projetos contra incêndio), às imobiliárias e aos funcionários de alguns edifícios. Também foi utilizado o referencial técnico, ou seja, a elaboração de mapas, tabelas, quadros, gráficos, fotos, entre outros e as respectivas análises dos mesmos, para melhor representar os resultados alcançados.

Ratifica-se, neste momento, a opção da pesquisadora pela pesquisa de cunho qualitativo, com procedimentos metodológicos para a investigação que consideram a análise de dados oriundos de fontes secundárias e de fontes primárias. De acordo com Maanen (1979) *apud* Neves (1996), a expressão “pesquisa qualitativa” pode assumir significados distintos no

campo das ciências sociais. Compreende um conjunto de diferentes técnicas interpretativas que objetivam a descrição e a decodificação dos componentes de um sistema complexo de significados. Ademais, tem por objetivo traduzir e expressar o sentido dos fenômenos do mundo social; trata-se de abreviar a distância entre indicador e indicado, entre teoria e dados, entre contexto e ação.



Mapa 1: Núcleo urbano de Campo Mourão (PR) com destaque para os vetores de crescimento.  
 Fonte: Plano Diretor Municipal de Campo Mourão, 2007.

Cabe salientar que, alguns autores tais como: Alves (1991); Goldenberg (1999); e Neves (1996), discorrem que na abordagem qualitativa, o pesquisador busca aprofundar-se na compreensão dos fenômenos que estuda ações dos indivíduos, grupos ou organizações em seu ambiente e contexto social, interpretando-os segundo a perspectiva daqueles que participam da situação focalizada, sem se preocupar com representatividade numérica, generalizações estatísticas e relações lineares de causa e efeito.

A pesquisa bibliográfica compreende a revisão de literatura sobre as principais teorias que norteiam o trabalho científico. Lembrando que a revisão bibliográfica pode ser realizada em livros, periódicos, artigos científicos, teses, dissertações, entre outras fontes. Conforme explica Boccato (2006, p. 266),

A pesquisa bibliográfica busca a resolução de um problema (hipótese) por meio de referenciais teóricos publicados, analisando e discutindo as várias contribuições científicas. Esse tipo de pesquisa trará subsídios para o conhecimento sobre o que foi pesquisado, como e sob que enfoque e/ou perspectivas foi tratado o assunto apresentado na literatura científica.

No que tange ao levantamento de dados na pesquisa científica, é importante salientar que este procedimento se mostra de grande importância, pois pode fornecer informações que não seriam possíveis de serem obtidas por meio da pesquisa bibliográfica.

Por ter sido necessária a realização de pesquisa de campo no transcorrer da investigação, vale mencionar que no entendimento de Gonsalves (2001), a pesquisa de campo é considerada um tipo de pesquisa que visa buscar a informação diretamente com a população pesquisada. E demanda do investigador um encontro mais direto. Desse modo, o pesquisador terá que ir ao espaço onde o fenômeno ocorre, ou ocorreu e reunir um conjunto de informações a serem documentadas.

Para a obtenção de informações mais completas e precisas sobre a atuação do mercado imobiliário, especialmente no que tange à construção de edifícios, fez-se a aplicação de entrevistas estruturadas com agentes públicos municipais, diretores de construtoras e diretores de imobiliárias ou representantes do segmento imobiliário. Para tanto, foi elaborado um roteiro de entrevistas (Apêndice 2) que serviu de base para os questionamentos levantados durante as entrevistas que foram realizadas após o término do processo de identificação das imobiliárias e construtoras que atuam na construção de edifícios verticais.

Nesse contexto, é importante ressaltar que a utilização de entrevistas estruturadas se baseia na utilização de um questionário como instrumento de coleta de dados e informações

que possibilita que uma determinada pergunta seja feita da mesma forma a todos os entrevistados. Sobre a realização deste tipo de entrevista Gil (2007, p. 121) explica que “a entrevista [...] desenvolve-se a partir de uma relação fixa de perguntas, cuja ordem e redação permanece invariáveis para todos os entrevistados, que geralmente são em grande número”.

Complementando o exposto, ressalta-se que Lakatos e Marconi (1985) classificam a pesquisa estruturada como a observação sistemática. Além disso, pode ser denominada controlada e planejada. Este tipo de pesquisa emprega instrumento para a coleta de dados e é realizada sob controle para responder a objetivos planejados de antemão. Deve ser planejada com cuidado e sistematizada. Neste tipo de pesquisa, o observador sabe ou busca, o que é importante. Conhece seu objetivo, reconhece seus erros e é impessoal. Ademais, os pesquisadores usam os recursos de busca conforme vão surgindo às necessidades. O pesquisador delimita o campo e usa instrumentos próprios ao que se procura.

Destaca-se ainda que na pesquisa classificada como estruturada, o entrevistador segue roteiro previamente estabelecido e as perguntas são feitas a indivíduos predeterminados. Desse modo, a aplicação das entrevistas, realiza-se por meio de um formulário elaborado em decorrência de um planejamento e dirige-se às pessoas selecionadas previamente (LAKATOS; MARCONI, 1985). Esta entrevista é padronizada para obter dos entrevistados respostas às perguntas e permitir que se realize a comparação entre o mesmo conjunto de perguntas. Salienta-se que pode haver diferenças nas respostas, isto, porém acontece devido às diferenças entre os participantes e não diferenças devido às questões (BONI; QUARESMA, 2005).

O uso do referencial técnico permite aos pesquisadores sintetizar os resultados obtidos durante a investigação, tornando seu trabalho mais claro e objetivo, facilitando ainda o trabalho dos pesquisadores no que diz respeito à realização das análises dos resultados alcançados.

Salienta-se que no campo científico, a interdisciplinaridade apresenta-se como uma solução para a necessidade de ultrapassar a visão fragmentada da produção de conhecimento e de articular as inúmeras áreas da ciência. Ou seja, busca-se entender um determinado assunto mediante a visão de conjunto de diversos campos científicos. Nas últimas décadas, diversos estudiosos e pesquisadores estão procurando soluções plausíveis para sanar a fragmentação do conhecimento. Por conta disso, houve um aumento expressivo no interesse pelas pesquisas interdisciplinares, pois estas têm se mostrado de grande valia para a unificação do conhecimento.

A prática da interdisciplinaridade constitui um processo consecutivo e infundável na formação do conhecimento, admitindo o diálogo entre conhecimentos dispersos, possibilitando entendê-los de uma forma mais abrangente. Além disso, o enfoque interdisciplinar representa a necessidade de superar a visão mecânica e linear e também:

reconstruir a unidade do objeto, que a fragmentação dos métodos separou. Entretanto, essa unidade não é dada a “priori”. Não é suficiente justapor-se os dados parciais fornecidos pela experiência comum para recuperar-se a unidade primeira. Essa unidade é conquistada pela “práxis”, através de uma reflexão crítica sobre a experiência inicial. É uma retomada em termos de síntese. (FAZENDA, 1992, p. 45).

Ao descrever a prática interdisciplinar, Japiassú (1976, p. 52) salienta que “trata-se de um gigantesco, mas indispensável esforço que muitos pesquisadores realizam para superar o estatuto de fixidez das disciplinas e para fazê-las convergir pelo estabelecimento de elos e de pontes entre os problemas que elas colocam”.

Japiassú (1976, p. 23) também afirma que:

O prefixo inter, dentre várias conotações que podemos lhe atribuir, tem o significado de troca, reciprocidade e disciplina, de ensino, instrução, ciência. Logo a interdisciplinaridade pode ser compreendida como um ato de troca, de reciprocidade entre as disciplinas ou ciências – ou melhor, de áreas do conhecimento (JAPIASSÚ, 1976, p. 23).

Ressalta-se que a interdisciplinaridade se apresenta como uma nova forma de olhar para a realidade. Destarte, pode-se concluir que a aplicação da prática interdisciplinar na pesquisa pode colaborar também de forma significativa no momento de planejar os instrumentos que serão utilizados na coleta de dados, na escolha do método científico que norteará a investigação, no embasamento teórico e conceitual sobre o fenômeno a ser investigado. Contribuindo assim, para uma melhor compreensão da realidade complexa.

No Brasil, diversos estudos têm sido realizados sob diversas abordagens para se entender e explicar a verticalização urbana. Portanto, pode-se dizer que o estudo da verticalização urbana se apresenta como uma temática interdisciplinar, pois diversos autores estudaram e a estudam sob olhares distintos, muitas vezes, sob o enfoque de outras ciências tais como a Arquitetura, a Engenharia, a História, a Sociologia, a Economia, além da própria ciência geográfica. A relevância da pesquisa consiste em primeiro lugar, em classificar a verticalização urbana como uma das formas de produção e de expansão das cidades. Além do mais, vale frisar que a Geografia Urbana considerada como uma ramificação disciplinar da

Geografia, busca analisar a verticalização urbana a partir de uma aproximação entre espaço-tempo, conforme propôs Souza (1994). Segundo Töws (2010), as transformações que ocorrem na cidade devem ser observadas, estudadas e explicadas, pois há a intervenção em vários aspectos geográficos, a saber: transformação da paisagem, metamorfoses no território, materialidade na cidade, crescimento urbano, interferência do espaço privado e no espaço público, segregação socioespacial, dentre outros.

A escolha de uma abordagem interdisciplinar justifica-se em primeiro plano pelo fato da pesquisadora estar vinculada a um Programa de Pós-Graduação Interdisciplinar e também pelas significativas contribuições que cada área do conhecimento, acima elencadas, pode proporcionar a esta investigação. Neste contexto, aborda-se o pensamento de Japiassú (1976), o qual destaca que:

[...] a interdisciplinaridade é um empreendimento que se vale do intercâmbio de instrumentos e técnicas metodológicas, esquemas conceituais e análises de diversos ramos do saber, afim de fazê-los integrarem e convergirem, depois de terem sido comparados e julgados. Ao entrar num processo interativo, duas ou mais disciplinas ingressam, ao mesmo tempo, num diálogo em pé de igualdade. Não há supremacia de uma sobre as demais. As trocas são recíprocas. O enriquecimento é mútuo. São colocados em comum não somente os axiomas e os conceitos fundamentais, mas os próprios métodos. Entre elas há uma espécie de fecundação recíproca (JAPIASSÚ, 1976, p. 81)

Nesse sentido, é importante salientar que na elaboração desta investigação científica, olhou-se a verticalização urbana sob múltiplos enfoques, na tentativa de se alcançar um trabalho mais interdisciplinar e mais completo. Deste modo, muito embora a Geografia tenha sido o ponto de partida, buscaram-se subsídios na História, na Arquitetura, na Economia, no Urbanismo, na Sociologia, na Engenharia e no Direito.

Na fase inicial da pesquisa, realizou-se o levantamento bibliográfico de teses, dissertações, livros e artigos científicos relacionados à temática da produção do espaço urbano e da verticalização urbana, com o objetivo de buscar uma fundamentação teórica que pudesse servir de sustentáculo à elaboração desta pesquisa sobre a verticalização de Campo Mourão. Desse modo, elaborou-se o trabalho a partir de um aporte metodológico que se sustentou, em um primeiro momento, na revisão de literatura (geógrafos, sociólogos, economistas, arquitetos, urbanistas, etc.), abordando categorias como “produção do espaço urbano”, “urbanização”, “verticalização”, “agentes produtores do espaço”, dentre outras.

Na sequência realizou-se o levantamento bibliográfico referente ao município de Campo Mourão, incluindo dissertações, livros e artigos científicos sobre a cidade de Campo Mourão, planos diretores do município, lei orgânica municipal, dados estatísticos fornecidos pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e pelo Instituto Paranaense de Desenvolvimento Econômico e Social (IPARDES), e documentos oficiais sobre o processo de construção e ocupação do espaço urbano de Campo Mourão.

Como um dos objetivos desta pesquisa consistiu em levantar o quantitativo de edifícios acima de quatro pavimentos situados dentro do perímetro urbano mourãoense, bem como, analisar as principais características dos mesmos, em termos de identificação (nome do edifício), amplitude (número de pavimentos), estruturas físicas (número de torres), localização (nome da rua ou da avenida), ano de aprovação da construção, nome da construtora e tipo de uso; fez-se necessária a prévia elaboração de um formulário (Quadro 1) para cada um dos edifícios mapeados durante o trabalho de campo, de forma a assegurar um diagnóstico preciso e minucioso.

Data do Trabalho de Campo: _____	
Número de identificação do edifício: _____	
Nome do edifício: _____	
Endereço: _____	
Número de pavimentos: _____	
Número de torres: _____	
Nome da Construtora: _____	
Ano de registro/lançamento: _____	
Tipo de uso: _____	
Edifício Finalizado <input type="checkbox"/>	Edifício em Construção <input type="checkbox"/>

Quadro 1: Formulário utilizado para avaliação qualitativa dos edifícios mapeados.  
Organizado por: MORIGI, J. de B., 2014.

Lembrando que todos os dados do formulário, exceto o nome da construtora e o ano de registro dos edifícios, foram obtidos por meio do trabalho de campo. Sendo que foi consultado o Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ) de alguns dos edifícios mapeados,

disponíveis no sítio Empresas do Brasil – Cadastro Nacional, disponível na *internet* para verificar o ano de registro dos mesmos. Contudo, por conta da pouca disponibilidade de dados referentes aos edifícios no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica e nos arquivos da Prefeitura Municipal de Campo Mourão, foi necessário realizar também o levantamento de dados diretamente nos Projetos Contra Incêndio presentes nos arquivos do Corpo de Bombeiros de Campo Mourão. Ao todo foram analisados 2.600 Projetos Contra Incêndio. Além disso, também foi preciso realizar a busca de dados diretamente com as pessoas responsáveis por alguns edifícios, mesmo assim, não foi possível obter o nome de todas as construtoras e o ano de registro/lançamento de todos os edifícios mapeados durante o trabalho de campo, nesse sentido a pesquisa apresenta algumas limitações.

No entanto, adverte-se que em decorrência de alguns problemas enfrentados durante a realização do levantamento dos dados referentes ao ano de aprovação dos edifícios e aos nomes das construtoras ou dos engenheiros/arquitetos responsáveis pela obra, por conta da indisponibilidade desses dados na Secretaria do Planejamento Urbano, nos projetos contra incêndio do Corpo de Bombeiros de Campo Mourão e até mesmo porque os funcionários de alguns edifícios não souberam informar tais dados, impuseram algumas limitações nos resultados dessa pesquisa.

Outra dificuldade ainda maior enfrentada pela pesquisadora foi a falta de interesse de algumas construtoras consultadas em contribuir com esta pesquisa. Foram feitos os contatos pessoalmente, por telefone e via e-mail, mas em alguns casos não houve retorno. Infelizmente, tais situações interferiram nos resultados almejados pela pesquisadora, porém a mesma tem consciência de que as limitações que tais situações impuseram, fogem de seu controle e que a parte que lhe cabia nesta investigação foi realizada

Na sequência é apresentado um organograma teórico-metodológico para melhor visualizar a metodologia desenvolvida na pesquisa.

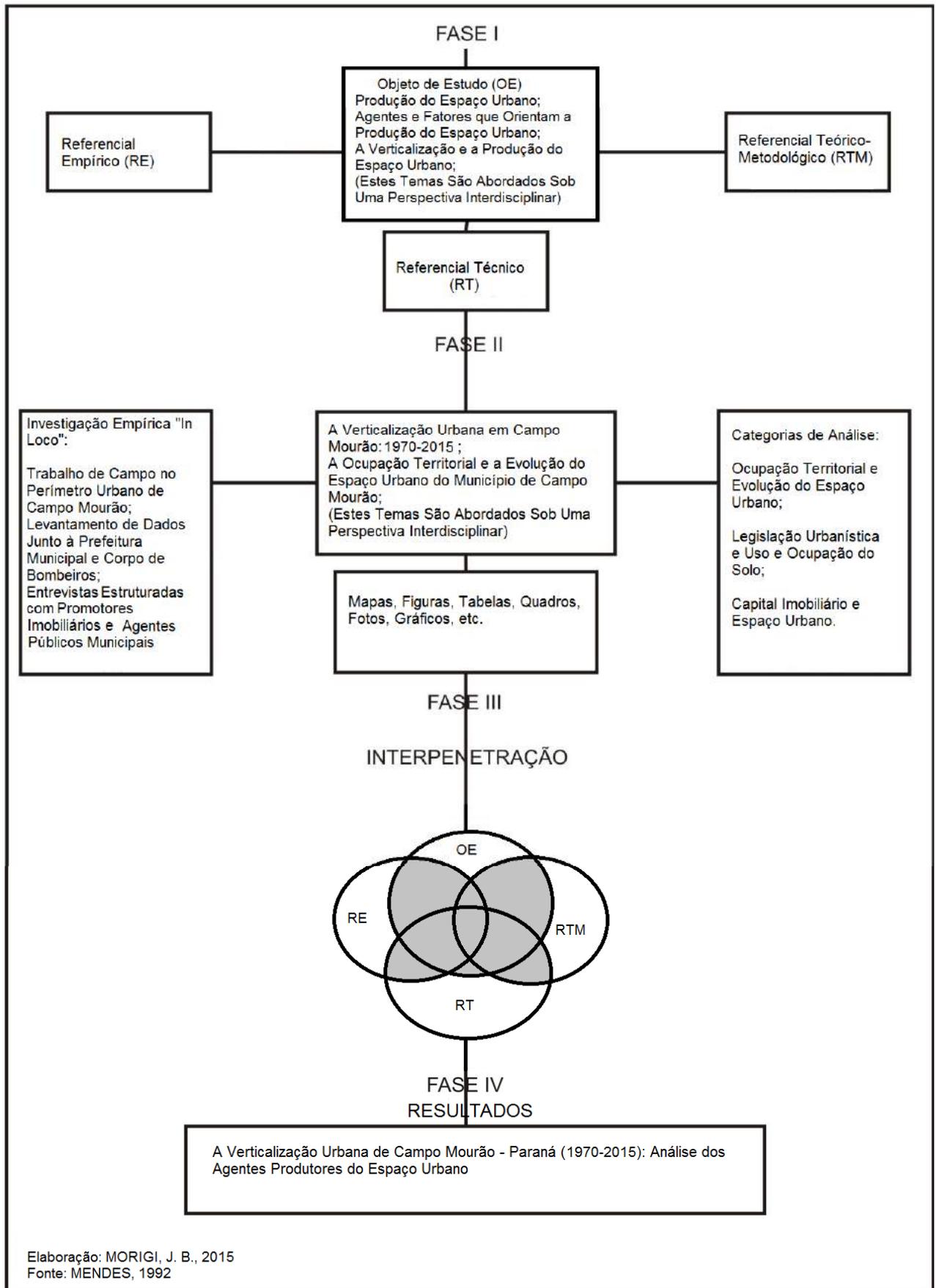


Figura 1: Organograma teórico-metodológico.  
Organizado por: MORIGI, J. de B., 2015.

No capítulo 2 desta dissertação, será apresentada a discussão teórica sobre a produção do espaço urbano e sobre a atuação dos agentes que produzem o mesmo. Contudo, o foco das discussões será a verticalização urbana, objeto de estudo nesta pesquisa. Mas, também serão elencadas considerações importantes sobre outras categorias de análise que apresentam algum tipo de relação com o processo de produção do espaço urbano e com a verticalização.

## CAPÍTULO 2

### A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E SEUS AGENTES: A VERTICALIZAÇÃO E OUTRAS CATEGORIAS DE ANÁLISE

O presente capítulo tem como objetivo apresentar uma discussão teórica sobre a produção do espaço urbano, destacando o papel dos agentes produtores deste e do processo de verticalização urbana. Para tanto, buscou-se um aporte teórico em autores que discutem com consistência as estratégias e ações desempenhadas pelos agentes produtores do espaço, bem como sua atuação no espaço urbano.

Procurou-se identificar os agentes e os fatores que orientam o processo da verticalização urbana, uma vez que tais abordagens darão respaldo às análises que serão apresentadas no decorrer da pesquisa.

#### **2.1 Agentes e fatores que orientam a produção do espaço urbano**

O espaço pode ser entendido como um produto resultante de um processo de relações que o homem estabelece com a natureza. Lembrando que esse “processo produtivo” envolve trabalho, lazer, ideologia, consumo, entre outros, de modo que, o homem “atua sobre o mundo exterior e modificando-o, ao mesmo tempo modifica sua própria natureza” (MARX, 1988, p. 142). Sendo assim, a sociedade exerce um controle sobre a natureza com ações que a modifica.

Antes de adentrar a discussão concernente à produção do espaço urbano, é importante elucidar que o termo “produção do espaço” foi desenvolvido por Lefebvre em seu livro “*La Production de l’espace*” (A Produção do Espaço), publicado em 1976. Lembrando que esta categoria de análise foi cunhada pelo autor com base na teoria do economista alemão Karl Marx, e faz referência aos processos de atuação das forças produtivas capitalistas no espaço urbano, e também às suas repercussões na produção das relações sociais e ideológicas intrínsecas aos grupos humanos.

Lefebvre (1991a) explica a importância e o sentido do termo “produção”, e destaca que o mesmo pode ser interpretado sobre duas acepções: uma *strictu senso*, que indica a produção de bens e mercadorias, e a outra *latu senso*, que está associada à ideia de que se produzem também relações sociais, ideologia, cultura, valores, costumes etc. Sendo que esta

última acepção geralmente é empregada em estudos de ordem urbana, a partir de uma visão marxista, na qual, o espaço é marcado pela atuação dos agentes sociais.

Em relação à definição do que seria o espaço e de como ele é produzido, Lefebvre (1973) faz a seguinte menção:

a dupla acepção do termo decorre de que “os homens” em sociedade produzem ora coisas (produtos), ora obras (todo o resto). As coisas são enumeradas, contadas, apreciadas em dinheiro, trocadas. E as obras? Dificilmente. Produzir, em sentido amplo, é produzir ciência, arte, relações entre seres humanos, tempo e espaço, acontecimentos, história, instituições, a própria sociedade, a cidade, o Estado, em uma palavra: tudo. A produção de produtos é impessoal; a produção de obras não se compreende se ela não depende de sujeitos (LEFEBVRE, 1973, p. 79-80).

Pode-se observar que para Lefebvre a produção não é apenas de bens tangíveis, mas também de bens intangíveis, como: trabalho, lazer, ideologia, consumo etc. Conseqüentemente, a produção em sentido amplo que o autor menciona ultrapassa a noção de materialidade.

Ressalta-se ainda que o autor formulou quatro hipóteses referentes à questão espacial na modernidade. Na primeira hipótese, Lefebvre (1976) menciona que o espaço seria “uma forma pura (...) sua concepção excluiria a ideologia, a inteligibilidade e a sabedoria” (LEFEBVRE, 1976, p. 28). Nesse sentido, o espaço é entendido como o espaço do arquiteto, do engenheiro, ou seja, o espaço produzido considerando proporções, medidas, cálculos. Sendo, portanto, um espaço anistórico e que apaga também o tempo vivido.

Já, a segunda hipótese elaborada pelo sociólogo, é a de que o “espaço é resultado do trabalho e da divisão do trabalho” (LEFEBVRE, 1976, p. 30). E esses dois aspectos tornam o espaço produto do tempo histórico, os quais, de certo modo, estão ligados ao empirismo, à experiência e ao objetivismo.

A terceira hipótese de Lefebvre é a de que o espaço é um instrumento político de dominação. No entanto, ele também está ligado à reprodução dos meios de produção por meio do consumo (LEFEBVRE, 1976). Por fim, a última hipótese formulada pelo autor, define o espaço como um lugar de reprodução das relações sociais. Além disso, o espaço possui uma contradição fundamental, ele é homogêneo e desarticulado; os espaços de lazer, por exemplo, estão separados dos espaços de trabalho, contudo, em compensação, estão atrelados por meio do consumo (LEFEBVRE, 1976).

Complementando o pensamento lefebvreano, ratifica-se que o geógrafo brasileiro Milton Santos, possui uma visão semelhante à de Lefebvre sobre a produção do espaço, uma

vez que segundo Santos (2002), o exercício de produzir é, sem dúvida, um exercício de produzir espaço.

Ainda dentro deste contexto, Santos (2002, p. 96) acrescenta que “em cada período histórico observa-se um novo arranjo de objetos situados num determinado sistema de técnicas, possibilitando também o surgimento de novas formas de ação”. E complementando essa ideia, Santos (2002) destaca que:

O espaço é síntese, sempre provisória, entre o conteúdo social e as formas espaciais. Mas a contradição principal é entre sociedade e espaço, entre um presente invasor e ubíquo que nunca se realiza completamente, e um presente localizado, que também é passado objetivado nas formas sociais e nas formas geográficas encontradas. Quando a sociedade age sobre o espaço, ela não o faz sobre os objetos como realidade física, mas como realidade social, formas-conteúdos, isto é, objetos sociais já valorizados aos quais ela (a sociedade) busca oferecer ou impor um novo valor (SANTOS, 2002, p. 109).

Dessa forma, para Santos (2002), a existência do espaço não seria possível se não houvesse o conteúdo que lhe dá sentido, ou seja, os grupos humanos. Além disso, deve-se considerar que é por meio das ações (sistemas) que se criam os objetos técnicos e é a partir dessa relação intrínseca, entre ações e objetos (em sentido amplo), que a sociedade pode vir a obter o que se oculta e o que determina as transformações no/do espaço.

De acordo com os postulados de Lefebvre (1991a), o espaço é um produto social de produção e reprodução da vida das pessoas, haja vista que não existe história e sociedade que não tenha sido produzida por mãos e por mentes humanas.

Também deve-se considerar o fato de que o próprio capital tem o poder de se apropriar do espaço e de fracioná-lo de acordo com seus interesses, de tal modo que, a reprodução do espaço urbano (re)cria, a todo tempo, maneiras e estratégias que possam assegurar a reprodução do capital no interior de seu sistema.

É importante advertir que a burguesia (classe política, incorporadores imobiliários, empresários etc.) apresenta-se como espelho do capital e agrupa em determinados lugares bens e mercadorias que apressam a velocidade das transações e da circulação deste capital. Para tanto, definem estratégias permanentes que se apossam dos lugares mais valiosos no espaço citadino. O que resulta numa grande problemática: extensas áreas do espaço urbano estão à margem desse processo, ou seja, não são detentoras de infraestruturas por serem áreas que não interessam ao capital. Por conseguinte, nessas áreas do espaço urbano estabelecem-se os chamados “aglomerados de exclusão”, expressão cunhada por Haesbaert (2004).

Vale enfatizar que o espaço urbano ou espaço da cidade caracteriza-se como um espaço antropizado, pois é nele que o homem desenvolve suas atividades secundárias. Logo, é um produto social resultante do trabalho do homem e das ações sociais, econômicas e político-institucionais acumuladas no transcorrer do tempo e no espaço físico. O urbano se reproduz e se desenvolve pela ação dos sujeitos e dos agentes produtores do espaço.

Conforme discorre Santos (2013), na atual fase histórica, o espaço urbano apresenta-se como objeto indelével do processo de acumulação capitalista e adquire, sobremaneira, características de mercadoria especial, favorecendo a produção e a apropriação da mais-valia por parte de grupos seletos e restritos que detém uma fração considerável do globo terrestre.

Santos (2013) também aponta que o espaço apropriado por grupos dominantes, de fato, concentra os benefícios gerados pela cidade. E o processo de verticalização urbana representa, sistematicamente, a homogeneização do espaço que é apropriado pelos grupos dominantes, uma vez que tais grupos, por meio do capital, lideram, a forma de ocupação em diversas cidades brasileiras, o que redundará na sua fragmentação.

Destaca-se ainda que a existência de espaços de especulação, susceptíveis de investimentos imobiliários que têm a capacidade de transformar determinadas áreas em “lugares dos sonhos”, alocação produzida pelos incorporadores e difundida por meio do marketing e da propaganda para os grupos dominantes. A valorização de áreas designadas à construção de edifícios gera espoliação urbana, centralidades, territorialidades e outras diferenciações espaciais (SANTOS, 2013, p. 16).

Ressalta-se que para analisar o processo de verticalização, primeiramente deve-se compreender como ocorre a produção e a reprodução do espaço urbano, destacando os principais agentes envolvidos neste processo.

É importante realçar que os agentes modeladores do espaço apresentam uma importância significativa na modificação das cidades, principalmente, por meio de suas atuações que geram processos específicos que determinam o uso e a ocupação espacial da sociedade. A cidade, enquanto ambiente construído pelo homem, pode ser vista como o reflexo de processos que a sociedade estrutura em um determinado espaço no decorrer do tempo.

A seguir será abordado o significado do conceito de espaço urbano, visando contribuir para as discussões que serão apresentadas na sequência.

Discorrer sobre o conceito de espaço urbano é algo muito complexo, uma vez que cada sociedade o vê de modo particular, levando em conta as suas concepções sociais e

culturais. Destaca-se que o espaço urbano se refere ao complexo conjunto de usos da terra e a organização espacial da cidade. Nesse sentido, Bessa *et al.* (1996, p. 163) explanam que: “historicamente, o espaço das cidades tem sido destinado a cumprir funções específicas, que variam segundo as necessidades das organizações sociais, em que a utilização do solo urbano tem sido submetida apenas aos interesses capitalistas”.

Portanto, pode-se afirmar que a organização espacial das cidades capitalistas, pode ser entendida como “um produto social, resultado de ações acumuladas através do tempo, e engendradas por agentes que produzem e consomem espaço” (CORRÊA, 1989, p. 11), de maneira que este vai sendo continuamente organizado.

Nesse contexto, o espaço urbano, apreendido como produto engendrado pelas ações realizadas pela sociedade no transcorrer do tempo, apresenta-se numa incessante dinamicidade, isto é, está em constante desenvolvimento e modernização, refletindo as ações dos agentes sociais, as quais se encontram vinculadas aos escopos mercadológicos, uma vez que as cidades são consideradas ambientes excepcionais para a reprodução do capital, por meio do consumo de bens e mercadorias, carecendo de tal modo, de espaços específicos que possam ser utilizados para a consolidação desse processo.

Assim, aborda-se, neste momento, a compreensão de espaço apresentada por Santos (1988, p. 27), a qual é descrita como: “um conjunto de formas contendo cada qual frações da sociedade em movimento”, sendo ainda: “totalidade verdadeira, porque dinâmica, resultado da geografização da sociedade sobre a configuração territorial” (SANTOS, 1988, p. 27).

No tocante ao exposto, nota-se que a sociedade está em constante movimento, de tal modo que, de tempos em tempos, surgirão espaços distintos numa mesma configuração territorial, comprovando que o espaço urbano é um produto da formação social nos diferentes momentos de seu desenvolvimento. Com efeito, a cidade pode assumir o comando espacial: sendo de um lado articulando e determinando a divisão espacial do trabalho por meio da articulação não apenas da rede urbana, mas também determinando o papel do campo no processo geral de produção espacial; e de outro lado, propiciando as condições gerais indispensáveis para o desenvolvimento do processo de produção capitalista (CARLOS, 1992).

Para Lefebvre (1991), as ações engendradas pelos agentes produtores do espaço urbano no decorrer do tempo também podem viabilizar o escopo da sociedade capitalista dominante, ou seja, a reprodução das relações de produção e a conservação do processo cumulativo de capital, em que o espaço urbano se constitui em instrumento que pode

assegurar tais objetivos. Deste modo, a reprodução do espaço urbano recria, de modo contínuo, as condições basais a partir das quais o processo de reprodução do capital se realiza.

Carlos (2001) estabelece suas considerações sobre a produção do espaço urbano com base nas formulações de Lefebvre, e a autora assevera que o espaço urbano pode ser concebido como “condição, meio e produto da realização da sociedade humana em toda a sua multiplicidade” (CARLOS, 2001, p. 11). Sob este aspecto, é importante deixar claro que a análise da autora em relação ao espaço urbano se dá a partir de reprodução do capital, da mercadoria e da reprodução da vida, que obtém efeito na sua relação dialética com os processos espaciais.

Carlos (2008, p. 50) enfatiza que a cidade se caracteriza como um espaço de contrastes, os quais vão desde “a diferenciação no tipo de utilização que se faz da cidade à diferença entre as mesmas utilizações, ou seja, a diversidade dos usos do solo e dentro de cada uso”. Lembrando que essas diferenciações são originadas pela própria divisão social do trabalho e também das atividades concorrentes e complementares que são desenvolvidas pelas pessoas dentro do espaço urbano, e que de certo modo, enreda uma disputa de usos. Por conta disso, a própria produção do espaço urbano fundamenta-se num processo desigual que, necessariamente, deverá refletir nas contradições.

Todavia, o modo de utilização será determinado pelo valor que, em seu movimento, redefine de forma constante a dinâmica da utilização do solo.

Para Carlos (2008), essa dinâmica conduz de um lado à redistribuição do uso de áreas já ocupadas, causando um deslocamento de atividades e de pessoas. E do outro conduz à incorporação de novas áreas que implica em novas formas de valorização do espaço urbano.

De acordo com Burgess (1925) *apud* Gottdiener (1993), a cidade cresce influenciada por um processo duplo, ou seja, um processo marcado por um lado pela aglomeração central e por outro, pela descentralização comercial, surgindo novos negócios tanto em áreas marginais quanto no distrito comercial central, com o objetivo de atender as necessidades das atividades funcionalmente diferenciadas em toda a região em expansão.

Como se vê, a cidade cresce para fora, haja vista que as funções que perdem na competição da cidade central são realocadas em áreas periféricas. E isto leva a uma diferenciação espacial, à medida que as atividades são distribuídas segundo as vantagens competitivas.

Complementando as abordagens apresentadas, destaca-se que para Corrêa (1989) a prática incessante de produção e de reprodução do espaço urbano vem atender às necessidades

do capital e de sua reprodução expandida. Ademais, a própria organização espacial da cidade capitalista se dá pelo conjunto de usos distintos do solo urbano, apresentando-se articulado, visto que suas partes mantêm relações entre si, sendo que estas são manifestadas por meio dos fluxos de automóveis, pessoas, relações que envolvem de modo geral, a produção, a circulação, a distribuição e o consumo.

Vale destacar que os agentes modeladores do espaço urbano já foram abordados em diversas pesquisas, entre as quais se destacam o de Topalov (1974); Maricato (1979); Souza (1994); Corrêa (1989), entre outros. Para Correa (1989) espaço urbano é:

fragmentado, articulado, reflexo, condicionante social, cheio de símbolos e campos de lutas – é um produto social, resultado de ações acumuladas através do tempo, e engendradas por agentes que produzem e consomem espaço. São agentes sociais concretos, e não um mercado invisível, ou processos aleatórios atuando sobre um espaço abstrato. A ação destes agentes é complexa, derivando da dinâmica de acumulação de capital, das necessidades mutáveis de reprodução das relações de produção, e dos conflitos de classe que dela emergem. A complexidade da ação dos agentes sociais inclui práticas que levam a um constante processo de reorganização espacial que se faz via incorporação de novas áreas ao espaço urbano, densificação do uso do solo, deterioração de certas áreas, renovação urbana, relocação diferenciada da infra-estrutura e mudança, coercitiva ou não, do conteúdo social e econômico de determinadas áreas da cidade. Os agentes sociais são os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos (CORRÊA, 1989, p. 5).

Portanto, o espaço urbano capitalista é objeto de transformações e metamorfoses pela ação dos cinco agentes sociais supramencionados. Ademais, pode-se dizer que a cidade se transforma quando muda a sociedade de forma global. Muito embora em sua trajetória histórica, as cidades tenham passado por várias transformações que se inscreveram no tempo e no espaço por meio de atos e agentes sociais, pode-se dizer que o processo de urbanização não ocorre somente com o crescimento das cidades, mas também com o processo da distribuição interna de seus componentes, seus centros de emprego, seus bairros, seus sistemas de transporte etc. Assim, a cidade pode ser comparada com um enorme “ninho”, que abrange os diferentes locais onde se dá, de um lado o trabalho e de outro, os inúmeros locais nos quais a vida se reproduz.

Isto denota que a cidade é o local em que se dá a articulação entre os interesses econômicos e tecnológicos, concomitando em revalorização dos espaços internos, fonte de investimentos procedentes de diversos campos da atividade social e conseqüentemente, em transformação espacial (MARTINS; BUENO, 2010).

Carlos (2001, p. 11) destaca que:

Os diversos elementos que compõem a existência comum dos homens inscrevem-se em um espaço; deixam aí suas marcas. Lugar onde se manifesta a vida, o espaço é condição, meio e produto da realização da sociedade humana em toda a sua multiplicidade. Reproduzido ao longo de um processo histórico ininterrupto de constituição da humanidade do homem, este é também o plano da reprodução. Ao produzir sua existência, a sociedade reproduz continuamente o espaço. Se de um lado o espaço é um conceito abstrato, de outro tem uma dimensão real e concreta como lugar de realização da vida humana, que ocorre diferencialmente no tempo e no lugar e que ganha materialidade por meio do território.

Vale frisar que o conceito de cidade é considerado de definição complexa pela grande maioria dos autores que versam sobre este tema. Tal complexidade ocorre devido às inúmeras características, abordagens e origens. Contudo, são inúmeras as definições encontradas para o termo 'cidade'. Geralmente, cada país possui sua própria definição de cidade, ou, na maioria das vezes, a definição de cidade pode mudar de uma área para outra, sendo que os principais critérios considerados para a definição são: tamanho populacional, aspectos funcionais ou socioeconômicos etc.

Segundo Silva e Ferreira (2009), no Brasil, define-se como cidade toda sede municipal, independente de seu quantitativo populacional.

Para Moura (2009), o conceito de cidade está associado à materialidade do espaço construído, ao concreto, onde vivem os cidadãos, ao conjunto de infraestruturas, de equipamentos, enfim de toda a materialidade que possibilita a vida coletiva de um conjunto de pessoas coabitando.

Complementando as abordagens anteriores, Carlos (2003, p. 26) ressalta que:

A cidade aparece como materialidade, produto do processo de trabalho, da sua divisão técnica, mas também da divisão social. É materialização de relações da história dos homens, normatizadas por ideologias; é forma de pensar, sentir, consumir, é modo de vida, de uma vida contraditória (CARLOS, 2003, p. 26).

A cidade é a responsável pelos processos de produção espacial do urbano. Segundo Afonso (2011), de um lado, ela pronuncia e determina a divisão espacial do trabalho através da articulação da malha urbana, como também determina a função do campo nesse processo geral de produção do espaço. De outro lado, ela possibilita e dá condições necessárias para o desenvolvimento dos processos de produção capitalista.

Carlos (2008, p. 83) ainda explana que:

A cidade é essencialmente o *locus* da concentração de meios de produção e de concentração de pessoas; é o lugar da divisão econômica do trabalho (o estabelecimento industrial num determinado lugar, os galpões, os escritórios em outros), é o lugar da divisão social do trabalho dentro do processo produtivo e na sociedade e é também um elo na divisão espacial do trabalho na totalidade do espaço (tanto no nível local, regional, nacional e internacional).

Rossi (1978, p. 30) *apud* Barda (2007), define a cidade como: “objeto humano por excelência, é constituída por sua arquitetura e por todas aquelas obras que constituem o real modo de transformação da natureza”.

Lefebvre (1991, p. 51-52) descreve a cidade, ao afirmar que:

Apenas hoje é que começamos a apreender a *especificidade* da cidade (dos fenômenos urbanos). A cidade sempre teve relações com a sociedade no seu conjunto, com sua composição e seu funcionamento, com seus elementos constituintes (campo e agricultura, poder ofensivo e defensivo, poderes políticos, Estados etc.), com sua história. Portanto, ela muda quando muda a sociedade no seu conjunto. Entretanto, as transformações da cidade não são os resultados passivos da globalidade social, de suas modificações. A cidade depende também e não menos essencialmente das relações diretas entre as pessoas e grupos que compõem a sociedade (famílias, corpos organizados, profissões e corporações etc.); ela não se reduz mais à organização dessas relações imediatas e diretas, nem suas metamorfoses se reduzem às mudanças nessas relações. Ela se situa num meio termo, a meio caminho entre aquilo que se chama de *ordem próxima* (relação dos indivíduos em grupos mais ou menos amplos, mais ou menos organizados e estruturados, relações desses grupos entre eles) e a *ordem distante*, a ordem da sociedade, regida por grandes e poderosas instituições (Igreja, Estado), por um código jurídico formalizado ou não, por uma ‘cultura’ e por conjuntos significantes.

Diante das argumentações de Lefebvre (1991), pode-se observar que ao longo da evolução, a humanidade vem sofrendo inúmeras alterações e adaptações no espaço em que vive. Alterações estas, necessárias para que as pessoas possam melhor se adequar e relacionar como indivíduo dentro da sociedade. Colaborando com Lefebvre (1991), Sposito (1996, p. 11) destaca que:

Dessa forma, entendemos que o espaço é história e, nesta perspectiva, a cidade de hoje é o resultado cumulativo de todas as outras cidades de antes, transformadas, destruídas, reconstruídas, enfim produzidas pelas transformações sociais ocorridas através dos tempos, engendradas pelas relações que promovem estas transformações.

Nesse contexto, vale ressaltar que um dos momentos marcado por amplas mudanças foi definido a partir da origem do capitalismo e da industrialização, pois a partir daquele momento a sociedade modificou-se e o espaço urbano mundial transformou-se radicalmente, tendo uma forte inter-relação com o processo de urbanização em diversas partes do mundo. Convém salientar que, neste processo de reorganização, os meios de produção industrial foram os elementos que mais rapidamente originaram transformações nas relações sociais, comerciais e culturais, definindo o século XIX e XX como períodos de entusiasmo em busca do novo modo de viver (AFONSO, 2011).

Complementado as abordagens anteriores, ratifica-se que de acordo com Sposito (1996, p. 30):

As transformações, que historicamente se deram, permitindo a estruturação do modo de produção capitalista, constituem conseqüências contundentes do próprio processo de urbanização. A cidade nunca fora um espaço tão importante, e nem a urbanização um processo tão expressivo e externo a nível mundial, como a partir do capitalismo.

Entende-se que o alicerce estrutural da sociedade está fundamentado no consumo do espaço, onde as transformações espaciais estão associadas às constantes transformações sociais. A modernidade originou intensas transformações no espaço urbano, especialmente pelo processo de industrialização da sociedade que alterou suas relações sociais e possibilitou a difusão cultural, o avanço tecnológico e a concentração da população nas urbes. De tal modo as cidades seguem uma lógica coesa ao modelo capitalista e se inserem no contexto da globalização, isto é, elas são dinamicamente influenciadas pelas regras de mercado (AFONSO, 2011).

Para Afonso (2011), a cidade é idealizada e produzida por meio de relações conflituosas e contraditórias entre si, dado que a produção ocorre de maneira coletiva, porém a apropriação dela é feita de maneira individualizada. Lefebvre (1991), ressalta que esse processo, sob o prisma do modelo capitalista, está abalizado na contradição capital *versus* trabalho, que camufla uma relação de dominação daqueles que não produzem e são os donos do capital sobre aqueles que, de fato, operam a produção.

De acordo com a concepção de Santos (1992, p. 241), existe uma diferença entre a cidade e o urbano. Sendo que a cidade “é o concreto, o conjunto de redes, enfim a materialidade visível do urbano, enquanto que este é abstrato, porém o que dá sentido e natureza à cidade”. Sob essa concepção, infere-se que a cidade e o urbano se interpenetram.

Corroborando com o pensamento de Santos, destaca-se o pensamento de Lefebvre sobre as duas categorias supracitadas, ou seja, o urbano e a cidade, ao afirmar que:

Esta é como este novo conceito toma forma: o urbano. É em todos os sentidos necessário estabelecer uma distinção entre a cidade e o urbano. Esse difere da cidade justamente porque aparece e se manifesta no decorrer da dispersão da cidade, mas permite-nos reconsiderar e compreender alguns de seus aspectos, aspectos que passaram despercebidos por longo espaço de tempo: a centralização, o espaço como uma reunião, a monumentalidade, e assim por diante. O urbano, isto é, a sociedade urbana, ainda não existe, contudo, existe virtualmente, através das contradições existentes entre o hábitat, as segregações e a centralização urbana – o que é essencial para a prática social – o que evidenciou uma contradição negativa (LEFEBVRE, 1976, p. 68).

Com efeito, pode-se entender que para Lefebvre a cidade apresenta-se como a incompletude do urbano, no qual, este último, caracteriza-se como um aglomerado de objetos superpostos, acumulados, isto é, enquanto reunião, fenômeno de escala planetária, que tudo envolve. Dentro desta conjuntura, as relações sociais representam um aspecto essencial do processo. Além disso, destaca-se que enquanto a cidade é o espaço da concentração da produção, circulação e consumo, o urbano é o produto da síntese dialética do espaço, símbolo da produção do espaço social.

Como se vê, o espaço urbano é fragmentado e articulado e é nele que surge a cidade representando um polo de atração. As suas benesses e atrativos ultrapassam o simples desejo de melhoria de vida e do bem-estar social, ao mesmo tempo em que a cidade é repulsiva e excludente, pois a urbanização mostra o lado cruel do espaço ao se vislumbrar a especulação procedente dos grupos detentores do solo e do capital (CORRÊA, 1989).

Deste modo, pode-se dizer que o espaço urbano é produzido de diversas formas, porém um dos principais fatores responsáveis é o capital. Nesse sentido, Corrêa (1989, p. 5) afirma que:

O espaço de uma grande cidade capitalista constitui-se, em um primeiro momento de sua apreensão, no conjunto de diferentes usos da terra justapostos entre si. Tais usos definem áreas, como o centro da cidade, local de concentração de atividades comerciais, de serviços e de gestão, áreas industriais, áreas residenciais distintas em termos de forma e conteúdo social, de lazer e, entre outras, aquelas de reserva para futura expansão. Este complexo conjunto de usos da terra é, em realidade, a organização espacial da cidade ou, simplesmente, o espaço urbano, que aparece assim como espaço fragmentado.

É nesse espaço urbano capitalista que podemos observar o processo de ampliação da área urbana, seja horizontalmente, por meio da construção de novos loteamentos, ou verticalmente, através da construção de edifícios.

Está claro que, a cidade é potencialmente o símbolo de uma sociedade complexa e moderna, resultado de uma gama de fatores engendrados pelo desenvolvimento alcançado. Nesse contexto, pode-se mencionar a noção de desenvolvimento apresentada por Ivo (2012), a qual está relacionada ao regime de acumulação capitalista abalizado na industrialização, no crescimento econômico e no progresso técnico, e ainda na modernização das relações produtivas, alicerçada no trabalho assalariado e na elevação do padrão de vida da população.

Sob esse aspecto, a formação de uma cidade, bem como a posterior expansão horizontal e vertical de seu espaço urbano, encontra-se inserida dentro desta conjuntura de desenvolvimento apontada pela autora.

Todavia, Santos (2009), destaca que a produção do espaço urbano está fortemente ligada ao jogo de interesses entre os seus agentes e participantes, produto das relações simbólicas e contraditórias do capitalismo em suas diversas facetas. O espaço urbano é artificial, é edificado no meio antes natural e, posteriormente manipulado num conjunto de ações sociais, nas quais as relações entre os atores envolvidos nem sempre resultarão na aplicabilidade das soluções que visem os anseios da maioria. Conforme expõe Cavalcanti (2001, p. 18):

Colocar como meta compreender a cidade e explicar a produção do espaço urbano implica entender esse espaço como relacionado à sua forma (a cidade), mas não se reduzindo a ela, à medida que ela expressa muito mais que uma simples localização e arranjo de lugares, expressa um modo de vida. Esse modo de vida não está ligado somente ao modo de produção econômica, embora sofra seu constrangimento, mas está ligado a todas as esferas da vida social: cultural, simbólica, psicológica, ambiental e educacional.

Conforme Santos (1986), o espaço constitui a base da vida social, e por isso não pode ser considerado como algo banal ou comparado a um produto qualquer. Ademais, o espaço, como produto social, apresenta as características da sociedade em que o mesmo está inserido e, por outro lado, suas características também produzem certas condições para a ação do grupo social, ou seja, ele se constitui em um reflexo e condicionante da sociedade.

No que tange à produção do espaço urbano, Corrêa (1989) explana que esse não é um processo aleatório, pois acontece de forma induzida pelos agentes produtores do espaço urbano, dos quais podemos destacar os proprietários dos meios de produção, os proprietários

fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos. Por conseguinte, o espaço urbano é considerado um produto social, decorrente de ações geradas por agentes que produzem e consomem o espaço.

Corrêa (1989) em sua análise sobre os agentes produtores do espaço urbano adverte que existe um denominador comum entre os grandes industriais, os proprietários fundiários e os promotores imobiliários, que é a apropriação de uma renda da terra e que a ação destes agentes acaba servindo ao propósito dominante da sociedade capitalista que é a reprodução das relações de produção de modo que seja possível dar continuidade ao processo de acumulação.

Assim sendo, a identificação destes agentes acaba sendo uma tarefa muito complexa, pois eles se confundem tanto no tempo como no espaço. Ressalta-se que de acordo com Corrêa (1989), no estágio atual do capitalismo, o grande capital industrial, financeiro e imobiliário pode estar integrado tanto de forma direta como também de forma indireta, em grandes corporações que além de outras atividades, compram, especulam financiam, administram e produzem espaço urbano.

De acordo com Passos (2007), o incorporador é um dos principais agentes envolvidos na verticalização urbana, uma vez que ele representa um dos principais promotores desse processo. Ele incorpora e promove o empreendimento, cria o espaço vertical, desmembra o terreno em frações ideais, enfim, cria o solo. Além do mais, é de responsabilidade do incorporador a compra do terreno, a contratação do arquiteto que vai elaborar o projeto; quitar as taxas e os impostos na prefeitura e no cartório e promover as vendas, arcando com o maior percentual de custos do processo de produção do edifício. Todavia, em contrapartida, é ele que obtém também a renda, pois o valor do terreno está embutido no custo do imóvel. Em consequência disso, este agente procura usar estratégias que tendam a adequar cada empreendimento imobiliário à área, com o objetivo de extrair o maior lucro possível, mantendo assim o papel hegemônico do capital incorporador.

No tocante ao papel do incorporador, é importante destacar que no processo de verticalização brasileira, a atuação dos incorporadores está extremamente articulada à atuação do Estado. Isto acontece em decorrência do longo período de tempo necessário para a construção de um edifício. Nesse sentido, adverte-se que Topalov (1974) *apud* Passos (2007) faz a seguinte explanação sobre esta particularidade:

a longevidade do período de produção implica numa importante concentração prévia de capital em cada empreendimento e no aparecimento

de um capital de circulação que assegura o retorno à forma dinheiro do capital produtivo, antes do final do período de produção, isto é, uma rotação normal do capital industrial (TOPALOV, 1974, p. 275-276 *apud* PASSOS, 2007, p. 32).

Passos (2007) enfatiza que é por conta de tal longevidade, sobretudo no consumo, que se vincula o Estado ao processo de verticalização ao dar subsídio aos produtos (incorporador ou construtor) e também ao consumidor, realizando uma aliança do capital imobiliário, do capital financeiro e do Estado.

Frisa-se ainda que, a articulação existente entre incorporador e Estado é nitidamente exposta em Almeida (1982), que destaca que o Poder Público é o agente responsável pela implantação de infraestrutura física e de acessibilidade nos bairros, enquanto que as alternativas espaciais dos incorporadores estão ligadas à maior ou menor atuação do Governo na preparação e manutenção dos equipamentos básicos do solo urbano.

Machado e Mendes (2003) explanam que os empreendedores imobiliários, que são os incorporadores, ao invés de buscarem concretização de uma política voltada para uma ocupação coerente do solo urbano, em concordância com a capacidade de infraestrutura de serviços urbanos instalados, que dirigiria a uma estabilização em níveis razoáveis desse crescimento de preço, têm pressionado o poder público para que se construa cada vez mais nos terrenos centrais. Os empreendedores pressionam pleiteando modificações nas leis de zoneamento, de modo que estas medidas possam repercutir na redução dos preços dos terrenos.

No entanto, observa-se que as ações dos agentes imobiliários em vez de fazerem os preços dos terrenos reduzirem, fazem-nos aumentarem, dividindo-os e abrigando um número maior de pessoas, pois levam os edifícios a possuírem área construída cada vez mais ampla, como preconiza Campos Filho (1992, p. 58): “ao longo da história de cada cidade, pode-se afirmar a existência de prédios: de dois andares, de quatro, de seis andares, de dez a quinze andares, de vinte a trinta andares”.

A despeito da atuação do Estado no processo de verticalização cabe ainda destacar que é por meio da realização da implantação de serviços públicos, tais como: calçamento, instalação de rede de esgoto, água, coleta de lixo, entre outros, que a atuação do Estado se faz de modo mais coeso e esperado, porém, a atuação do Estado também se dá por meio da elaboração de leis e normas vinculadas ao uso do solo, como as normas de zoneamento e código de obras, por exemplo.

Corrêa (1989) explana que os proprietários fundiários e os proprietários dos meios de produção especulam e modelam o espaço considerando as necessidades da demanda populacional de médio e de alto poder aquisitivo. Isto é, aqueles que podem pagar para utilizarem-se do espaço urbano. O autor também dá a entender que os grupos sociais excluídos, ao invadirem terrenos públicos ou privados e construir favelas nos mesmos, tornam-se, efetivamente, agentes modeladores, uma vez que produzem seu próprio espaço.

É importante elucidar que os proprietários dos meios de produção, ou seja, os grandes industriais e proprietários de empresas comerciais agem de modo a determinar a produção do espaço urbano, seguindo os seus anseios particulares e intervêm, também, na (re)organização das demais formas de uso da terra (CORRÊA, 1989).

Já os proprietários fundiários realizam a especulação imobiliária e por meio dela, transformam-se no principal causador de conflitos com os proprietários dos meios de produção. Essas subversões são ‘mediadas’ pelo Estado que, pressionado, se vê obrigado a realizar ações voltadas para atender aos interesses dos proprietários dos meios de produção.

O Estado, por sua vez, é o agente responsável pela regulamentação da ocupação e também do uso do solo urbano, cabendo a ele a elaboração de leis e normas ligadas ao uso do solo, com o intuito de garantir a qualidade da vida urbana. Vale lembrar que, essa regulamentação não se dá de forma ‘pacífica’. Ou seja, a regulamentação ocorre com a presença preponderante de disputas, conflitos e jogos de interesses entre os vários grupos e agentes da sociedade, nos quais cada grupo reivindica seus próprios interesses. Segundo Corrêa (1989, p. 24), espera-se que a atuação do Estado seja desempenhada de modo coeso e dentro do que a sociedade espera. Ademais, o Estado age, ainda, como promotor imobiliário, pois atende aos interesses dos demais agentes de promoção da organização espacial urbana.

Isto posto, conclui-se que o Estado é um poderoso agente de transformação e valorização do espaço, por meio de suas ações e por intermédio do estabelecimento de regulamentações, sua atuação interfere de modo ativo no mercado de terras. Ressalta-se ainda que os privilégios espaciais dentro do espaço urbano estão diretamente relacionados às ofertas de infraestruturas e de equipamentos urbanos.

Os planos diretores e as leis que regem o uso e a ocupação do solo representam os principais exemplos de interferência do poder público no espaço. Sobre a atuação do Estado, Seabra (1988, p. 102) pondera que: “a atuação ‘ideal’ do Estado está permeada de interesses privados, dentre os quais são muito significativos os interesses que derivam da propriedade da terra, por sobre a qual se definem os proprietários da terra”

Ainda no tocante à atuação do Estado, Corrêa (1989) explana que este dispõe de uma série de instrumentos que atuam sobre o espaço, os quais são: direito de desapropriação e precedência na compra de terras; controle de limitação dos preços das terras; impostos fundiários e imobiliários que podem variar segundo a dimensão do imóvel, uso da terra e localização; investimento público na produção do espaço, através de obras de drenagem, desmontes, aterros e implantação de infraestrutura; organização de mecanismos de crédito à habitação; e pesquisas, operações-testes como materiais e procedimento de construção, bem como o controle de produção e do mercado deste material.

Notadamente, infere-se que o Estado tem a conjuntura ao seu dispor para criar novas centralidades urbanas a partir da provisão de infraestrutura, agregando valor e atratividade a espaços que antes tinham pouco valor. Por conseguinte, o Estado é um parceiro necessário do capital para a sua reprodução frente à propriedade imobiliária (SANTOS, 2013).

De acordo com Harvey (1980), o poder público desempenha um papel de grande importância na produção do espaço urbano, ao passo que sua ação determina a concepção da forma de produção desse espaço por consequência da urbanização. De tal modo, o poder público desempenha um duplo papel de agente mediador no processo de gestão do solo urbano, pois, por um lado, cumpre a função de gestor de infraestrutura e de promotor imobiliário e, por outro, é mediador dos conflitos que possam surgir entre os diversos agentes.

Segundo Fonseca e Costa (2004), o Estado, enquanto promotor imobiliário, atua em parceria com outros agentes sociais com a propensão de atender o interesse de ambos. De tal modo, o poder público é o principal responsável e estimulador dos lucros dos produtores imobiliários por meio da implantação de infraestrutura, de acessibilidade, melhorias viárias, serviços coletivos etc., em locais onde os promotores irão implantar os seus empreendimentos, e isto faz com que haja uma valorização da área, e tal valorização irá refletir no aumento do lucro desses últimos, apontando nitidamente a vinculação entre o Estado e esses agentes sociais. Porém, o Estado também sai ganhando com esta parceria, uma vez que passa a auferir lucros por meio da cobrança de tributos e através da circulação de capital que essas ações vão provocar no espaço urbano, que agora se encontra mais urbanizado.

Por outro lado, ratifica-se que os promotores imobiliários formados pelos distintos agentes responsáveis pelas operações de incorporação, construção, financiamento, estudos técnicos e comercialização, desempenham as seguintes ações estratégicas: a produção de

moradias para atender a demanda solvável e a obtenção da ajuda do Estado para construir residências para atender a demanda não solvável, conforme afirma Corrêa (1989).

Cabe frisar que, os grupos sociais excluídos, por não terem renda suficiente que lhes permita o acesso à habitação digna, visto que a moradia é considerada um bem seletivo na sociedade capitalista, não possuem outra alternativa a não ser, os cortiços, as residências degradadas, a autoconstrução na periferia, a favela e habitações simples construídas pelo Estado.

A articulação entre os agentes supracitados, denominados de modeladores do espaço urbano, permite, segundo seus múltiplos interesses, dar forma ao espaço da cidade também por meio do processo de verticalização urbana, que tem como principal objeto/mercadoria, o edifício composto por diversos pavimentos, simbolizando, ainda, *status*, modernidade e desenvolvimento.

Para Galvão (2012), o mercado imobiliário vai desenvolver um papel fundamental no processo de transformação do espaço urbano capitalista, representando um dos agentes principais que, ao consumir e produzir espaço faz uso de práticas que conduzem a um processo constante de (re)organização espacial, processando-se via incorporação de novas áreas ao espaço urbano, densificação do uso do solo, relocação diferenciada da infraestrutura e mudanças do conteúdo social e econômico de determinadas áreas da cidade.

Convém evidenciar que nesse processo, o mercado imobiliário vai envolver proprietários fundiários e incorporadores. E, de forma frequente, também vai firmar alianças com o poder público em sua atuação sobre a terra urbana, refletindo os resultados de sua atuação tanto sobre o espaço da cidade, como conseqüentemente, no cotidiano da população (CORRÊA, 1989).

Vale salientar que a cidade capitalista é caracterizada historicamente pelos processos de apropriação e produção do solo urbano por meio das estratégias e ações elaboradas pelas forças distintas do capital (fundiário, imobiliário, produtivo e financeiro) (SANTOS, 1988). No caso dos promotores imobiliários, estes são os agentes que desenvolvem um amplo papel no processo de produção do espaço urbano. São eles que produzem e fazem circular as mercadorias imobiliárias, ou seja, os bens imóveis. Enquanto agentes produtores do espaço urbano, possuem diferentes atribuições, atuando enquanto promotores, incorporadores, construtores, corretores e financiadores imobiliários. Para Santos (2002), esses agentes, muitas vezes, desempenham diversos papéis ao mesmo tempo, como forma de monopolizar as ações imobiliárias e poder concentrar maiores lucros no processo de produção do espaço

urbano. Portanto, muitas vezes, um construtor desempenha o papel de incorporador ou promotor imobiliário, como também financia a forma de comercialização do bem imóvel.

Dessa maneira, os incorporadores correspondem a um tipo de promotor imobiliário. São eles que incorporam, que na realidade, promovem o empreendimento. São agentes que compram o terreno e instituem um programa para a sua utilização. Eles não constroem, não especulam necessariamente com o preço do terreno, mas comandam a transformação do espaço urbano, elaborando projetos e articulando com os agentes que deverão realizá-los (COSTA, 2000). Assim, pode-se dizer que a produção do espaço urbano segue os ditames do capital.

De acordo com Santos (2009), o capital se reproduz no espaço artificial e a partir de então gera industrialização, urbanização, metropolização, segregação e exclusão socioespacial. Deste modo, pode-se perceber que o espaço urbano das cidades capitalistas é caracterizado por usos distintos e sua produção é resultado da ação dos diversos agentes de desenvolvimento urbano que visam satisfazer os seus interesses. Como nenhuma parcela de terra da cidade é igual às outras, surgem às especificidades inerentes a cada uma. Agrupado a este, o crescimento populacional produz um acréscimo do consumo do solo urbano. Imputando valor à terra urbana que passa a ser considerada uma mercadoria e a depender das amenidades que dispõe, segundo tais características, poderá proporcionar uma maior ou menor renda da terra ao seu proprietário.

Segundo Botelho (2009), a expansão da cidade faz com que o capital imobiliário se diversifique, apropriando-se do solo urbano e impondo uma forma “desorganizada” de uso, escolhendo determinadas áreas para a implantação de investimentos, atribuindo então novos valores ao solo urbano. A ampliação territorial aparece como resultado das decisões capitalistas de transformação do espaço urbano, onde a produção de novas áreas a serem ocupadas se insere no conjunto da transformação da espacialidade urbana.

Os agentes que estarão envolvidos diretamente com o capital imobiliário são os promotores imobiliários, ou incorporadores imobiliários. Para Ribeiro (1997, p. 94), “o incorporador é o agente que, comprando o terreno e detendo o financiamento para a construção e comercialização, decide o preço da produção, no que diz respeito às características arquitetônicas, econômico-financeiras e locacionais”. Ou seja, o incorporador não é o agente-suporte do capital produtivo, desse modo, o capital deste somente vai se valorizar quando ocorrer a circulação da mercadoria e não no momento da produção.

Segundo Gomes *et al.* (2003), no processo de produção do espaço urbano, os promotores colocam à venda os loteamentos, que geralmente, apresentam pouca, ou nenhuma infraestrutura. Isso quer dizer que, de várias formas, os compradores vão ter que se organizar e lutar para conseguir obter equipamentos e serviços coletivos, como asfalto, transporte, luz, água, escolas, creches, posto de saúde, dentre outros, beneficiando aqueles que estão produzindo seu espaço, especialmente aqueles que deixaram as terras vazias aguardando a valorização.

Por conseguinte, a terra é considerada uma mercadoria que possui valor de troca e que agrega valor no espaço urbano, reforçando a distinção entre os grupos sociais (CORRÊA, 1989).

Segundo Smolka (1989), o reconhecimento jurídico da figura do incorporador como agente se efetiva ao assumir o comando sobre a mudança do uso do solo urbano, pois: a) facilitou a realização de ganhos capitalistas de base fundiária; b) acarretou uma efetiva subordinação da atividade de edificação à incorporação; e c) redefiniu a própria matriz de estruturação interna da cidade, reduzindo consideravelmente os graus de liberdade disponíveis para o controle social do uso do solo e/ou do planejamento urbano geral.

Conforme Schmidt *et al.* (2000, p. 52-53), para os promotores/incorporadores imobiliários alcançarem sucesso em seus empreendimentos, eles fazem uso das seguintes estratégias:

Produzir habitações, destinadas principalmente para as classes média e alta, detentoras de maior renda; incorporar áreas na cidade providas de melhor infra-estrutura (segurança, transporte, acesso, etc.); criar edifícios ou loteamentos que venham a proporcionar melhores condições de pagamentos às classes consumidoras; lançar empreendimentos imobiliários cuja arquitetura atraia maior número de adquirentes; promover campanhas publicitárias, a fim de manter-se em evidência no mercado imobiliário e valorizar o bem imóvel; participar, sugerir e criar projetos que facilitem a atuação na cidade; promover a infra-estrutura básica dos loteamentos conforme a legislação municipal exige; apoiar-se na ajuda do Sistema Financeiro para traçar seus planos de financiamento às classes populares; definir estratégias de acordo com a situação socioeconômica do país; criar novas áreas nobres, no caso de “esgotamento” de áreas valorizadas da cidade.

Diante do exposto, foi possível observar que os promotores imobiliários irão priorizar a construção de residências para as camadas da população que detém maior poder aquisitivo. Portanto, as construções de residências destinadas às camadas populares, só vão ocorrer em duas situações: quando for rentável ao capital imobiliário ou quando for subsidiada pelo

Estado. Sobre a primeira situação, Corrêa (1989) discorre que geralmente a produção de habitações para classe baixa só vai ocorrer quando forem rentáveis e geralmente elas apresentam tal característica quando: (a) são superocupadas por várias famílias ou por várias pessoas solteiras que alugam um imóvel ou um cômodo; (b) a qualidade da produção for péssima, com o seu custo reduzido ao mínimo; (c) se verifica enorme escassez de habitações, elevando os preços a níveis insuportáveis.

Já a segunda situação vai ocorrer quando a classe baixa se encontra insatisfeita e o Estado, sobre pressão popular, torna viável economicamente para o capital a produção de residências para as classes populares, através de: créditos e/ou garantia de lucros para os promotores imobiliários, facilitando as desapropriações de terras, e créditos para os futuros moradores.

Consequentemente, esta segunda situação torna-se exequível a reprodução do sistema capitalista, amortecendo as crises cíclicas da economia por meio de investimento de capital e criação de numerosos empregos na construção civil. Esta situação também irá contribuir com o capital financeiro, pois geralmente obtém maiores lucros que as construtoras. Desse modo, pode-se afirmar que o capital imobiliário sempre auferir lucros, que são obtidos por meio dos diversos movimentos de valorização imobiliária.

Para tornar mais clara a compreensão da análise da atuação do capital incorporador, é importante observar a distinção em três movimentos de valorização imobiliária seguintes, elaboradas por Smolka (1987, p. 48):

I - alteração no preço do terreno entre aquele referente à sua aquisição original e o preço pelo qual este foi negociado ao novo usuário, isto é, o incorporador; II – valorização realizada pelo incorporador ao alterar os atributos do terreno em questão, isto é, ao reequipá-lo; III – variações no preço referentes a modificações na estrutura espacial do ambiente construído onde se insere o terreno, captada na forma do momento I em período distante no futuro.

Partindo deste pressuposto, pode-se asseverar que os momentos I e III, referem-se à especulação imobiliária urbana, pois não é realizada nenhuma produção material sobre o lote, apenas negociações que aspiram lucrar sobre a (re)produção da cidade, ou seja, da localização.

De acordo com Campos (1989), a maioria das cidades brasileiras de médio, ou de grande porte encontra-se com cerca da metade do espaço utilizável para fins de edificação, vazios, onde os proprietários de terrenos não precisam fazer nenhum tipo de investimentos em

melhorias urbanas. Apenas aguardam o crescimento da cidade, os investimentos do governo e a construção de edificações por parte dos demais proprietários para que os terrenos sejam valorizados.

Segundo Arendt (1993), isto acarreta uma valorização de áreas urbanas que conseqüentemente se tornam inacessíveis, em termos monetários, à maioria da população. O autor ainda destaca que a terra utilizada de forma especulativa dimensiona excessivamente o espaço urbano e demanda frequentes investimentos em infraestrutura que, conseqüentemente, aumenta a valorização dessas áreas. Tal fato cria novas oportunidades de incorporação imobiliária, isso significa que os investimentos sociais são transformados em instrumentos de valorização das terras urbanas. Todavia, são poucos os que possuem condições financeiras para pagar um preço mais elevado pelo uso do espaço, deixando transparecer as desigualdades e a segregação urbana que o preço da terra original.

Já no momento II, de acordo com Campos (1989), ao reequipá-lo, ou seja, ao edificar no lote, a produção, movimenta o setor produtivo e não especulativo o que ocasiona mão-de-obra e riqueza “social”. O social, entre aspas, vai se referir à apropriação individual e concentrada em vigor para a reprodução do modo de produção capitalista.

Este processo especulativo eleva o preço da terra urbana, principalmente nas áreas centrais ou zonas/bairros de interesse do capital, incentivando os empresários imobiliários a buscarem cada vez mais a diminuição da cota-parte dos terrenos, ou seja, pressionar o Estado para que seja legalizada a construção de edifícios cada vez mais altos (CAMPOS FILHO, 1992).

De acordo com Campos (1989), para que o processo de mudança de uso do solo, operado pelos capitais incorporadores, se materialize é indispensável uma operação de edificação (mudança na materialidade do solo) abrangendo a atuação dos capitais construtores. Embora os capitais construtores intervenham sobre a materialidade do solo urbano, são os capitais incorporadores que irão assumir o controle econômico do processo de produção de moradia.

Delimitando as características da mercadoria produzida, sua demanda potencial, estratégias de realização (venda), localização, etc. Ao passo que os capitais construtores irão sustar o “controle técnico de produção”. Desse modo, o sistema de produção capitalista de moradias vai assumir a forma e circuito imobiliário urbano, sendo integrado pela articulação de um conjunto de frações de capital com funções específicas no circuito produtivo

imobiliário. Essa forma de organização de produção de moradias terá no capital incorporador o elemento organizador do circuito imobiliário.

Em suma, um dos principais interesses do capital incorporador consiste em dinamizar as transações no mercado imobiliário com acréscimo gradual no preço dos imóveis, o que pode resultar em um aumento na parcela do orçamento destinado à moradia (principalmente, no processo de construção de edifícios), restringindo o acesso à moradia das classes subalterna e média, refletindo deste modo, sobre os outros capitais (MOTA, 2007).

Para Lefebvre (1976, p.143), há múltiplos agentes que produzem o espaço, entre eles pode-se citar: “engenheiros, banqueiros, autoridades administrativas e políticas, trabalhadores da construção civil, além de arquitetos e urbanistas”.

Complementando as abordagens anteriores, destaca-se que Harvey (1980, p. 139) assevera que: “há numerosos e diversos atores no mercado de moradia, e cada grupo tem um modo distinto de determinar o valor de uso e o valor de troca”. O autor identifica os seguintes grupos: os usuários de moradia; os corretores de imóveis; os proprietários; os incorporadores e construtores; as instituições financeiras; e as instituições governamentais. Ressalta-se ainda que a atuação desses agentes produtores do espaço urbano é diferenciada. Ademais, a concepção do solo e suas benfeitorias são muito díspares dependendo dos interesses em jogo e conforme os anseios dos grupos que estão operando no mercado.

Ainda de acordo com Harvey (1980), os atores supracitados que atuam no mercado de moradia desempenham as seguintes ações: os usuários de moradia contam com os vários aspectos da habitação; já os corretores de imóveis operam no mercado de moradia para obter o valor de troca; os proprietários, que operam na maioria das vezes, tendo como objetivo valor de troca. Além do mais, destacam-se ainda a atuação dos incorporadores e da indústria da construção de moradias, que estão envolvidos no processo de criar novos valores de uso e de troca, bem como as instituições financeiras que estão interessadas em obter valores de troca por meio de financiamentos de oportunidades para a criação e aquisição de valores de uso, há ainda a atuação das instituições governamentais resultantes de processos políticos, amparadas na deficiência de valores de uso disponíveis para os consumidores de moradia.

Conforme Souza (1989) e Oliveira (1992), de uma forma mais sucinta, são identificados ao menos três agentes que produzem a verticalização: os incorporadores, os construtores e os vendedores. Ademais, conforme salientam as autoras, o mesmo agente pode ostentar, pelo menos, duas incumbências, cujos papéis realizados podem ser agregados ou desagregados dependendo dos seus interesses.

No que tange a (re)produção do espaço urbano cabe mencionar que a mesma ocorre dialeticamente, seja por meio da incorporação de novas áreas, seja pelo uso do solo, ou ainda, pela deterioração e/ou pela renovação urbana. A ação dos agentes e/ou atores da produção urbana, ainda que seja regulada pela legislação, vai refletir de algum modo o interesse dos detentores do capital. Habitualmente, com exceção dos grupos sociais excluídos, os demais agentes supramencionados são constituídos pela elite social e suas ações privilegiam os seus interesses.

Ghizzo e Asalin (2012) discorrem que há uma grande complexidade em se regular as ações dos proprietários dos meios de produção – representantes do capital e do Estado. Uma vez que, estes agentes geralmente solicitam alguns benefícios, tais como: terrenos amplos e de baixo custo, infraestruturas, redes de transporte, energia elétrica etc., sempre em consonância à atividade desenvolvida. À vista disso, é muito comum estes agentes pleitearem junto ao Estado estes privilégios. No sistema capitalista, os proprietários dos meios de produção e do capital tendem a nortear a vida econômica e política das cidades e o Estado torna-se, de tal modo, instrumento desta classe.

No caso de Campo Mourão, espaço de análise desta pesquisa, observa-se que as transformações que têm ocorrido em seu espaço urbano, resultantes das ações do Estado e do capital privado, evidenciam como as ações destes agentes estão sempre em acordo com os interesses dos grandes investidores. Pois, conforme destaca Leitão (1999, p.46):

Esse segmento monopolista da burguesia vai procurar assegurar, na produção do espaço urbano, a defesa dos seus interesses, que seus representantes tendem a apresentar sob os mais diversos disfarces de interesse geral da sociedade, de benefício altruísta para todos os habitantes da cidade.

Diante do exposto, pode-se dizer que as ações do Estado, enquanto agente produtor do espaço urbano, habitualmente são engendradas de modo a obedecer aos interesses da elite, mesmo que se dê a impressão de que todos serão beneficiados com tais ações. Aliás, essa é a tática principal usada por eles, para ocultar os seus interesses por detrás de algo que supostamente serviria de benefícios para toda a população.

De acordo com Villaça (1997), o espaço urbano é um produto muito peculiar do trabalho humano. Ele é considerado um produto não intencional resultante da produção de milhares de valores, por diversos trabalhadores e por diversos proprietários de meios de produção: edifícios, ruas, redes, praças. Contudo, o espaço urbano tem um valor próprio e este

valor não é confundido com o valor desses produtos acima elencados e nem com a sua soma. É o valor da localização. Esta por sua vez, pode ser definida por dois atributos: pelos contatos diretos e pelos contatos indiretos que proporciona ou permite.

Lembrando que os contatos diretos podem ser entendidos como aqueles contatos que envolvem o deslocamento das pessoas; já os contatos indiretos não envolvem ou exigem tais deslocamentos. Dentre as primeiras, enquadram-se as localizações caracterizadas pela disponibilidade de infraestrutura (exceto a de transporte). Já dentre as segundas, pode-se incluir as localizações que envolvem deslocamentos. Portanto, são as localizações definidas através do “perto de...” ou “longe de...” As primeiras são produzidas e reproduzidas pelo homem, por intermédio do trabalho. As segundas são produzidas pelo trabalho humano, porém não podem ser por ele reproduzidas (VILLAÇA, 1997).

Ressalta-se que na sociedade pós-moderna, movida pelas imagens (HARVEY, 2007), as áreas urbanas destinadas especialmente para abrigar as atividades comerciais demandam grande quantidade de investimentos por parte dos agentes produtores do espaço urbano. Do Estado comumente são exigidos investimentos na modernização estrutural de um determinado local, neste íterim podem ser incluídas as seguintes benfeitorias: ruas alargadas, estacionamentos, segurança, vias rápidas, terminais rodoviários, viadutos, entre outros. Lembrando que tais exemplos de infraestruturas podem proporcionar comodidade, praticidade e mobilidade à população. Por outro lado, a realização de investimentos por parte dos detentores do capital, investimentos estes que se encontram normalmente aliados às benfeitorias estatais, permitirão a reprodução do capital investido.

Nas abordagens de Lefebvre (1991a), pode-se observar que o espaço se torna para o Estado um instrumento político de ampla importância. O Estado utiliza o espaço de modo a assegurar seu controle dos lugares, sua hierarquia, a homogeneidade do todo e a segregação das partes. Desse modo, a organização espacial representa a hierarquia do poder.

No entendimento de Santos (2009), a produção do espaço urbano está fortemente ligada ao jogo de interesses entre os seus agentes e partícipes, obra das relações simbólicas e contraditórias do capitalismo em suas múltiplas facetas. O espaço urbano é artificial, é construído no meio antes natural e, em seguida, manuseado num arranjo de ações sociais, onde as relações entre os atores envolvidos nem sempre resultarão na aplicabilidade das soluções que propendam os interesses da maioria.

## 2.2 A verticalização e a produção do espaço urbano

Neste item será feita uma análise da verticalização urbana, destacando os fatores que contribuíram para o surgimento desse processo e sua posterior disseminação por diversas cidades em todo o mundo. Também serão tecidas considerações acerca do papel da verticalização na produção do espaço urbano e de sua relação com o processo de urbanização.

Os autores Garrafa e Guerra (2011) destacam que a invenção do concreto armado e do elevador possibilitou a realização de construções mais altas e mais estáveis. Já o elevador permitiu a locomoção facilitada a todos os pavimentos. Muito embora estas duas grandes invenções sejam francesas e a verticalização tenha sido ensaiada em Paris e em outras capitais europeias. Nos Estados Unidos, a verticalização urbana difundiu-se de modo mais intenso, tanto em volume como em altura, principalmente após os anos 1930, em cidades como Nova York e Chicago, as quais passaram a concentrar grandes arranha-céus.

Salienta-se que estas cidades passaram a ostentar sinônimo de modernidade e riqueza, gerando fascínio visual e tecnológico. E, assim, esse padrão passou a ser copiado por outras cidades ‘que queriam ser importantes’.

Para Garrafa e Guerra (2011), essa concentração de edifícios altos na metrópole norte-americana passou a exercer fascínio visual e tecnológico, que era visto como *status* social e econômico. Destarte, estabeleceu-se um padrão a ser difundido por todas as cidades que se queriam ser importantes. Ou seja, para uma cidade ser considerada uma grande metrópole ela deveria possuir uma concentração de edifícios altos.

Cabe frisar que a Geografia, assim como a Arquitetura possui uma preocupação simbólica das formas criadas na cidade, ao passo em que elas sintetizam os valores culturais, a dinâmica econômica e a evolução tecnológica de determinada sociedade. Assim sendo, a Arquitetura apresenta-se como uma expressão de valores universais, como também de representação do poder. Os edifícios altos, em razão de sua monumentalidade, tornaram-se uma das principais formas arquitetônicas que marcaram a paisagem urbana da sociedade contemporânea de diversos países (RAMIRES, 1997b).

De acordo com Relph (1987, p. 39), o arranha-céu passou a ser visto como sinônimo de progresso e símbolo do capitalismo. Nesse contexto, ele assevera que:

Antes do século XIX, os grandes edifícios eram invariavelmente expressão da autoridade religiosa ou política; eram templos, igrejas e palácios. A edificação de arranha-céus, contudo, parece não ser apenas uma mera extensão deste desejo de demonstração de autoridade, mas também, em

grande parte, a emergência da tendência mundana dos engenheiros vitorianos para construir grande e alto, com o objetivo quase exclusivo de ostentar proezas técnicas.

Em relação à dimensão simbólica que envolve a figura do arranha-céu, Somekh (1994, p. 64) pondera que:

A importância do arranha-céu reside não somente no desenvolvimento tecnológico que ele supõe, mas também na nova forma de manifestação ideológica da livre iniciativa, da decorrência e do consumo que ele propõe à arquitetura. Cada fase do seu desenvolvimento se repercute no conjunto do espaço urbano. A dialética que se estabelece entre arranha-céu e cidade não é apenas volumétrica, mas essencialmente simbólica, jogo constante de transições que geram novas transformações no resto da cidade.

Ainda no que diz respeito à imponência dos edifícios altos, vale enfatizar que conforme explana Vaz (1994), o edifício alto traz em si o fascínio de observar a cidade do alto e de encarnar a ideia de dominação sobre a cidade em função da sua altura.

Para Vaz (1994), o arranha-céu passou a ser um novo elemento da morfologia da cidade e ainda marcou um processo de ruptura com o passado, uma vez que fez surgir a ideia de modernidade. Além do mais, por meio desta nova forma geográfica, houve a difusão dos preceitos de higiene, ordem, moralidade e conforto, que se contrapõem às formas coletivas de moradia que existiam naquele período.

Por conseguinte, a verticalização tem se mostrado cada vez mais presente nas cidades, independentemente de seu porte ou de seu quantitativo populacional. Entretanto, para maiores esclarecimentos, torna-se indispensável apresentar a definição do termo verticalizar, antes de adentrarmos à temática da verticalização urbana.

Como o próprio termo demonstra, verticalização é a construção designada à moradia ou concentração de escritórios, composta de múltiplos pavimentos, capaz de revolucionar a cidade com as amplas transformações morfológicas na paisagem urbana. De acordo com Ramires (1997a, p.5):

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.

Dentro deste contexto, ressalta-se que Somekh (1997, p. 20) define a verticalização como: “ a multiplicação efetiva do solo urbano, possibilitada pelo uso do elevador”. Contudo, pode-se associar ainda ao processo de verticalização a própria característica da verticalidade, isto é, o aproveitamento intensivo da terra urbana e o padrão de desenvolvimento tecnológico, que se intensificou a partir do século XX.

Para maiores esclarecimentos, a verticalização é definida por Mendes (1992, p. 30) como:

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 às inovações tecnológicas, que interferem no processo, alterando a paisagem urbana.

Segundo Macedo (1987, p. 9), “verticalizar significa criar novos solos sobrepostos que abriguem um grande contingente populacional”. Ou seja, a partir da reprodução do solo urbano, criam-se condições para a multiplicação do número de pessoas e de famílias que residirão no mesmo terreno, gerando assim um expressivo aumento da densidade demográfica.

Para Jesus (2010), a verticalização pode ser compreendida como a possibilidade máxima de utilização do solo urbano objetivando uma ampliação do seu aproveitamento financeiro por meio da criação e sobreposição de novos espaços (solos). De modo geral, este processo está associado a uma função especulativa imobiliária na tentativa de revalorização de determinadas áreas urbanas, simultaneamente em que há uma apropriação privada do lucro gerado, a partir das melhorias ali efetuadas.

O autor supracitado também destaca que o aumento de espacialidades em escala vertical, principalmente na área central e em suas adjacências, acaba estimulando diversos problemas de ordem social, econômica e ambiental, tais como: a expulsão da população de baixa renda para as áreas periféricas das cidades, a interferência no conforto térmico, na circulação do ar, na supressão de jardins e quintais antes espaços ao ar livre agregados à habitação e a supervalorização de áreas específicas da urbe, contribuindo para o aumento da segregação socioespacial.

O edifício é a concretude material da Engenharia e da Arquitetura. Por conseguinte, é condicionado historicamente. Nesse contexto, ressalta-se que para Folin (1977) *apud* Souza

(1989), o edifício é entendido como produto de um processo produtivo e a arquitetura como decorrência, é a construção da “natureza historicamente”.

Ainda discorrendo sobre a verticalização urbana Macedo (1991), explica a mesma como o processo que desencadeia novas morfologias e novas formas de comportamento urbano. Desse modo, este fenômeno seria considerado reflexo de representação simbólica do poder econômico, *status* social, comodidade, modernidade e também como possibilidade de multiplicação do solo urbano.

Vale ressaltar que o espaço urbano, capitalista e também verticalizado, é produzido por diversos agentes sociais que por meio de ações complexas processam a (re)organização espacial. Esse processo de produção espacial, segundo Corrêa (1989), se dá por meio da incorporação de novas áreas, adensamento do uso do solo, renovação urbana, deterioração de certas áreas, entre outras. Lembrando que, nessa promoção da organização espacial urbana, participam, de maneira articulada e de acordo com os vários interesses envolvidos, os seguintes agentes: os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos.

Gottdiener (1993) destaca que de acordo com diversos analistas, as forças impessoais do mercado operam como uma espécie de “mão invisível” que tem o poder de classificar os usuários da terra, numa distribuição funcionalmente diferenciada, levando em conta suas preferências individuais e na medida em que são coagidos por sua relativa capacidade de propiciar localizações.

Sobre a luta competitiva desigual pelos valores de uso da terra urbana Mayer (1969) *apud* Gottdiener (1993) faz a seguinte colocação:

Toda função urbana e toda instituição tem seu conjunto de requisitos de centralidade. Visto que a terra urbana deriva seu valor de seu potencial e uso e que, portanto, a competição entre usuário faz subir o custo, os preços mais altos de terra estão nos pontos de maior acessibilidade para a maioria dos usuários em perspectiva. Há, assim, uma ordenação dos usuários da terra e dos estabelecimentos com relação à capacidade que cada um tem de tirar proveito da localização central e, por conseguinte, de pagar por ela (MAYER, 1969, p. 37 *apud* GOTTDIENER, 1993, p. 55).

A verticalização urbana, percebida como um dos principais processos de expansão das cidades se distingue fisionomicamente da expansão horizontal, pela construção de edificações formadas por múltiplos pavimentos. Suas origens estão relacionadas com a Revolução Industrial, que permitiu a padronização dos materiais de construção e também o surgimento

de novas tecnologias, facilitando a construção dos prédios constituídos por diversos pavimentos.

Todavia, a verticalização urbana não está relacionada apenas com os benefícios da evolução tecnológica e da produção industrial, uma vez que a lógica responsável por movimentar todo este sistema está essencialmente associada com o processo de acumulação capitalista, pois é através do desenvolvimento do capitalismo que a habitação, em conjunto com os demais bens necessários para atender às necessidades do ser humano, ostenta a forma de mercadoria.

Conforme salienta Fresca (2005), o processo de verticalização urbana no Brasil, ou seja, a construção de edifícios de diversos pavimentos começou a ser ampliada durante a década de 1920, no contexto do processo de substituição industrial das importações, tendo como destaque a cidade de São Paulo, a qual sofrera transformações significativas vinculadas às inovações técnicas na área da construção civil; às mudanças no sistema bancário com expansão da creditização para aquisição de imóveis; nas imposições culturais de uma nova forma de morar, entre outras.

Para Afonso (2011), a arquitetura brasileira sofreu significativas modificações e os novos modelos arquitetônicos daquele período seguiam os padrões internacionais. Ademais, as edificações ecléticas saíram da lista de preferência dos novos dirigentes políticos e econômicos do país, e foram substituídas pelos estilos *Art Nouveau* e *Art Déco* que definiam melhor a imagem de desenvolvimento, funcionalidade e progresso pretendidos. No Brasil essa tendência persistiu até a primeira metade do século XX.

É importante destacar que o estilo *Art Déco* envolve um amálgama de tendências consideradas modernas. Sobre as características do *Art Déco*, D'Elboux (2013) assevera que este estilo arquitetônico possui características modernas e requintadas e um caráter diluidor, e por isso sempre teve boa aceitação na sociedade em geral, pois consegue transmitir o conceito de modernidade, sem os radicalismos característicos das vanguardas artísticas. No início da verticalização no centro da cidade de São Paulo, tal estilo ganhou intensa disseminação, especialmente na arquitetura.

Sobre este assunto, D'Elboux (2013) pondera que:

Os arranha-céus eram sinônimos de modernidade e progresso, e o estilo *Art Déco*, além de sinalizar esteticamente isso, mostrou-se economicamente bastante interessante para os empreendedores imobiliários, pois propunha uma revisão dos padrões arquitetônicos baseados no neoclassicismo e no ecletismo, vigentes até o momento. O modelo proposto era um padrão em

que, sem grandes mudanças estruturais, as formas eram simplificadas e geometrizadas, e, além de simbolizar modernidade, proporcionava também, rapidez e barateamento dos custos de construção (D'ELBOUX, 2013, p. 54).

Diversos autores destacam que é muito difícil encontrar uma definição formal mais exata do *Art Déco*, uma vez que este estilo recebeu fortes influências e versões de outros diversos estilos. Nesse contexto, Duncan (2009, p. 6), *apud* D'Elboux (2013, p. 61) enfatiza que:

Devido a diversos fatores, aparentemente contraditórios, uma definição exata do estilo e de seu escopo se mostrou elusiva. A visão atual é a de que não se pode definir o Art Déco como um estilo único e homogêneo, mas sim, como algo que englobou uma grande variedade de influências, da arte oriental e ocidental, do antigo Egito ao futuro imaginado, e do geométrico ao não simétrico. Esse Art Déco diversificado foi, além disso, expresso não somente nas artes aplicadas, mas também na escultura, arquitetura, fotografia, moda e desenho industrial.

Considerando que, ao referir-se especificamente das cidades brasileiras, o processo de verticalização urbana pode ser entendido como um dos principais elementos do processo de urbanização no país.

Dessa forma, a verticalização ganhou força nas primeiras décadas do século XX, na cidade de São Paulo quando a construção de modalidade de habitação e escritórios em diversos pavimentos tornou-se mais intensa.

Segundo Afonso (2011), a verticalização das cidades brasileiras é considerada um fenômeno recente. Visto que ela se desencadeou a partir do início do século XX, primeiramente, nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro e se expandiu de forma moderada a partir da década de 1950, especialmente nas cidades de grande porte das Regiões Sudeste e Sul e da faixa litorânea do Nordeste. Entretanto, somente na década de 1980 que ela foi impulsionada de forma vertiginosa na maioria das cidades brasileiras de grande e de médio porte.

Ressalta-se que a verticalização urbana se transformou numa intensa mudança da cidade. No Brasil, os primeiros edifícios construídos eram destinados principalmente ao comércio e atendiam às novas necessidades da divisão do trabalho e da concentração de atividades. Contudo, observa-se que a grande maioria dos edifícios constituídos por diversos pavimentos nas cidades brasileiras nas últimas décadas são destinados, sobretudo para a moradia. Sendo que tal predominância corresponde a uma das características marcantes da urbanização brasileira. Sobre essa temática Souza (1994, p. 129) faz a seguinte menção: “é

uma especificidade da urbanização brasileira. Em nenhum lugar do mundo o fenômeno se apresenta como no Brasil, com o mesmo ritmo e destinação prioritária para a habitação”.

Segundo Santos (1985), no Brasil, a partir de 1960 houve uma ampliação nas discussões concernentes ao processo de 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 da fisiologia da cidade e, por conseguinte, ou conseqüentemente, do funcionamento do capital que, ao reproduzir-se, produz e reproduz espaço.

O processo de verticalização brasileira, segundo Passos (2007), tem sido apontado por vários estudiosos como uma das características que marca o processo de urbanização brasileira, e cuja evolução já alcançou ritmo e magnitude sem precedentes, deixando o Brasil em posição de destaque no cenário internacional. No Brasil, tal processo está voltado prioritariamente para a habitação, no entanto, diversos edifícios construídos para fins comerciais estão situados nas principais ruas comerciais das médias e grandes cidades.

Já segundo o pensamento de Ramires (1998b, p. 98), “a verticalização não deve ser considerada como uma consequência natural da urbanização, mas uma das possíveis opções traçadas e definidas pelos diferentes atores sociais e interesses econômicos que envolvem a estruturação interna das cidades”, conforme já apresentamos no primeiro item desse capítulo.

Corroborando com a opinião do autor, Barreto e Mendes (1999, p. 61), explanam que a verticalização corresponde a “uma estratégia multifacetada do capital fundiário, produtivo, imobiliário e financeiro, que no caso brasileiro, direciona de modo intenso a verticalização para o setor habitacional”. De tal modo, a verticalização corresponde a todos os aspectos acima elencados e que além de transformar a paisagem urbana também possibilitou o surgimento de um novo modo de vida para a população citadina, assegurando simultaneamente a reprodução e acumulação do capital.

Conforme Passos (2007), no Brasil, a construção de edifícios constituídos por múltiplos pavimentos, capazes de alterar significativamente a configuração do espaço urbano, está fortemente relacionada às diversas transformações ocorridas a partir do final do século XIX na cidade de São Paulo e na cidade do Rio de Janeiro. Sobre tais transformações Ficher (1994, p. 61) afirma que as cidades de São Paulo e Rio de Janeiro podem ser conhecidas como:

Centros de serviços do setor moderno da economia em relação ao conjunto de país, estas cidades passam a ser – graças à transformação na propriedade urbana em um meio de produção e à formação de uma renda fundiária passível de ser realizada como capital – geradoras de novos modos de

investimentos especulativos e de coleta privada do excedente da produção. Deste modo, a sua própria construção, determinada pela expansão física, tornava-se um fator de ampliação do campo econômico, seja através do empenho do Estado em obras públicas de saneamento, de arruamento, de iluminação, etc., seja através da ação de empresários particulares na abertura de loteamentos e na construção de edificações residenciais, comerciais e industriais. No rastro deste processo, já na primeira década do século XX, pôde-se perceber os sinais da tendência à verticalização de suas edificações.

Para Passos (2007), ainda nos primeiros anos do século XX as cidades de São Paulo e do Rio de Janeiro já possuem em seu espaço urbano alguns edifícios com mais de quatro pavimentos, no entanto, vale frisar que a década de 1920 representou um marco temporal no processo de verticalização brasileira, em decorrência da introdução e da rápida difusão do uso do concreto armado na construção de estruturas arquitetônicas. Além disso, naquele período os construtores de edifícios deixaram de ser tão dependentes das técnicas estrangeiras de construção e passaram a desenvolver e aperfeiçoar as suas próprias técnicas. Dessa forma, passou-se a construir edifícios altos sem precisar importar as estruturas metálicas que antes eram adquiridas de outros países. Assim, reduziram-se os custos de produção, visto que a importação e a contratação de técnicos estrangeiros, para a sua montagem, tinham custos elevados.

Ressalta-se, também, o momento de inserção da verticalização nas cidades brasileiras foi marcado pela transferência de tecnologia para a construção civil, que permitiu a construção de grandes edifícios.

Com o desenvolvimento de diversas inovações tecnológicas tornou-se possível a produção de edifícios cada vez mais altos, alterando a paisagem das cidades. Sobre este fato, Passos (2007) esclarece que até o final do século XIX, a construção civil difundiu-se, apesar de ser acompanhada por um vasto atraso tecnológico, cujo atraso é ratificado por Souza (1994) ao discorrer que as construções realizadas no país eram artesanais, ou seja, eram realizadas sem estudos técnicos e os materiais utilizados eram aqueles disponíveis no local. Todavia, com o passar do tempo alguns fatores tais como as mudanças socioeconômicas vinculadas com a abolição da escravatura, o aumento da imigração europeia, e o próprio crescimento da população urbana contribuíram de forma expressiva para o desenvolvimento e o aprimoramento de novas formas de construir, exigindo, por conseguinte, o melhoramento e a ampliação da infraestrutura e dos serviços públicos, demandava uma racionalização da indústria da construção civil. Lembrando, que tais fatos influenciaram o processo de verticalização.

É importante destacar que a construção de edifícios altos, também dependia da instalação de elevadores, que eram importados. Sendo que o primeiro deles foi instalado no País em 1918, no Hospital Santa Catarina, localizado na cidade de São Paulo, pela Pirie, Villares & Cia. E a partir de então, outros edifícios foram construídos na cidade e neles também foram colocados elevadores (SOMEKH, 1997).

Apesar da indústria da construção civil brasileira ter ficado dependente de insumos importados por um longo período, após a Segunda Guerra Mundial, diversas indústrias siderúrgicas, mecânicas, metalúrgicas, automotivas e montadoras foram instaladas no país e passaram a fornecer um grande dinamismo à indústria da construção civil, com destaque para a produção de cimentos, cerâmicas etc.

Sobre o desenvolvimento da verticalização no Brasil, Vaz (1994, p. 179), destaca que:

a produção inicial de edifícios não se deu apenas à conjuntura do mercado imobiliário, mas também porque os primeiros prédios se transformaram em símbolos de uma forma superior de morar, criando uma demanda por apartamentos que, na verdade, era uma demanda por marcos de ascensão social.

Quanto ao processo de verticalização no Brasil, é importante elucidar que para Ramires (1997b, p. 37), a “dimensão simbólica da verticalização sempre esteve presente, desde o surgimento dos primeiros arranha-céus, associado à ideia de “desenvolvimento e progresso”. Na mesma linha de raciocínio, Somekh (1987, p. 39) destaca que “a verticalização foi uma verdadeira inovação na cidade”. Já para Souza (1994, p. 247), a verticalização “veio, sem e dúvida alguma, realizar uma complexa estratégia do processo de produção capitalista na sua mais ampla dimensão, sintetizando seus desígnios na produção de um edifício”.

De acordo com Ramires (1997b), a verticalização alastrou-se de forma tão intensa no Brasil, que ainda durante a década de 1930, o edifício se tornou a forma dominante de habitação coletiva, e passou a significar não somente um novo modelo de habitação, mas também, um novo ingrediente na configuração do espaço urbano.

Passos (2007) discorre que no Brasil a, verticalização enquanto um dos fatores de produção do espaço urbano obteve grande destaque a partir de 1964, com a criação do Banco Nacional da Habitação (BNH), esta instituição pública financiou em grandes proporções esse processo, agindo de forma a beneficiar também os interesses do capital, que de um lado assegurava a monopolização de espaços urbanos para a especulação, e de outro lado, assegurava o consumo da mercadoria habitação, que tem a capacidade de atribuir níveis mais

elevados de renda para os proprietários de terras e de mais-valia para os proprietários dos meios de produção.

A autora também destaca que com a criação do BNH, constituiu-se no país um dinâmico mercado de acesso à casa própria, alicerçado sobre um sistema especializado no crédito habitacional. Nesse ínterim, foram estabelecidos dois mercados distintos voltados também para públicos diferentes.

Sendo que os agentes privados (agentes financeiros, promotores e construtores imobiliários privados) atuando no setor de renda média e alta, no qual o Estado operou controlando o processo de financiamento à produção e instaurando as condições de seus investimentos; e as agências estatais criadas para este fim na forma de agentes promotores em associação com empresas privadas de construção, atuando no setor de baixa renda, no qual o Estado desenvolveu atividades do tipo produtivo associado, substituindo o setor privado em determinados momentos do processo produtivo.

Todavia, durante os anos de 1960, com a retração do processo de verticalização urbana, por conta do período econômico desfavorável, houve uma queda no salário e uma expressiva redução no poder de compra dos trabalhadores, levando o país para a estagnação do crescimento econômico, para a retração na área da construção civil e conseqüentemente, para a redução de obras públicas a serem construídas (REZENDE, 2002).

Na década seguinte também houve poucos investimentos para a construção de edifícios, uma vez que, naquele momento, o incentivo foi mais direcionado para a construção de conjuntos habitacionais horizontais que eram construídos especialmente para atender a demanda de população que estava vindo das áreas rurais para residir nas cidades, por causa do processo de modernização na agricultura que resultou no desemprego de muitas pessoas no campo.

Na década de 1980, houve uma intensificação na construção de edifícios, pois muito embora o cenário econômico ainda estivesse um pouco conturbado, o setor imobiliário recebeu investimentos significativos. Além do mais, com a implantação de alguns planos econômicos, a construção civil também recebeu grandes investimentos, o que aqueceu o mercado da construção de edifícios em diversas cidades brasileiras de pequeno e médio porte. Devido a esse potencial, aumentou o quantitativo de edifícios construídos durante a década de 1980, ocorrendo um expressivo aumento de estudos voltados para a análise de tal fenômeno.

Passos (2007) enfatiza que a propriedade fundiária e o seu uso pela verticalização é objeto de diversas alianças entre os donos da terra e os incorporadores, sendo que tais alianças

geralmente são intermediadas pelo Estado que pode agir liberando o solo para a verticalização, pela lei do zoneamento e uso do solo, ou ainda, promovendo a sua valorização por meio da implantação de políticas públicas. Em suma, pode-se dizer que há uma estreita relação entre incorporação e Estado. Pois, este cria possibilidades de aquisição dos produtos da incorporação, isto é, os apartamentos que representam o modelo ideal de casa própria para milhões de brasileiros, impulsionando assim, incorporações e verticalização.

Assim sendo, compreende-se que o processo de produção do espaço verticalizado representa uma das formas mais privilegiadas para a produção do capital. Nas palavras de Souza (1994, p. 247), esse processo caracteriza-se como “uma complexa estratégia no processo de produção capitalista na sua mais ampla dimensão”. Ainda nesse contexto, vale frisar que por meio da construção de edifícios há a expansão vertical da cidade, e o Estado atendendo aos interesses das classes dominantes, permite tal expansão e incentiva a mesma por meio da implantação de serviços públicos de interesses coletivos em diversos pontos da cidade.

Vale ainda ressaltar que o interesse dos agentes produtores do espaço urbano, que produzem a verticalização, estão interessados, sobretudo, em auferir lucros da forma mais eficiente possível. Neste contexto, Souza (1994) destaca que o espaço urbano se valoriza e sobrevaloriza por meio da instalação de edifícios verticais, visto que o processo de verticalização vai além da construção do edifício, possui a capacidade de reproduzir os diversos tipos de capitais. Compendiada na produção do edifício, a verticalização, na concepção de Souza (1994, p. 247), “veio, sem dúvida alguma, realizar uma complexa estratégia do processo de produção capitalista na sua mais ampla dimensão.”

No Brasil, diversos estudos têm sido realizados sob diversas abordagens com o objetivo de analisar o processo de verticalização de cidades brasileiras. Tal processo, conforme descreve Macedo (1991, p. 68), “cria novas morfologias e formas de comportamento urbano”. Ademais, esse fenômeno tem sido visto e interpretado como uma representação simbólica de poder econômico, *status* social, comodidade, modernidade, progresso e como possibilidade de multiplicação do uso solo urbano, principalmente perante a necessidade de suprir a falta de áreas livres, sobretudo na área central das cidades e em suas adjacências, face ao aumento populacional que ele serve.

Nesse sentido, cabe mencionar que o espaço urbano da grande maioria das cidades brasileiras, vem sendo construído, regulado e utilizado pelos agentes modeladores de modo

que seja possível a reprodução das estruturas de poder e de domínio presentes na sociedade, estabelecendo regras de comportamento e impondo um modo de vida.

É importante deixar claro que a cidade não é apenas produto da economia, pois os fatores políticos e culturais também devem ser considerados, uma vez que as transformações espaciais não resultam somente das pressões atreladas ao desenvolvimento econômico são também fruto da dispersão internacional de modelos ideológicos, no qual o progresso e a modernidade devem se impor aos detentores do poder (SANTOS, 1993).

Desse modo, cabe mencionar que o processo de verticalização das cidades também está relacionado com a cultura do consumo e com os símbolos do poder, isto pode ser observado nas palavras de Ramires (1997b, p.37) quando pondera que:

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

Sobre este simbolismo de poder apresentado pelos grandes edifícios situados em São Paulo, Rolnik (1997, p. 190) adverte que a “São Paulo dos arranha-céus é a imagem da prosperidade e pujança da cidade e, simultaneamente, seu inferno”.

Na citação da autora, pode-se observar que de uns tempos para cá, os grandes edifícios que antes eram vistos apenas como representação de ascensão social, de poder, de progresso e de modernidade, passaram a ser vistos também com certa negatividade, pois representam a redução de áreas verdes na cidade e ainda prejudicam a qualidade de vida na cidade, pois impedem a circulação de correntes de ar, a incidência de luz solar etc.

Ao discorrer sobre a presença dos grandes edifícios nas cidades, Löwen Sahr (2000) destaca que se os grandes edifícios sempre foram bem-vindos por representarem a marca da modernidade, atualmente eles também passaram a ser vistos como aqueles que roubam o ar, a luz, o sol e até mesmo a liberdade dos cidadãos, indicando a outra face da mesma modernidade. A dimensão simbólica debate-se, assim, em suas próprias contradições.

De acordo com Ramires e Gomes (2002), o processo de verticalização é considerado não como resultado natural da urbanização, porém é apontado como uma das possíveis opções instituídas pelos diferentes agentes sociais e interesses econômicos que estão envolvidos na estruturação interna das cidades.

Segundo Garrefa e Guerra (2011), além dos aspectos arquitetônicos da cidade, a verticalização também passou a apresentar um efeito imobiliário prático em cidades de crescimento demográfico muito intenso e preços de terra próxima ao centro em ascensão: a possibilidade de criar solo artificialmente por meio da sobreposição de pavimentos. Dessa forma, mais do que uma maneira de modernizar a cidade, a verticalização tornou-se um meio próspero de auferir lucro imobiliário.

Ainda segundo os autores, a imagem de metrópole moderna, associada à regulação urbanística, que induzia a verticalização, contribuiu para a difusão desse modelo espacial de forma equivocada e pouco criteriosa, também pelas cidades médias, convertendo-se, assim, em ideal para algumas cidades pequenas de modo tardio, a partir da década de 1980.

Para Löwen Sahr (2000), na década de 1990 a verticalização passou a ser pensada, não mais voltada somente para a grande metrópole nacional, ou seja, São Paulo, mas também a partir de outras cidades que passaram a ter um destaque maior na rede urbana brasileira, tais como: Belém, Rio de Janeiro, e Belo Horizonte. Além destas, outras cidades, inclusive de porte médio, como: Presidente Prudente, Ribeirão Preto, São José do Rio Preto, Maringá e Uberlândia também passaram a ser estudadas com mais ênfase.

Nesse sentido, Casaril e Fresca (2007) discorrem que as cidades brasileiras de porte médio passaram a apresentar um processo de urbanização acentuado, sobretudo, após a segunda metade do século XX. Já as cidades brasileiras de pequeno porte apresentaram tal processo, especialmente, a partir da década de 1990. Sendo que o processo de urbanização se mostrou em alguns casos, acompanhado pela verticalização, sendo atribuída à difusão de valores e interesses econômicos voltados à diversificação dos investimentos, tendo inspiração até certo ponto na busca pela modernidade.

Cabe destacar que, diversos autores como Sposito (1991), Mendes (1992), Souza, (1994) e Ramires (1997a) enfatizaram em seus estudos, o processo de verticalização e seus efeitos nas transformações do espaço urbano. Para os referidos autores, a verticalização representa a materialização das transformações técnicas que abordam principalmente as grandes e médias cidades contemporâneas de forma proeminente.

Tal acontecimento é uma das alternativas admissíveis traçadas e deliberadas pelos distintos agentes sociais e interesses econômicos que envolvem a instauração interna das cidades. A verticalização das cidades intermediárias da rede urbana brasileira constitui-se em uma revolução da forma de habitar, de construir, afetando a dinâmica da acumulação de capital no setor da construção civil (SOUZA, 2003; MENDES E SCHMIDT, 2004).

Ao analisar a relação da verticalização com as transformações do espaço urbano, Costa (2000) explica que:

a verticalização tem-se caracterizado como um elemento responsável pelas modificações morfológicas e funcionais da paisagem urbana, uma vez que ela produz solos adicionais superpostos, possibilitando, naturalmente, a sua multiplicação e provocando, em razão do aumento do potencial de aproveitamento, uma revalorização do espaço (COSTA, 2000, p. 33)

No que concerne à precoce verticalização das cidades brasileiras, Prandini explana que “os edifícios de vários andares já começaram a surgir, não como índice de falta de espaço, mas atestando a riqueza da cidade e a sua chegada a uma base de princípios de maturidade” (PRANDINI, 1954, p. 68).

Destarte, a verticalização urbana passou a ser vista vinculada à imagem ideal de metrópole moderna, aliada à própria regulação urbanística que passou a induzir cada vez mais esse fenômeno, e isso contribuiu para a difusão desse modelo espacial de maneira equivocada e pouco criteriosa também pelas cidades brasileiras de pequeno e de médio porte, sobretudo, a partir da década de 1980.

Assim, verifica-se mediante o exposto, que a verticalização urbana no Brasil é um fenômeno que não se restringe mais às metrópoles e às grandes cidades. Ademais, essa temática ganhou destaque a partir do início da década de 1980, quando foram iniciados os primeiros estudos e desde então tem suscitado grande interesse do meio acadêmico e também de pesquisadores de diferentes áreas do conhecimento científico.

Durante as três últimas décadas, diversos estudos sobre esta temática foram publicados na forma de monografias, dissertações, teses, artigos científicos, livros etc., e abordados sob diversos aspectos.

Colaborando com o exposto, Souza (1994) afirma que as pesquisas sobre verticalização urbana contemplam, na maior parte dos casos, trabalhos que dão ênfase ao edifício, sua construção e forma. Esses estudos, comumente, são desenvolvidos por engenheiros e arquitetos. Desse modo, entende essa autora que há um amplo campo de estudo para esse tema, apresentando distintas possibilidades e enfoques.

Cabe enfatizar que é notoriamente ampla a abrangência de estudos realizados até o presente momento, que tratam da temática verticalização. No entanto, conforme se destacou no primeiro capítulo desta dissertação, há uma carência de estudos científicos sobre o processo de verticalização da cidade de Campo Mourão – PR, portanto, o capítulo 3 desta

dissertação, objetiva apresentar discussões concernentes à análise do processo de verticalização urbana nessa cidade, com o recorte temporal que se estende de 1970 a 2015.

De modo geral, nesse capítulo buscou-se apresentar uma reflexão teórica, destacando os principais fatores que contribuíram para a propagação da verticalização urbana por diversas cidades em todo o mundo e, também evidenciar o papel dos agentes produtores do espaço urbano no processo de verticalização, com a pretensão de respaldar teoricamente as análises que serão apresentadas no capítulo seguinte desta dissertação que tratam especificamente da verticalização urbana de Campo Mourão, conforme supramencionado.

### CAPÍTULO 3

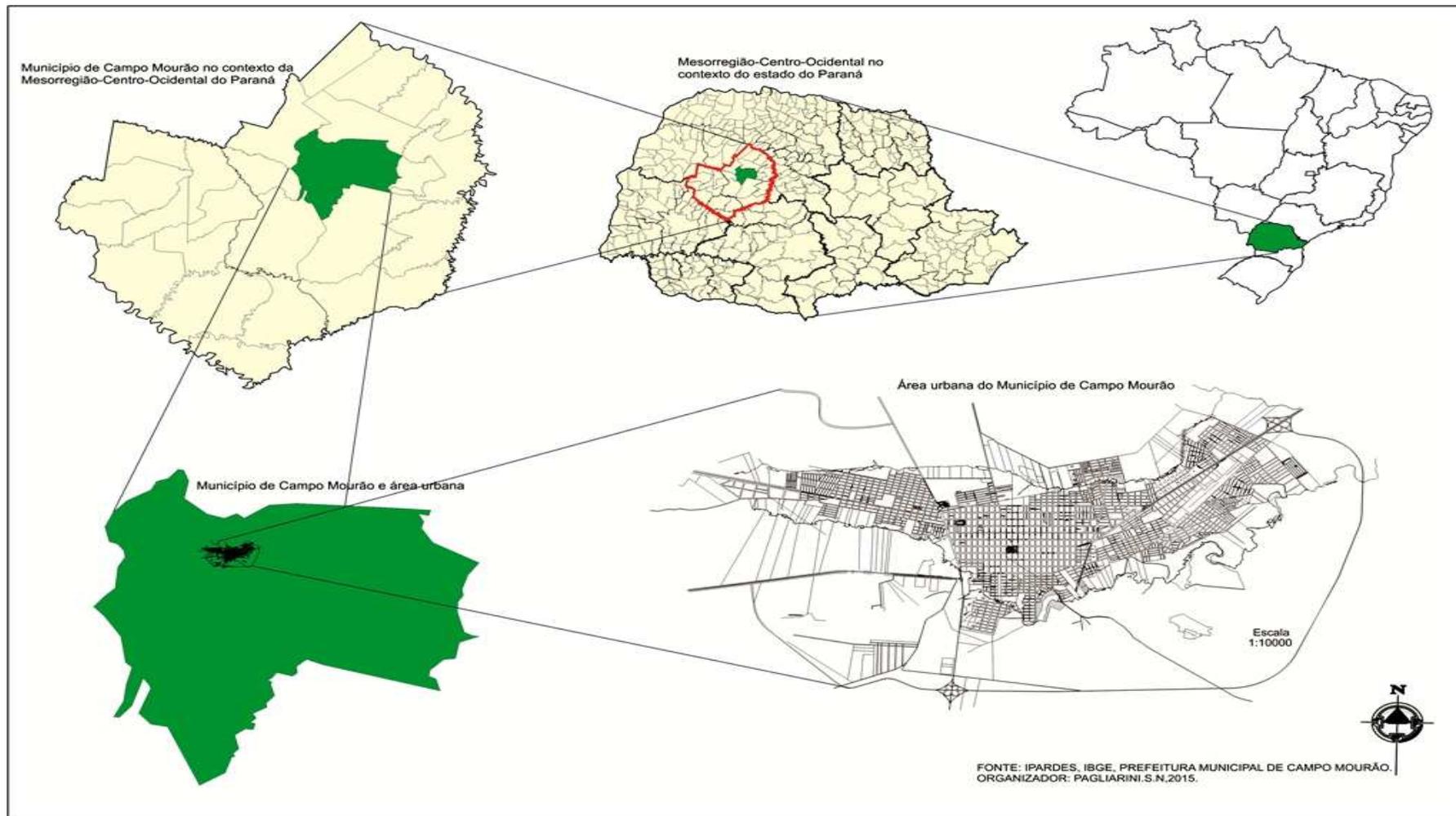
#### A VERTICALIZAÇÃO URBANA EM CAMPO MOURÃO: 1970-2015

O presente capítulo pretende apresentar considerações acerca da ocupação territorial e evolução do espaço urbano da cidade de Campo Mourão, visando proporcionar uma relação entre o processo de urbanização com o processo de verticalização urbana da referida cidade no recorte temporal que se estende de 1970 a 2015. Além disso, pretende-se refletir sobre o interesse dos agentes produtores do espaço urbano na produção de edifícios verticais, destacando a influência da legislação urbanística neste processo. Busca-se ainda apresentar breves considerações sobre as características arquitetônicas dos edifícios mapeados durante o trabalho de campo. Procura-se destacar também os períodos em que a verticalização urbana foi mais intensa em Campo Mourão e quais fatores contribuíram para essa intensificação, quais foram as principais construtoras que atuaram nesta cidade, dentre outras informações pertinentes.

#### **3.1 A ocupação territorial e evolução do espaço urbano do município de Campo Mourão**

O presente item visa tecer considerações sobre a ocupação territorial e a evolução do espaço urbano do município de Campo Mourão, destacando como esses dois processos se desenvolveram e repercutiram na consolidação do território do referido município e de sua sede, marcando a sua formação econômica e social.

A cidade de Campo Mourão é a sede do município que leva o mesmo nome, está localizada na Mesorregião Centro Ocidental Paranaense (Mapa 2), e apresenta segundo dados do IBGE (2014), uma população estimada de aproximadamente 92.300 habitantes. Sua área urbana abrange cerca de 1.943,32 hectares e sua posição geográfica compreende-se entre as coordenadas geográficas 24°02'38" de latitude sul e 52°22'40" de longitude oeste do Meridiano de *Greenwich*, conforme o Caderno Estatístico do Município de Campo Mourão organizado e lançado pelo Instituto Paranaense de Desenvolvimento Econômica e Social (IPARDES) em 2015.



Mapa 2: Localização do município de Campo Mourão (PR) e de sua área urbana.

Fonte: IPARDES; IBGE; Prefeitura Municipal de Campo Mourão.

Organizado por: PAGLIARINI, S. N., 2015.

A ocupação do atual município de Campo Mourão se deu especificamente a partir de 1880 quando expedicionários guarapuavanos vieram para a região com o intuito de fixar moradia e criar gado bovino.

Conforme destaca Simionato (1999), dentre os expedicionários guarapuavanos que vieram para a região de Campo Mourão em 1893, estavam Norberto Marcondes, Guilherme de Paula Xavier e Jorge Walter, estes vieram numa expedição composta por 120 homens, com o objetivo de se dedicar a criação de gado.

Nesse contexto, Veiga (1999) esclarece que foi requerida a posse de uma área de 60 mil hectares, conforme registro coletivo, datado de 25 de setembro de 1893, em Guarapuava, constituindo-se no primeiro documento oficial de posse ou terras particulares em Campo Mourão.

No entanto, do plano primitivo das expedições guarapuavanas, de 1880/81, somente Jorge Walter fixou-se em Campo Mourão, nele tentando alargar empreendimentos, que ao final expiraram (VEIGA, 1999, p. 29). Entretanto, o povoamento inicial não ocorrera por meio desta frente, pois apesar da vinda de 120 fazendeiros para a região, somente Jorge Walter fixou-se em Campo Mourão. E assim, o povoamento da região fica praticamente paralisado por aproximadamente uma década, até que em 1903 é reiniciado com a vinda dos Irmãos Pereira e de suas famílias, que estabeleceram moradia, dedicando-se à agricultura e à pecuária. É importante frisar que, após a vinda da família Pereira, outras famílias também vieram para ocupar a região de Campo Mourão. Sobre a chegada da família Pereira e das demais famílias, Veiga (1999) elucida que:

A primeira ocupação evidente, com moradia habitual, só se concretizou, em Campo Mourão, a partir de 1903, com a chegada dos irmãos Pereira. Até 1910, uma após outras, juntaram-se aos Pereira, as famílias de Cesário Manoel dos Santos, Bento Gonçalves Proença, Américo Pereira Pinto, José Custódio de Oliveira, Francisco Mateus Tavares, José Teodoro de Oliveira, Guilherme de Paula Xavier, Luis Silvério e José Luiz Pereira Sobrinho (VEIGA, 1999, p. 30).

As primeiras famílias que fixaram residência em Campo Mourão construíram suas casas na área onde atualmente encontra-se a malha urbana. O relevo suavemente ondulado e a vegetação rasteira e dispersa, característica do cerrado nativo, que ainda hoje apresenta alguns remanescentes, facilitou a construção das primeiras casas e permitiu a prática da agricultura familiar de subsistência e a criação de animais.

No decorrer do tempo, mais famílias foram chegando e fixando residência em Campo Mourão. Traçando um panorama do quantitativo populacional Veiga (1999), explana que em 1903 a população não ultrapassava 50 habitantes, já em 1921, quando ocorreu a instalação do Distrito Judiciário e Policial, a população total era de aproximadamente 200 pessoas. Em março de 1934 a população total do distrito era de cerca de 2.000 habitantes. Em 1940 foi realizada novamente a contagem da população que era composta por 11.964 habitantes. Dez anos mais tarde, a população era estimada em 33.949 habitantes, sendo 32.112 residentes na área rural e 836 residentes na área urbana. Diante do exposto, pôde-se perceber que o acréscimo populacional se deu de modo gradativo nas primeiras décadas, tornando-se mais intenso a partir das décadas de 1930, de 1940 e de 1950. Isto se deu em virtude da atuação de novas frentes de ocupação.

O processo de colonização da atual região de Campo Mourão ocorreu em duas frentes de expansão, uma proveniente do norte, derivada da frente do café, por migrantes paulistas, mineiros e nordestinos, e outra maior do sul do Brasil, composta por gaúchos e catarinenses, em sua maioria descendentes de imigrantes europeus que passaram a se dedicar à agricultura familiar.

Foi a partir dessas duas frentes que se efetivou, na região, a política da implantação do discurso da “Marcha para Oeste” implantada pelo governo Getúlio Vargas, com o objetivo de ocupar os “espaços vazios”, ou seja, povoar e desenvolver o interior do Brasil, que era considerado distinto das regiões mais litorâneas no que diz respeito ao desenvolvimento humano e econômico. Bernardes (1952), ressalta que alguns dos primeiros migrantes conhecidos que chegaram à região noroeste paranaense migraram do Norte e do Leste do próprio território paranaense. Complementando o exposto, Serra (2010) explana que o noroeste paranaense foi atingido, na década de 1940, pelo fluxo migratório que já se havia iniciado na década anterior no norte do estado, sendo um os principais atrativos a fertilidade da tão propagandeada “terra roxa” e a atividade cafeeira.

Contudo, cabe advertir que alguns autores, tais como Andrade (2005), Bernardes (1952,), entre outros, asseveram que a chamada região de Campo Mourão, foi o marco do encontro de duas frentes migratórias do Norte e do Sudoeste.

Dessa forma, é possível afirmar que uma das características marcantes na formação do município de Campo Mourão, resulta pelo fato dessa região ser considerada cenário do encontro de diversas correntes migratórias (nordestinos, mineiros, paulistas, paranaenses, catarinenses e gaúchos).

As primeiras famílias que fixaram residência em Campo Mourão construíram suas casas na área onde atualmente se encontra a malha urbana. O relevo suavemente ondulado e a vegetação rasteira e dispersa, característica do cerrado nativo, que ainda hoje apresenta alguns remanescentes, facilitou a construção das primeiras casas e permitiu a prática da agricultura familiar de subsistência e a criação de animais.

No decorrer do tempo, mais famílias foram chegando e fixando residência em Campo Mourão. Traçando um panorama do quantitativo populacional, conforme Veiga (1999) explana que em 1903 a população não ultrapassava 50 habitantes, já em 1921, quando ocorreu a instalação do Distrito Judiciário e Policial, a população total era de aproximadamente 200 pessoas. Em março de 1934 a população total do distrito era de cerca de 2.000 habitantes. Em 1940 foi realizada novamente a contagem da população que era composta por 11.964 habitantes.

Dez anos mais tarde, a população era estimada em 33.949 habitantes, sendo 32.112 residentes na área rural e 836 residentes na área urbana. Diante do exposto, pôde-se perceber que o acréscimo populacional se deu de modo gradativo nas primeiras décadas, tornando-se mais intenso a partir das décadas de 1930, de 1940 e de 1950. Isso ocorreu em virtude da atuação de novas frentes de ocupação.

Em relação à demarcação da área urbana de Campo Mourão, Cruz (2010) explana que no dia 06 de outubro de 1940 houve o lançamento em definitivo da demarcação do primeiro quadro urbano de Campo Mourão, com base no seu patrimônio. Começando a partir deste período, o povoamento efetivo da área urbana e também do interior do distrito.

Conforme explana Simionato (1999), especificamente em 1943, foi iniciada a construção de uma vila, que prosperou rapidamente. Neste mesmo período foram instaladas as primeiras casas comerciais, pertencentes a Leo Guimarães, Guilherme de Paula Xavier, Francisco de Albuquerque e Margarida Wakin, pioneiros neste setor.

Segundo Santos (1995), a demarcação da área urbana de Campo Mourão ocorreu na década de 1940 e foi realizada pelo topógrafo Eugênio Zaleski, o qual tinha ligação com o Departamento de Geografia, Terras e Colonização.

A figura 2 demonstra que no final da década de 1940, o então recém emancipado município de Campo Mourão já apresentava várias construções em sua área urbana, mas sua infraestrutura urbana ainda era precária.



Figura 2: Centro de Campo Mourão em março de 1949. Os veículos estão estacionados onde hoje é a Praça Getúlio Vargas.

Fonte: Acervo de Juma Durski, 2011.

Salienta-se que novos trabalhos censitários foram realizados em Campo Mourão na década de 1950, nesse contexto Veiga (1999) descreve que os trabalhos censitários realizados naquele período mostravam que a população total era estimada em 33.949 habitantes, sendo 32.112 residentes na área rural e 836 residentes na área urbana.

Destaca-se ainda que nos primeiros anos da década de 1950, o trecho inicial de urbanização da cidade de Campo Mourão apresentava seus primeiros traçados, retratados na Figura 3.

Na figura 3 é possível observar que a forma urbana do plano inicial da cidade de Campo Mourão, similarmente a maioria das cidades brasileiras segue um traçado reticulado em que os quarteirões são quadrados. Nota-se ainda que as ruas e avenidas se cruzam em um ângulo de 90° graus formando quadrados (tabuleiro de xadrez) ou retângulos (grelhas ou grades). Este tipo de malha urbana é chamado de sistema ortogonal ou malha ortogonal e caracteriza-se por beneficiar o parcelamento do solo, todavia a sua adaptação aos terrenos é mais difícil, uma vez que exige terrenos planos.



Figura 3: Fotografia aérea da cidade de Campo Mourão em 1953.  
Fonte: Secretaria de Planejamento do Município de Campo Mourão.

Cruz (2010) salienta que como a malha urbana de Campo Mourão está assentada sobre um platô ou meseta, ela apresenta-se dividida por um espigão principal na direção nordeste/sudoeste, que a separa em duas sub-bacias de drenagem, sendo uma delas pertencente ao Rio 119 e a outra pertencente ao Rio do Campo, no qual se faz a captação de água que abastece a população urbana.

No caso da formação inicial da malha urbana de Campo Mourão, o sistema ortogonal foi favorecido em decorrência do relevo moderadamente ondulado, projetando-se ao longo do espigão que separa o Rio do Campo e o Rio 119. Lembrando que esses rios representaram por muito tempo limitadores naturais da expansão urbana, no entanto, com o passar do tempo, com o crescimento da malha urbana mourãoense estes limites foram sendo superados.

Conforme as informações apresentadas no Plano Diretor (2007), o trecho inicial de urbanização compreendia aproximadamente 412,10 hectares e foi caracterizado por malha urbana do tipo xadrez, com ruas e avenidas largas, composto por quadras padrões de 100 metros por 155 metros, originando lotes com até 900m<sup>2</sup>.

Cabe salientar que, dez anos mais tarde, conforme demonstra a figura 4, houve um expressivo crescimento da malha urbana. Novos parcelamentos foram adicionados à área central da cidade e também na porção sudoeste da mesma. Entretanto, observa-se que apesar do crescimento da cidade, o desenho urbano manteve-se com algumas características do núcleo inicial.



Figura 4: Fotografia aérea da cidade de Campo Mourão em 1963.  
Fonte: Secretaria de Planejamento do Município de Campo Mourão.

Na década de 1980, momento em que a construção de edifícios verticais aumentou expressivamente, a malha urbana apresentava-se bastante ampliada, principalmente em decorrência da formação de novos bairros que foram anexados às áreas já existentes, como também, em virtude da criação de novas áreas nas proximidades do Rio do Campo e do Rio 119, conforme a figura 5.



Figura 5: Fotografia aérea da cidade de Campo Mourão em 1980.  
Fonte: Secretaria de Planejamento do Município de Campo Mourão.

Vale destacar que com o crescimento da cidade, houve a ampliação da malha urbana em direção às áreas em que a inclinação e o relevo não eram muito favoráveis para a ocupação, ou ainda, nas proximidades dos rios que circundam a mesma. Ou seja, modificou o desenho das quadras que passaram a apresentar tamanhos não uniformes.

Segundo os dados do Plano Diretor (2007), no período que se estende de 1960 a 1980 foram criados 59 bairros em Campo Mourão. Comprovando de certa forma, o intenso crescimento urbano e populacional que o município apresentou naquele período.

Atualmente a cidade de Campo Mourão apresenta a seguinte configuração (Figura 6), evidenciando que a ampliação da área urbana continuou expressiva nas décadas seguintes.

Ao analisarmos a imagem de satélite obtida pelo *Software Google Earth*, (Figura 6), em comparação com as fotografias aéreas expostas anteriormente, pode-se concluir que a malha urbana ampliou-se horizontalmente no espigão margeado pelo Rio 119 e pelo Rio do Campo, ultrapassando os limites naturais e se expandindo para as áreas periféricas. No entanto, muitas características iniciais do núcleo urbano foram preservadas.



Figura 6: Imagem de satélite da cidade de Campo Mourão – PR.  
Fonte: Imagem Obtida pelo *Software Google Earth*, 2015.

Observa-se ainda que atualmente não há mais uma quantidade expressiva de vegetação nas proximidades da malha urbana, em proporções significativas como tinha nas décadas anteriores, conforme pôde-se notar nas figuras 3 e 4. Restando pequenos trechos de vegetação localizados nas proximidades dos mananciais e algumas áreas de reserva legal. Tal fato é resultante da própria expansão da malha urbana e também da prática agrícola que é realizada nas áreas rurais, situadas ao entorno da cidade, conforme retrata a figura 6.

Nesse sentido, vale frisar que, muito embora a malha urbana mourãoense tenha apresentado um crescimento expressivo nas últimas quatro décadas, resultante do aumento populacional alcançado, do desenvolvimento das atividades comerciais, industriais e de serviços, o município de Campo Mourão, igualmente a toda a sua região, ainda possui uma economia muito dependente da agricultura.

Ao analisar a evolução populacional de Campo Mourão, verificou-se que conforme demonstra a Tabela 1 e o Gráfico 1, na década de 1940, a população total do município ultrapassava pouco mais de 11 mil habitantes. No entanto em 1950, apenas três anos após a

emancipação do município de Campo Mourão, a população total mais do que triplicou, saltando para 33.949 habitantes. Na década seguinte, houve um aumento exponencial na população total que era constituída por 140.362 habitantes, destes apenas 19.489 residiam na área urbana.

A Tabela 1 e o Gráfico 1 demonstram esse forte crescimento populacional nas últimas décadas, principalmente a partir de 1960, quando o fluxo migratório, oriundo de vários estados, era muito expressivo devido ao processo de colonização do noroeste do Paraná. Conseqüentemente, Campo Mourão chegou a ser constituído por vários distritos, os quais bem populosos, cuja maioria, por força política, emanciparam-se a partir das décadas seguintes. Lembrando que nesse tempo, a população da zona rural era superior à da zona urbana.

Além de perder essa população para os novos municípios a partir da década de 1970, fatores climáticos contribuíram, sobremaneira, para o decréscimo da população rural.

Tabela 1: Evolução da população de Campo Mourão no período de 1940 a 2013.

<b>Ano</b>	<b>População Total</b>	<b>População Rural</b>	<b>População Urbana</b>	<b>Grau de Urbanização (%)</b>
<b>1940</b>	11.964	-	-	-
<b>1950</b>	33.949	32.112	836	2,46%
<b>1960</b>	140.362	120.873	19.489	13,88%
<b>1970</b>	77.118	49.207	27.911	36,19%
<b>1980</b>	75.423	26.084	49.339	65,41%
<b>1991</b>	82.318	9.983	72.335	87,87%
<b>2000</b>	80.476	5.722	74.754	92,88%
<b>2010</b>	87.194	4.518	82.676	94,81%
<b>2014</b>	*92.300			
<b>*População Estimada</b>				

Fonte: IBGE – Censos Demográficos - IBGE; IPARDES (2013); Veiga (1999).  
Elaborado por: MORIGI J. de B., 2014.

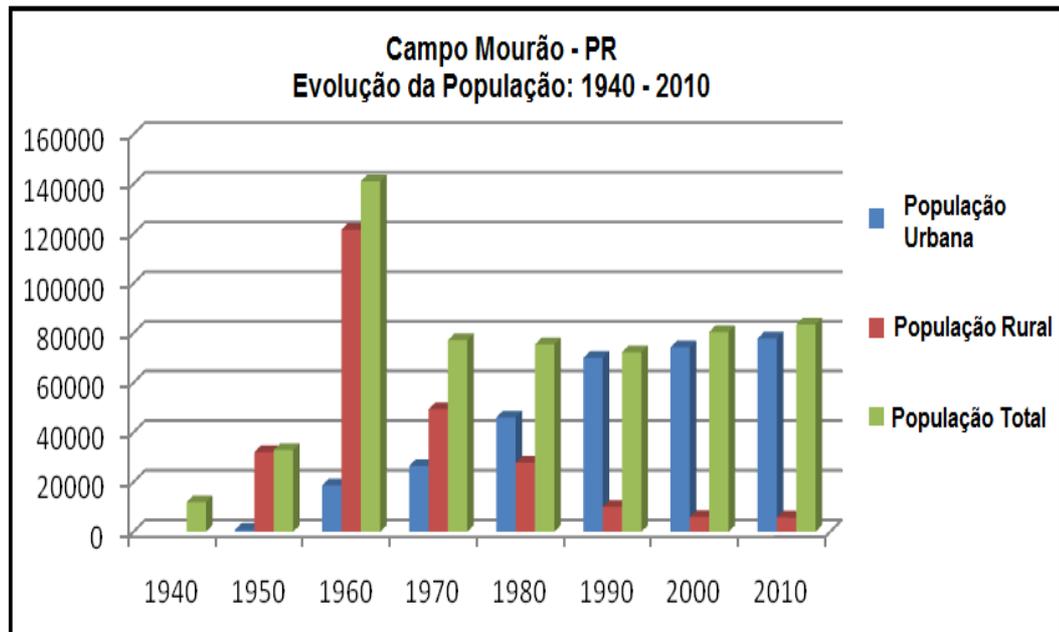


Gráfico 1: Evolução da população de Campo Mourão: 1940-2010  
Elaborado por: MORIGI, J. de B., 2014, a partir dos dados da tabela 1

Conforme, pode-se perceber nos dois demonstrativos acima que, com o transcorrer do tempo, a população urbana foi ultrapassando a rural e com isso redundou gradativamente em maior urbanização.

Salienta-se que esse aumento da população urbana em relação à população rural foi resultado da modernização na agricultura que ocorrera de modo mais intenso a partir da década de 1970, gerando uma elevação nos índices de desemprego no campo, o que obrigou as pessoas a migrarem para as cidades na busca de emprego e melhor qualidade de vida.

Com o acelerado acréscimo da população, cresceu também, na mesma proporção, a malha urbana sem planejamento adequado, desencadeando diversos problemas sociais e ambientais.

Outro fator que contribuiu para a perda de população do município de Campo Mourão foi o forte movimento migratório de mourãoenses para outras regiões paranaenses ou ainda, para as regiões Centro-Oeste e Norte do Brasil. Lembrando que, estas duas regiões tornaram-se muito atrativas a partir da década de 1980, pois marcavam a nova fronteira agrícola brasileira.

Ressalta-se ainda que conforme demonstra a tabela 1, no período que se estende de 1991 a 2000, o total da população urbana permanece crescendo em relação ao total da população rural que continua decrescendo no município. Ademais, no início da década de 1990, a população total do município teve um aumento pequeno. E no início dos anos 2000 a população total decresceu para 80.476 habitantes. Porém, dez anos mais tarde, houve

novamente um aumento populacional, e a população total era composta por 87.194 habitantes. De acordo com dados de uma projeção realizada pelo IBGE (2014), Campo Mourão apresentou um acréscimo em sua população de 5.106 habitantes nos últimos quatro anos, passando a totalizar 92.300 habitantes.

Ao analisar a tabela 1 pôde-se perceber também que o grau de urbanização de Campo Mourão passou por um aumento progressivo ao longo do tempo, saltando de 2,46% em 1950 para 94,81% em 2010. Constatou-se, conquanto, que os quantitativos populacionais totais apresentados nestes dois períodos são relativamente discrepantes. Contudo, desde 1950 até o ano de 2010, a área urbana recebeu um incremento de 81.840 habitantes. Ou seja, apresentou um acréscimo de 9.689,47% no número de habitantes. Lembrando que este aumento da população urbana resultou na ampliação horizontal e vertical do espaço urbano, necessária para atender a demanda. Se considerarmos os dados da população total estimada pelo IBGE em 2014 e compará-la com a população total de 2010, o aumento populacional corresponde a 5,85%.

Outro critério que deve ser considerado é o fato de que Campo Mourão é considerado o polo regional da Mesorregião Centro Ocidental Paranaense, desempenhando assim, intensa atratividade de população no que diz respeito à oferta de empregos nas inúmeras indústrias, empresas e lojas instaladas no município, à oferta de educação em nível superior em quatro Instituições de Ensino, à oferta de serviços de saúde mais especializados entre outros.

Nesse contexto, Silva (2008) pontua que Campo Mourão se consolidou como um polo regional a partir da influência da classe dominante, a qual era inicialmente representada por fazendeiros, junto às autoridades governamentais, tendo influência política, e alcançando desse modo, uma melhor infraestrutura em detrimento a outros municípios. Além disso, Campo Mourão possui uma localização privilegiada em relação aos mercados e grandes centros, o que facilita o escoamento de mercadorias e o fluxo de pessoas e informações.

### **3.2 Evolução histórica da verticalização urbana em Campo Mourão**

O presente item tem como objetivo apresentar uma análise dos resultados obtidos sobre o processo de verticalização urbana na cidade de Campo Mourão, dentro do recorte temporal delimitado. Conforme destacado no Capítulo I desta dissertação, para alcançar os resultados pretendidos, foi preciso realizar um prévio levantamento bibliográfico e posteriormente, além da realização do trabalho de campo, dentro do perímetro urbano, para

realização de mapeamento dos edifícios bem como, o registro fotográfico dos mesmos, foi necessária a busca de dados sobre os edifícios na Secretaria do Planejamento Urbano, órgão vinculado à Prefeitura Municipal de Campo Mourão, no Corpo de Bombeiros e também, a busca de informações diretamente com os proprietários de alguns edifícios ou representantes dos mesmos.

Ao analisar a fachada de alguns edifícios mais antigos, situados na área central, mais precisamente no núcleo inicial da cidade pôde-se identificar o nome e a data de construção gravadas em suas fachadas, e ao analisar algumas fotografias antigas pôde-se perceber que o processo de verticalização já se mostrava presente nas décadas de 1950 e de 1960, com edifícios constituídos de 3, 4 ou de 5 pavimentos tais como o Edifício Mourão construído no final da década de 1950, o Edifício São Pedro (1957-1958), o Edifício Alvorada construído na década de 1950, o Edifício do Hotel Mundos (1959) e o Edifício Vitória (1961), conforme retrata a Figura 7.



**Edifício Alvorada construído na década de 1950 Edifício São Pedro construído em 1957-1958**



**Edifício Mourão construído no final da década de 1950**

**Edifício Vitória construído em 1961**



**Edifício do Hotel Mundos construído em 1959**

**Figura 7: Primeiros edifícios verticais construídos em Campo Mourão.  
Fonte: trabalho de campo realizado por MORIGI, J. de B., 2014.**

Cabe salientar que a maioria dos edifícios existentes tinha como uso principal as atividades comerciais, conforme evidenciam as Figuras 8 e 9. Como se pode observar na Figura 7, estes edifícios ainda estão presentes na malha urbana mourãoense e assim como no passado, eles têm como uso principal as atividades comerciais. Certamente, por detrás das placas comerciais que cobrem parcialmente a fachada de diversos edifícios situados na área central da cidade, deve haver mais datas e nomes.

Na década de 1960 houve um aumento no quantitativo desses edifícios menores e, nos últimos anos dessa mesma década, foi iniciada a construção do primeiro edifício mais alto, o Edifício Belim Carollo (Figura 10), inaugurado em outubro de 1970, composto por 8 pavimentos e localizado nas proximidades da Catedral São José, na área central da cidade. Ressalta-se que neste edifício foi instalado o Hotel Santa Maria que ainda se encontra em funcionamento.



Figura 8: Vista parcial da Avenida Capitão Índio Bandeira na década de 1950.  
Fonte: Acervo de Jair Elias dos Santos.

Nas figuras 8 e 9 é possível observar que durante a década de 1950 e 1960 a infraestrutura urbana ainda era pouco desenvolvida, pois não havia pavimentação asfáltica e a energia elétrica era restrita a alguns setores, e só algumas partes da malha era contemplada com a iluminação pública.

Também é possível observar, especialmente na figura 9 que naquele período a cidade ainda apresentava uma quantidade de vegetação presente em alguns trechos de sua área. Na área central estavam instaladas a Catedral São José, a Prefeitura Municipal e diversos

estabelecimentos comerciais, tais como: Edifício Mourão Plaza, Casa Inóx, Casas Pernambucanas, Cartório Acir, Alfaiataria Domanski, Relojoaria Fuchs, Edifício Alvorada, Livraria Roma, Casa dos Retalhos, Drogaria Farmácia América, entre outros.

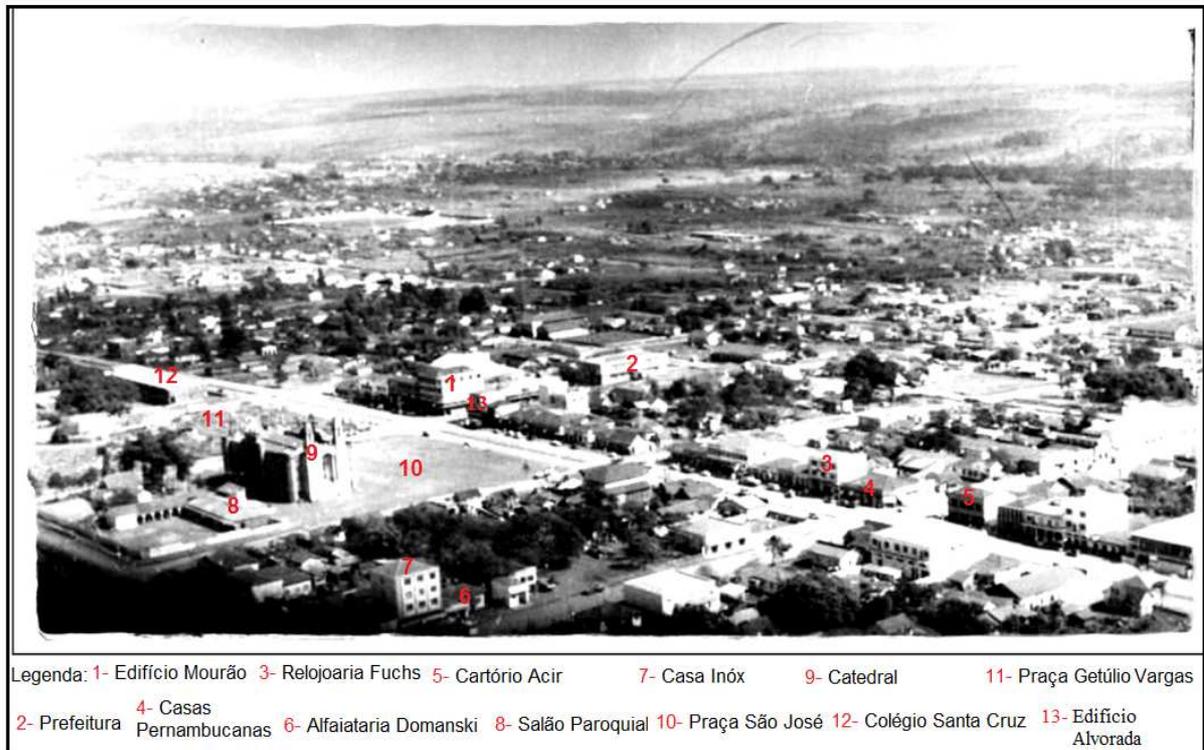


Figura 9: Vista parcial da cidade de Campo Mourão no início da década de 1960.

Fonte: Blog do Wille Bathke Jr. Disponível em: <http://wibajucm.blogspot.com.br/2012/02/campo-mourao-ontem-e-hoje.html>> Acesso em 17/08/2014; Adaptado por: MORIGI, J. de B., 2015.

Ainda com relação à figura 9, observa-se também que naquele momento, ainda não haviam sido iniciadas as construções da nova Catedral São José e do Edifício Belim Carollo, uma vez que tais obras só foram iniciadas nos últimos anos da década de 1960, conforme retrata a figura 10.



Figura 10: Catedral São José sendo construída no final da década de 1960. Ao fundo o Edifício Belim Carollo (Hotel Santa Maria) em construção na década de 1960.

Fonte: Revista MetrÓpole. Disponível em: <http://metropolerevista.com.br/radar-cultural/fatos-e-fotos/catedral-sao-jose-simbolo-mouraoense/875>> Acesso em 17/09/2014.

Apesar de o processo de verticalização ter sido iniciado na década de 1950, este somente se tornou mais intenso nas últimas décadas, quando diversos edifícios foram construídos, principalmente, na área central, inclusive os mais altos da cidade, conforme se pode observar nas figuras 11 e 12.



Figura 11: Vista aérea parcial da cidade de Campo Mourão-PR, 2014.  
Foto: Walter Natálio.



Figura 12: Vista parcial da cidade de Campo Mourão-PR, 2015.  
Foto: Irineu Ricardo.

Ao analisar as figuras 11 e 12, pode-se perceber que o espaço urbano é considerado um espaço dinâmico que se encontra em constante movimento, em incessante mudança. Junto a essas mudanças, transforma-se também a sua paisagem, suas formas e as suas funções. Desse modo, de tempos em tempos surgirão espaços diferentes numa mesma configuração espacial.

Nesse sentido, é importante salientar que ao longo da história da cidade de Campo Mourão houve uma sucessão de fases de construção de edificações de diversos tipos e estilos. Muitas das edificações construídas mais recentemente coincidem muitas vezes, com a demolição de edificações antigas e, por conseguinte, com a perda de um referencial físico da memória urbana. Logo cada nova geração incorpora o lugar da anterior, e no transcorrer do tempo, vai se esquecendo gradativamente a história antiga da cidade.

Com relação às características e à funcionalidade da área central das cidades que resulta em diversas modificações na paisagem urbana com o passar do tempo, Vilarinho Neto (2002, p. 293-294), assevera que:

É importante observar que essa estrutura interna de cidade, na medida em que vai acontecendo o seu crescimento, vai também configurando uma nova produção do espaço urbano. Geralmente, a área central destina-se ao comércio e à prestação de serviços, desencadeando, assim, o processo de

sucessão, as residências transformam-se em casas de comércios, escritórios (advocacia, engenharia, arquitetura, contabilidade, assessoria, etc), consultórios (médicos, psicólogos, análises clínicas, dentistas, etc), como também em habitação multifamiliares, ou seja, cortiços (por um certo tempo); outras residências da área central serão derrubadas e erguidos nos locais os famosos arranha-céus, demonstrando claramente que a cidade capitalista é uma cidade sem história.

É importante destacar que a verticalização também faz parte da luta no espaço urbano entre o antigo e o novo, entre o tradicional e o moderno. E por tal motivo ela pode ser apontada como uma das causas principais da dissolução da memória urbana, no entanto não é a única. Observa-se também a destruição gradual das referências e dos símbolos históricos. Como exemplo, pode-se citar a demolição da Antiga Catedral São José que era de madeira, para dar lugar à Nova Catedral, construída de concreto.

Salienta-se que, de modo geral, a cidade pode ser entendida como expressão da ação humana acumulada ao longo do tempo e revelada por traçados e construções. E geralmente é a área central da cidade que permite reconstruir as diferentes fases vivenciadas pela própria cidade. A introdução da "modernidade", com a construção de edificações verticalizadas como símbolo do avanço tecnológico, não foge a esta regra.

A construção de edifícios verticais desenvolveu-se de maneira mais intensa a partir da década de 1980, sendo que os edifícios construídos neste período eram de uso comercial e residencial, com proeminência para este último. Lembrando que a verticalização marcou primeiramente um apelo de modernização da cidade e posteriormente apresentou-se como um novo estilo e uma nova forma de morar da população de classes média e alta. Além do mais, a verticalização destinada à moradia também foi impulsionada por conta da chegada de algumas construtoras na cidade, tais como: a Chave LTDA, a Piacentini, a Matos Junior LTDA, a Gonçalves Mauro LTDA, a Arquimedes, a ENGEAS, a CVF, a Eldorado, a Just Construções e Empreendimentos LTDA, a Vellarc LTDA, a ALO, entre outras.

Nesse sentido, compete salientar que o processo de verticalização define-se por meio da atuação articulada das construtoras/incorporadoras supracitadas com os proprietários fundiários e com o Estado. O Poder Público modela a legislação municipal a favor dos interesses destes agentes capitalistas.

### **3.3 Reflexões sobre a constituição contemporânea da verticalização urbana de Campo Mourão**

No presente item busca-se analisar a constituição contemporânea da verticalização urbana de Campo Mourão, elencando a expansão da malha urbana horizontalmente e verticalmente, resultante do aumento do quantitativo populacional, aliado a atuação dos agentes produtores do espaço que fazem uso de diversas estratégias, com a finalidade de fomentar a reprodução do capital, atendendo seus anseios e interesses.

Em Campo Mourão, igualmente a outras cidades brasileiras de porte correlato, a verticalização não se explica pela falta de terrenos urbanos ou pela alta densidade populacional ou então pelo elevado preço imobiliário em determinados bairros da cidade. Visto que a preferência pela aquisição de apartamentos por uma parte da população está atrelada ao fato destas moradias serem consideradas modernas, especialmente por aqueles que pertencem às classes de renda média, média-alta e alta, que buscam imitar o estilo de vida urbana das metrópoles.

Vale enfatizar que a própria rede de infraestruturas (serviços de água, luz, esgoto, transporte público, equipamentos urbanos e comunitários etc.) concentrada em determinadas áreas da cidade contribui para a valorização desses espaços gerando uma forte atração de investimentos voltados para a construção de edifícios verticais. Dentro dessa conjuntura, é importante destacar que a área central se apresenta como área verticalizada e povoada, sendo também a área com preço mais elevado em relação ao metro quadrado.

Ao analisar o espaço urbano de Campo Mourão, percebeu-se que o referido espaço se encontra em uma fase de produção e de reprodução, marcando o surgimento de um novo espaço urbano, especialmente, pelo seu crescimento vertical. Alguns terrenos assemelham-se a canteiros de obras, com edifícios sendo construídos e outros que estão sendo cercados por tapumes, indicando que novos empreendimentos verticais serão ali edificadas.

Conforme mencionado na primeira parte deste capítulo, diversos são os atores sociais responsáveis pelas alterações no espaço urbano, entretanto, nesta pesquisa, busca-se analisar de modo mais aprofundado o papel do Estado e dos promotores imobiliários no processo de verticalização urbana, visando compreender como a atuação dos mesmos tem impulsionado a verticalização em cidades de porte médio, a exemplo de Campo Mourão.

Lembrando que o Estado, por ser detentor de certos instrumentos, exerce forte influência na produção do espaço urbano, e também no espaço vertical. Os autores Boisier

(1989), Campos Filho (1992), Corrêa (1989), Beloto (2004) e Schmidt (2006), dentre outros, comentam que o Estado interfere na produção do espaço por meio de: alocação de recursos, realização de empreendimentos, exercício de controle e fiscalização, prestação ou concessão de serviços públicos, taxaço diferenciada dos imóveis estimulando a especulação, fornecimento de crédito e elaboração da legislação. E entre esses instrumentos usados pelo Estado, constata-se que a verticalização urbana se consolida por meio da legislação urbanística e seus atributos, em particular, o coeficiente de aproveitamento, os parâmetros de uso e ocupação do solo e a Lei de Zoneamento e Uso do Solo.

Salienta-se também que o Estado (denominado também como Poder Público), exerce papel fundamental no processo de produção do espaço urbano, uma vez que define os ritmos e os locais onde a verticalização pode ser desenvolvida, entretanto sempre buscando favorecer os interesses da classe dominante e do mercado imobiliário. Destarte, pode-se dizer que a verticalização se apresenta como parte de um jogo econômico complexo, que envolve a articulação de interesses de diversos agentes produtores do espaço.

Com relação à legislação urbanística de Campo Mourão, observou-se que historicamente foi influenciada pelos interesses dos agentes da construção civil local, haja vista que a construção de diversos edifícios ocorreu antes da aprovação da primeira versão da Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural que ocorreu em 1986. Contudo, com a elaboração do Plano Diretor em 2008 e com a reformulação da Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural no ano de 2014 e com a reformulação do Código de Obras e Posturas que está sendo realizada atualmente, objetiva-se, sobretudo, promover a aprovação leis mais restritivas no que se refere ao uso e a ocupação do solo.

Em Campo Mourão, o uso e a ocupação do solo são regidos pelo poder público, por meio da Lei Complementar nº 31/2014 de 17 de julho de 2014 do Município, também conhecida como Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural. Segundo prescrito nesta Lei em seu Artigo 6º a área urbana do município está subdividida em zonas (conforme o Mapa 3). Ressalta-se que no Artigo 4º desta mesma Lei estão dispostos os objetivos gerais do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município de Campo Mourão. Os quais consistem em:

I – a distribuição espacial da população e das atividades econômicas no território do município, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente e

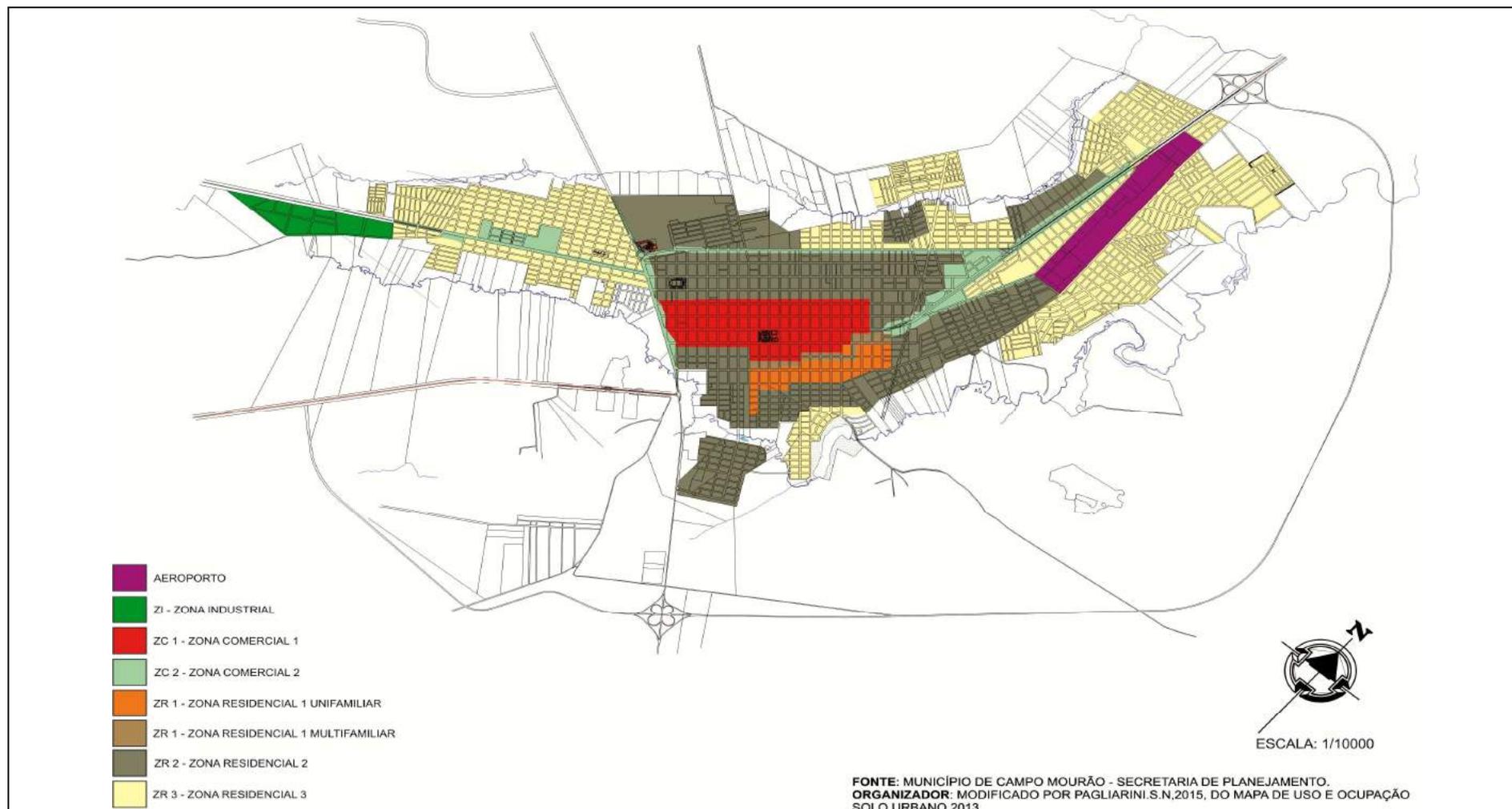
habitação; II – a proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico e paisagístico; III – a integração e complementaridade entre as atividades urbanas; IV – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar: a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos e rurais; b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes; c) o desdobro do solo, a edificação ou o uso excessivo ou inadequados em relação à infraestrutura urbana; d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente; e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização; f) a deterioração das áreas urbanizadas; g) a poluição e a degradação ambiental (LEI DO ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO E RURAL, CAMPO MOURÃO, 2014).

De acordo com as informações apresentadas pela Lei Complementar nº 31/2014 de 17 de julho de 2014 do Município, em seu artigo 7º, nas Zonas Residenciais Um e Dois, é permitida a construção de edifícios horizontais de até dois pavimentos. Já nas Zonas Residenciais Três e Quatro é permitida a construção de edificações verticais de até quatro pavimentos.

No que tange às Zonas Comerciais e de Serviços, segundo consta no Artigo 11º da referida Lei, essas Zonas destinam-se ao exercício das atividades de comércio e serviço e deve predominar o uso, especializado ou não, da atividade comercial e de serviços, sem excluir as demais atividades nos termos desta lei.

O Parágrafo Único da Lei supracitada, em seu Inciso I prescreve que a Zona Comercial e Serviços Um caracteriza-se por ser destinada predominantemente a atividades comerciais e de serviços vicinais e de bairro da alta densidade populacional, podendo ser ocupada por edificações verticais de até vinte pavimentos. Já a Zona Comercial e Serviços Dois, conforme exposto no Inciso II, caracteriza-se por zona destinada predominantemente a atividades comerciais e de serviços vicinais e de bairro de atendimento, regional e da vizinhança, de alta densidade populacional, podendo ser ocupada por edificações verticais de até oito pavimentos. A Zona Comercial e Serviços Três, por sua vez, é descrita no Inciso III como sendo destinada predominantemente a atividades comerciais e de serviços gerais e específicos de atendimento de vizinhança, de alta densidade populacional, podendo ser ocupada por edificações verticais de até quatro pavimentos. No Inciso IV são descritas as características da Zona Comercial e Serviços Quatro, a qual caracteriza-se por zona destinada predominantemente a atividades comerciais e de serviços gerais e específicos de atendimento regional, de média densidade populacional, podendo ser ocupada por edificações verticais de até quatro pavimentos. Por fim, elenca-se as características da Zona Comercial e Serviços

Cinco, que de acordo com o Inciso V, caracteriza-se por zona destinada predominantemente as atividades comerciais e de serviços específicos de atendimento regional, ausente de ocupação residencial.



Mapa 3: Zoneamento da Área Urbana de Campo Mourão- PR, 2014.  
Fonte: Município de Campo Mourão – Secretaria de Planejamento.  
Modificado por: PAGLIARINI, S. N., 2015.

Com a realização do trabalho de campo no perímetro urbano de Campo Mourão, pôde-se observar que há uma maior concentração de edifícios mais altos dentro da área abrangida pela Zona Comercial e Serviços Um que pode ser ocupada por edificações verticais de até vinte pavimentos. A Zona Comercial e Serviços Dois também apresenta uma significativa quantidade de edificações. Lembrando que esta pode ser ocupada por edificações verticais de até oito pavimentos, conforme descrito na Lei de Zoneamento.

Nas demais Zonas demonstradas no mapa do zoneamento, não há edifícios mais altos, somente edifícios mais baixos (de 2, 3, 4 pavimentos), conforme prescreve a Lei do Zoneamento. Além disso, deve-se considerar que o fato de o aeroporto de Campo Mourão estar situado dentro da área urbana, também impôs várias restrições para a delimitação das áreas que poderiam ser verticalizadas. Observou-se ainda que o Distrito Industrial de Campo Mourão se localiza numa área mais periférica da cidade. A sua instalação neste local, também se dá em virtude da própria legislação municipal.

Durante o trabalho de campo, observou-se também a existência de um edifício com número de pavimentos superior a 20 pavimentos que é o limite máximo permitido por lei. Além disso, há alguns edifícios situados em áreas onde estes não são indicados. Esta questão pode estar ligada ao fato de que, comumente, a iniciativa privada tem representantes que atuam no poder público municipal.

Cabe ainda ressaltar que, de modo geral, ocorrem grandes investimentos na infraestrutura das áreas em processo de verticalização, sobrando poucos recursos para a ampliação e melhoria das áreas mais periféricas. Não se pode deixar de ressaltar ainda que, tais recursos investidos na ampliação da infraestrutura nas áreas em processo de verticalização são arrecadados de todos os cidadãos mourãoenses, no entanto, a valorização imobiliária resultante desses investimentos é auferida exclusivamente pelos proprietários de imóveis destas áreas. Não é possível inverter esse mecanismo de concentração de renda por meio da cobrança do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU), pois os elevados custos de infraestrutura pública para uma edificação verticalizada não são contra-balançados pelos impostos pagos pelos residentes desta. Deste modo, os habitantes das áreas periféricas também acabam subsidiando a verticalização nas áreas mais valorizadas.

Posto isso, cabe ressaltar que o desenvolvimento econômico e social de uma determinada cidade, só é de fato alcançado a partir do momento em que ocorrem reduções significativas de exclusão social. E isto só acontece, quando são criados e direcionados de modo apropriado, programas e políticas de desenvolvimento local e regional, priorizando o

crescimento e a distribuição de renda mais igualitária. Neste sentido, conforme explana Oliveira (2002, p. 10), para que o desenvolvimento humano seja alcançado “tem-se que reduzir a exclusão social, caracterizada pela pobreza e pela desigualdade. Em termos simplórios, os países ou regiões devem concentrar-se não apenas no crescimento do bolo, mas também na sua distribuição.”

Sobre o papel do mercado imobiliário, Vieira (2009) observa que esse exerce influência direta no processo de planejamento e de gestão das cidades e ainda acaba impondo um planejamento urbano antidemocrático, ou seja, priorizando os seus interesses, promovendo a manutenção e o aumento dos processos de inclusão/exclusão social. A comercialização de edifícios, especialmente, para uma classe média em busca de maior *status* social e econômico, em uma determinada região da cidade, estimulando por um lado, a valorização de seu entorno e, por outro lado, a criação de loteamentos populares legais ou ilegais em outras regiões da cidade, instigando a promoção da diferenciação e da desigualdade intraurbana.

De acordo com Oliveira (2012), os promotores imobiliários, formados por diversos agentes responsáveis pelas operações de incorporação, construção, financiamento, estudos técnicos e comercialização, possuem como principais ações estratégicas: a produção de habitações destinadas a atender a demanda solvável e a obtenção de ajuda do Estado para a construção de moradias, visando atender à demanda não-solvável. Em decorrência das dessemelhantes operações que desempenham, Corrêa (1989) denomina os promotores imobiliários de: agentes concretos; e constituem-se em diferentes tipos: a) o proprietário construtor; b) as firmas exclusivamente incorporadoras; c) as empresas que incorporam e constroem; d) as empresas especializadas em corretagem; e por fim, e) as firmas que realizam todas as operações e, em muitos casos, controlam atividades fora do setor imobiliário.

Em síntese, a atuação do Estado, dos promotores imobiliários, dos proprietários dos meios de produção, dos proprietários fundiários e dos grupos sociais excluídos denominados de agentes modeladores do espaço urbano permite, segundo seus múltiplos interesses, dar forma ao espaço da cidade também por intermédio da verticalização urbana, que apresenta como principal objeto/mercadoria, o edifício, simbolizando, ainda, *status*, modernidade e desenvolvimento.

Vale enfatizar que com a substituição das moradias simples, compostas de um ou de dois pavimentos e da infraestrutura urbana antiga para a construção de edifícios maiores e mais modernos e implantação de uma infraestrutura mais sofisticada, resultou numa

expressiva alteração na paisagem urbana de Campo Mourão. Ademais, essa etapa de modernização marcou uma nova fase, dinâmica e contemporânea, que implicou em um novo modo de vida, instituído em meio às múltiplas mudanças vivenciadas como novas experiências pelos moradores, com novas formas de sociabilidade urbana.

Na área central concentra a melhor infraestrutura presente na urbe e também o maior percentual dos edifícios presentes na referida cidade, conforme se pôde observar nas figuras 11 e 12. Além do mais, o centro de Campo Mourão e suas áreas adjacentes têm obtido uma crescente valorização econômica nos últimos anos e por conta disso houve um aumento significativo no quantitativo de edifícios verticais construídos nesta área da cidade aquecendo o mercado imobiliário. Observa-se que tal característica tem sido muito comum em cidades brasileiras de médio e de pequeno porte.

Contudo, cabe destacar que conforme Carlos (2008), em se tratando especialmente das grandes cidades brasileira, é possível de observar que estas, nos últimos anos estão passando por uma deterioração de suas áreas centrais, que passaram a ser comumente ocupadas por casas de diversão noturna, pensões, hotéis de segunda classe, zonas de prostituição. E isto fez com a população de maior poder aquisitivo deixasse de residir nos “bairros ricos” localizados na área central ou nas suas proximidades e passasse a residir em áreas mais afastadas privilegiadas, surgindo então os chamados bairros-jardins, os condomínios “fechados” e as chácaras. Marcando um processo denominado pelo sociólogo americano Mark Gottdiener de “descentralização”.

Entretanto, também se deve ressaltar que a população de menor poder aquisitivo também procura as áreas mais afastadas para residir. Esta preferência se justifica pelos seguintes motivos: por conta da ausência de infraestrutura, os terrenos são mais baratos e também existe a possibilidade da autoconstrução.

Nesse contexto, cabe mencionar o pensamento de Afonso (2011) que afirma que a valorização da terra urbana por localidades acaba por gerar um aumento na segregação socioespacial, ou seja, a valorização do espaço urbano acaba separando a população por classes sociais, e isto causa um distanciamento dela de algumas variáveis da vida social e da própria oportunidade de ocupação social do espaço, tendo em vista manter simplesmente objetivos sociais específicos. As localidades verticalizadas geralmente têm seu espaço valorizado, e tal valorização acaba por excluir os grupos sociais de menor renda desses lugares, ocasionando o afastamento deles destas áreas mais valorizadas. Esse processo de substituição/expulsão dos moradores por outros com rendimentos mais elevados acontece à

medida que a acessibilidade à cidade é facilitada por meio de investimentos públicos em infraestrutura e equipamentos urbanos.

Ao analisar a relação da verticalização com as transformações do espaço urbano, Costa (2000, p.33) pondera que: “[...] a verticalização tem-se caracterizado como um elemento responsável pelas modificações morfológicas e funcionais da paisagem urbana, uma vez que ela produz solos adicionais superpostos, possibilitando, naturalmente, a sua multiplicação e provocando, em razão do aumento do potencial de aproveitamento, uma revalorização do espaço”.

É importante destacar que o processo de verticalização em Campo Mourão não se deu em decorrência de falta de espaço, mas como um dos efeitos do desenvolvimento econômico, da modernidade, do progresso e do crescimento populacional que a cidade alcançou nas últimas décadas e demonstra também a ocorrência de grandes investimentos imobiliários na referida cidade.

No tocante aos fatores que influenciaram o processo de verticalização urbana em Campo Mourão, cabe mencionar os influentes imaginários que estão concatenados à este processo. Nesse sentido, Conartes (2013) e Villa (2008) destacam o sentimento que as pessoas têm quanto à segurança física e psicológica ao escolher residir em edifícios, elenca-se ainda a questão da praticidade por conta de que a sua manutenção é mais barata, e menos trabalhosa, pois os funcionários cuidam da manutenção e da limpeza, além disso, tem-se o comércio próximo e a facilidade de acesso ao local de trabalho e à escola dos filhos. Além do mais, leva-se em conta critérios como a paisagem privilegiada vista da janela, a otimização dos espaços da moradia, o conforto oferecido, a presença de equipamentos de uso coletivo, o investimento imobiliário, o status social, e a qualidade da construção etc. Todos estes itens mencionados são de grande influência na escolha das pessoas por residirem em apartamentos, pois certamente podem tornar a vida mais agradável.

Ressalta-se ainda que por meio do mapeamento da localização dos edifícios verticais que estão sendo lançados nos últimos anos em Campo Mourão, e por conta do valor de comercialização dos apartamentos destes edifícios, pode-se se dizer que na referida cidade, a verticalização e a supervalorização do solo urbano têm por finalidade atender a uma demanda solvável, visando o lucro para os empreendedores do mercado imobiliário. A lógica da produção vertical está relacionada com a concentração de altas densidades urbanas e com a busca do maior lucro possível por metro quadrado. Assim observa-se que a maioria dos empreendimentos verticais tem como público-alvo a classe alta e a classe média.

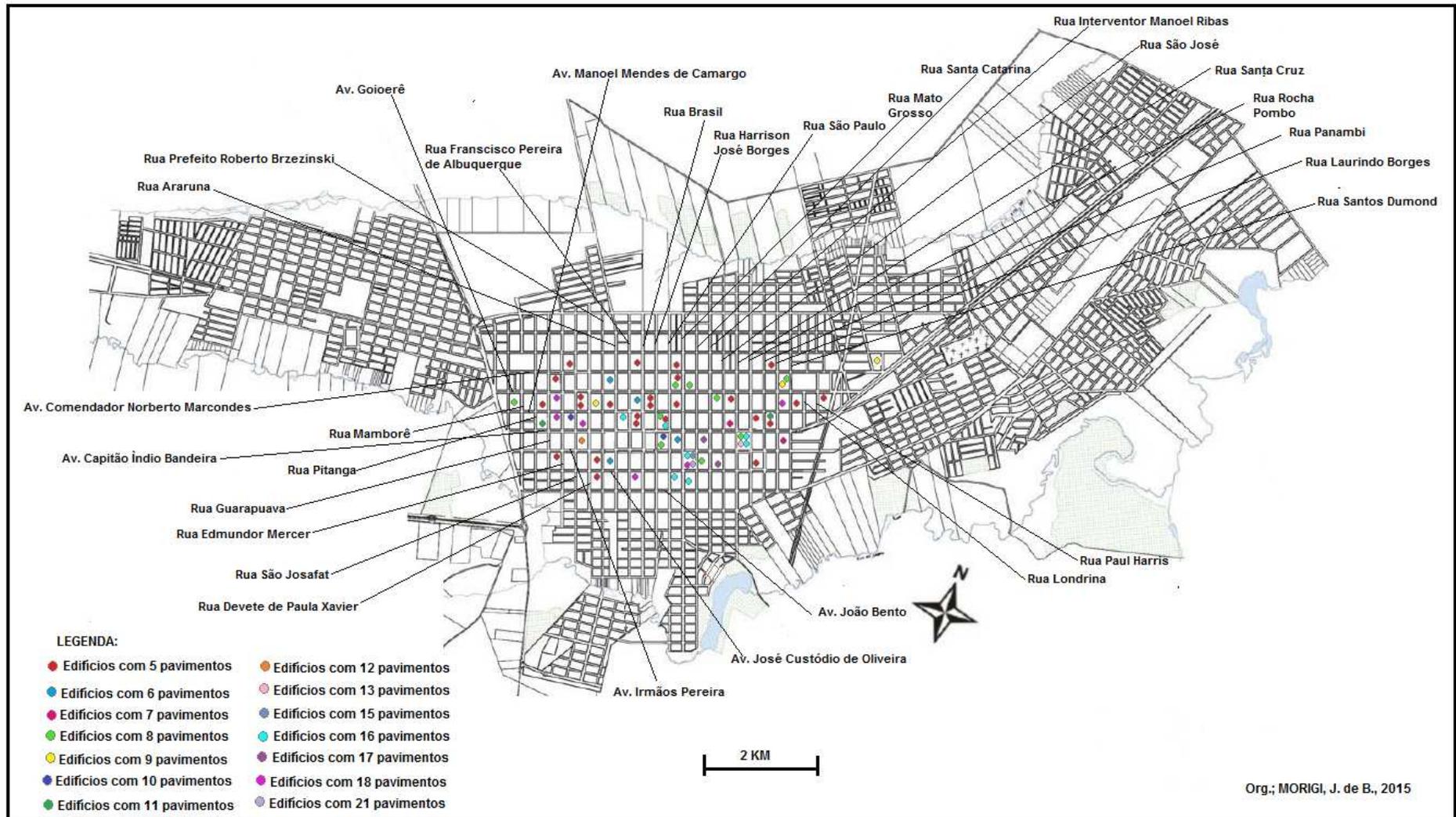
Durante as investigações, percebeu-se que a primeira Lei de Zoneamento Urbano de Campo Mourão foi aprovada em 1986, e como diversos edifícios foram construídos antes da aprovação desta lei, conclui-se que a construção dos mesmos foi realizada sem a elaboração de um planejamento urbano adequado, considerando por exemplo, a localização do aeroporto dentro da cidade. Além disso, ao conversar com agentes públicos municipais, soube-se que tais atos ainda são realizados atualmente, como por exemplo, no caso do Edifício Residencial Fiorella que está sendo construído em uma área conhecida como cone aéreo, onde a própria legislação municipal não permite a construção de edifícios de porte similar ao dele, especialmente por estar numa área que é rota dos aviões que pousam e decolam do Aeroporto Coronel Geraldo Guia de Aquino. Desse modo, a construção de edifícios altos nesta área apresenta-se como um agravante para a diminuição da segurança na operação das aeronaves e corrobora por aumentar os riscos de acidentes, prejudicando a segurança da própria população.

A partir deste caso, evidencia-se que é bastante explícita a relação entre o Poder Público e os agentes imobiliários à medida que foi emitido um parecer favorável para a construção de um edifício de um porte vertical diferente daquele permitido pela legislação urbana naquela área da cidade. Tal fato pode estar ligado à questão de que, em compensação à autorização da construção deste edifício, o Poder Público multiplica a arrecadação de impostos deste empreendimento, beneficiando-se dele.

Por meio do levantamento de dados realizado junto ao Corpo de Bombeiros e à Prefeitura Municipal de Campo Mourão, observou-se ainda que a verticalização em Campo Mourão se apresentou de maneira mais vigorosa a partir da década de 1980. E com a realização da pesquisa de campo, notou-se ainda, que existe uma grande variação nos tamanhos dos edifícios construídos na cidade, havendo 66 edifícios de porte maior (acima de quatro pavimentos), (conforme o Mapa 4 e o Apêndice 1) e uma quantidade considerável de edifícios de porte menor (de 2, 3 e 4 pavimentos). Ademais, os edifícios apresentam características distintas em termos de amplitude, complexidade, formas arquitetônicas variadas etc.

Percebeu-se também que existem diversos edifícios na cidade que ainda estão em processo de construção, tais como o Edifício Residencial Fiorella, o Edifício Residencial Trianon, o Edifício Joaquim Gonsalves, o Edifício Vivendas Sevilla, o Edifício Comercial e Residencial Caires, o Edifício Solaris Residence, entre outros. Também foram lançados

alguns edifícios, os quais são: o Edifício Philadélfia, o Edifício Residencial Brzezinski, o Residencial da Rua Brasil, Hotel BRH, o Edifício Residencial TerraMaris, entre outros.



Mapa 4: Localização dos edifícios acima de quatro pavimentos localizados na cidade de Campo Mourão-PR. Organizado a partir dos dados obtidos com o trabalho de campo realizado por: MORIGI, J. de B., 2015.

A pesquisa de campo permitiu verificar a localização desses edifícios no espaço urbano e mostrar como essa distribuição espacial está associada à ideia da desigualdade na produção do espaço intraurbano por intermédio da sua localização. A partir dos dados organizados e com as informações e as fotografias tiradas *in loco*, organizou-se um quadro identificando os edifícios altos de Campo Mourão, isto é, edifícios acima de quatro pavimentos, contendo os seguintes dados: nome do edifício, foto do empreendimento, endereço de localização, ano de construção/entrega, autoria da construção (engenheiro civil ou construtora), número de pavimentos e tipo de uso (Apêndice 1).

A localização dos edifícios em Campo Mourão é determinada por uma complexidade de fatores, tais como as características físicas do terreno e posição estratégica, além da ação dos agentes produtores do espaço urbano, ou seja, ações do Estado (Lei do Zoneamento Urbano e Código de Obras e Posturas), construtoras, imobiliárias, capitalistas, industriais, melhores infraestruturas, proximidade com o comércio, entre outros.

Evidenciou-se que a produção do espaço urbano de Campo Mourão vem ocorrendo de forma diferenciada ao longo do tempo, por conta da atuação também diferenciada dos atores responsáveis por esse processo. Neste contexto, conforme destaca Bernadelli (2006), surge a prática da segregação socioespacial que se materializa, por exemplo, quando se privilegia determinadas áreas para a implementação dos bens de consumo coletivo, em geral as áreas privilegiadas são as áreas ocupadas pelas classes de elevados rendimentos, enquanto as áreas reservadas à imensa maioria (classes de menor poder aquisitivo), geralmente, não recebem uma ampla rede de benfeitorias.

Neste íterim, se insere o pensamento de Botelho (2007), o qual assevera que o espaço urbano é ocupado de forma seletiva, tal prática acaba refletindo na configuração espacial do espaço urbano, proporcionado pela diferenciação das classes, condicionada pela renda, que representa um instrumento econômico de reprodução da divisão social e econômica do espaço, assegurando a adequação dos usos do solo e das classes sociais aos distintos lugares do aglomerado urbano.

Nas cidades em geral, é possível perceber os diferentes usos do solo pelas classes sociais através das formas de morar da população, isto é, as formas de morar consolidam a materialização das desigualdades ali manifestadas. Essa materialização provém dos diversos padrões residenciais, assim como infraestruturais das áreas onde estão situadas as residências que estão condicionadas à valorização diferenciada do solo urbano que na esfera de nossa sociedade constitui-se de mercadoria.

A construção de grandes edifícios se apresentam como uma interessante estratégia de se obter lucros, uma vez que o custo dos terrenos na área central das cidades costuma ser muito elevado, portanto, para se implantar um empreendimento que cubra o custo de aquisição do terreno e forneça uma boa parcela de lucro para o investidor, o mesmo deve ser voltado para à classe de maior poder aquisitivo, que possui condições de pagar um valor mais elevado por um imóvel. Nesse sentido, a construção de grandes edifícios destinados para a referida classe torna-se uma das alternativas mais economicamente viáveis para os investidores, pois além de serem mais valorizados por conta da localização, ainda possuem a interessante oportunidade de multiplicar os lucros à medida que podem concentrar uma quantidade maior de habitantes em seus múltiplos pavimentos, gerando assim um maior potencial de aproveitamento do solo urbano.

Nesse contexto, pontua-se a fala da arquiteta da Secretaria do Planejamento urbano de Campo Mourão, que ressaltou que:

Desde quando eu estou trabalhando aqui (há 7 anos) a procura maior pra verticalização é na região central, entre as principais avenidas. E num raio sei lá, de 500 metros da igreja (Catedral São José) no sentido frente e trás, mais ou menos isso. Principalmente aqui mais próximo a prefeitura, ali na Caixa Econômica, nessa região. Até a saída ali de Maringá. Essa é a região mais procurada hoje. E por que? Porque é o lugar onde a legislação permite. Porque é uma região já dotada de infraestrutura, então já tem água, luz, asfalto, coleta de lixo, comércio, etc., e o valor do terreno é um valor alto. Então pra pessoa adquirir este terreno e fazer um investimento muito baixo não compensa porque ela paga um valor muito alto, então ela otimiza o aproveitamento do terreno (JAQUELINE VIEIRA, ARQUITETA DA SECRETARIA DO PLANEJAMENTO URBANO DE CAMPO MOURÃO, 2015).

Já as construções de pequenos edifícios residenciais geralmente são feitas nas áreas mais afastadas do centro, pois nestas áreas o custo dos terrenos são menores, e por tais motivos a construção de edifícios será mais simples, com custos de produção menores e consequentemente a comercialização dos imóveis também será feita por preços mais acessíveis, possibilitando que pessoas das classes de menor poder aquisitivo adquiram um imóvel, até mesmo pelo sistema de financiamento Minha Casa, Minha Vida, subsidiado pelo Governo Federal.

Nesse sentido, insere-se a atuação da Construtora Piacentini que inicialmente atuou em Campo Mourão na construção de grandes edifícios na década de 1980, tais como o Edifício Centro Executivo Likes, o Edifício do Centro Empresarial Antares, o Edifício Caribe, o

Edifício Casablanca, entre outros, voltados para uma classe econômica de maior poder aquisitivo, mas que nos últimos anos tem voltado seus projetos para a linha mais popular, construindo diversos loteamentos horizontais tais como o Residencial Fortunato Perdocini, o Conjunto Avelino Piacentini, o Conjunto Milton de Paula, entre outros, e alguns edifícios verticais de pequeno porte, tais como o Edifício Lurdes Piacentini, o Edifício Projeto Morada, entre outros. Conforme relatou o gerente de obras da construtora:

Atualmente em Campo Mourão a gente só tem um projeto de 180 apartamentos, com 4 pavimentos na parte da área popular mesmo. Nos últimos anos a Piacentini desvinculou um pouco a área de construção de médio e alto padrão e começou a atuar mais na linha popular. A gente trabalha na linha popular, dentro do Programa Minha Casa, Minha Vida, hoje é 100% dentro do Programa Minha Casa, Minha Vida (GERALDO CUSTÓDIO, GERENTE DE OBRAS DA PIACENTINI, 2015).

Nos últimos anos, a construção de edifícios de grande porte em Campo Mourão vem sofrendo uma recessão, pois durante o trabalho de campo constatou-se que os edifícios construídos mais recentemente e os que ainda estão em fase de construção são em grande maioria de pequeno porte, conforme destacou a arquiteta da Secretaria do Planejamento Urbano de Campo Mourão:

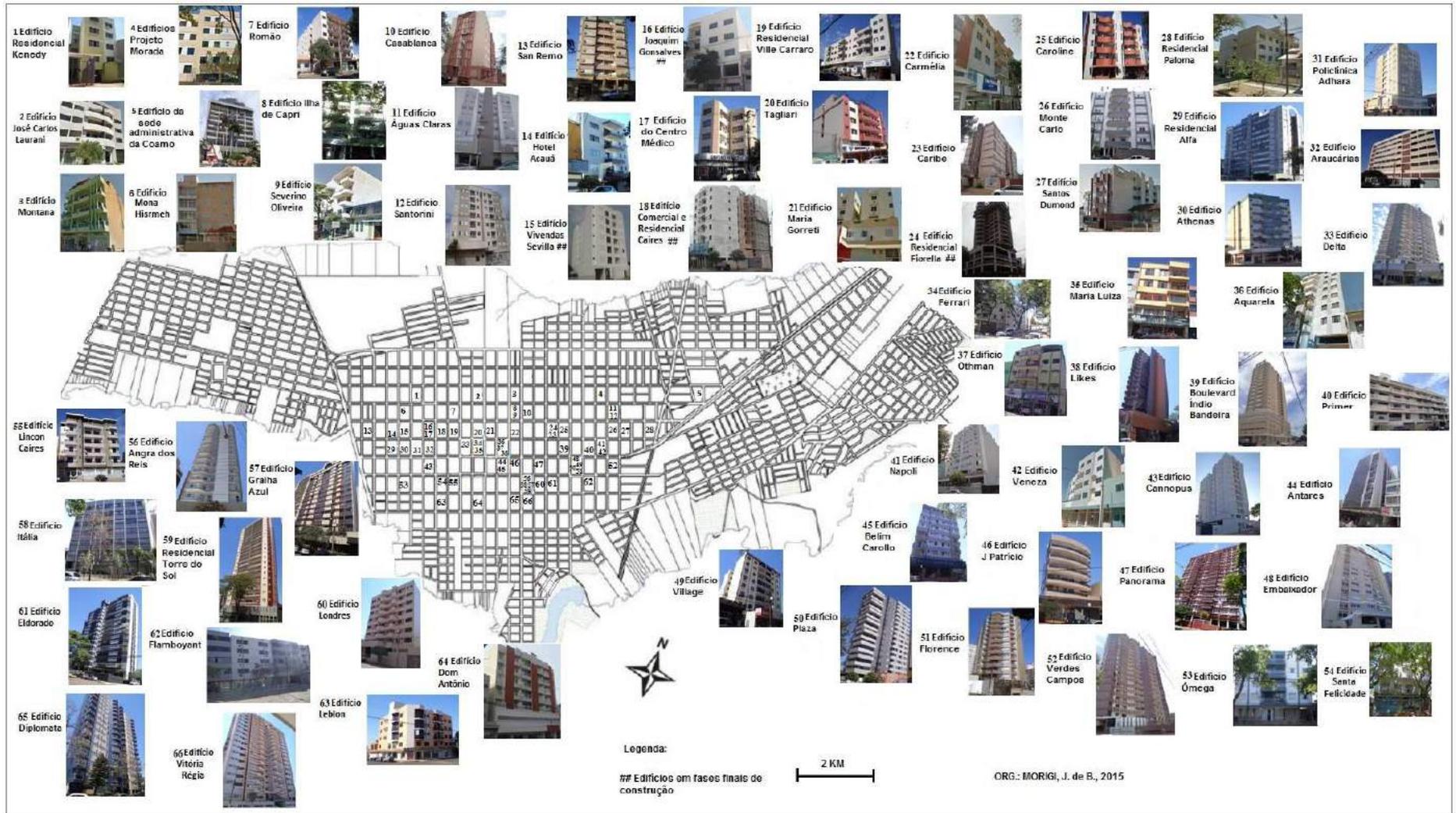
Nos últimos dois anos, projetos de prédio grande assim, é minoria. A grande maioria é de 4 a 6 pavimentos, mas na verdade eu acho que é por questão econômica mesmo, dificuldade de vendas. Tem assim, mas são poucos. Vamos dizer que por ano entra aí uns dois, sei lá se entra nisso. Então atualmente que eu me recorde que passou aqui de projeto de prédio grande deve ter sido uns três ou quatro, só. Se foi tudo isso. Porque as vezes, também tem um processo chamado pré-aprovação, então a pessoa pede solicitação de pré-aprovação, manda o projeto e acaba que não vai pra frente. As vezes não é nem porque não foi indeferido, as vezes ela perdeu o interesse econômico ou de especulação imobiliária (JAQUELINE VIEIRA, ARQUITETA DA SECRETARIA DO PLANEJAMENTO URBANO DE CAMPO MOURÃO, 2015).

Ao analisar os edifícios retratados no mapa 5 e no apêndice 1, pôde-se observar que a arquitetura, tanto dos edifícios comerciais quanto dos residenciais, revela uma nova maneira de trabalhar e de morar no ambiente urbano. Constatou-se ainda que em Campo Mourão existem edifícios dos mais diversos estilos, formas e tamanhos, e os edifícios mais antigos apresentam uma arquitetura mais simples e um acabamento mais rústico, pois em suas construções foram utilizados os repertórios das construções verticais e da linguagem

modernizadora vigentes na época em que foram construídos. Já os edifícios construídos nos últimos anos, além de apresentarem uma arquitetura mais moderna e sofisticada, apresentam um acabamento mais requintado e, por serem edifícios mais altos, desempenham certa “imponência” no *skyline* mourãoense.

Constatou-se ainda que alguns dos edifícios mapeados possuem duas torres, sendo uma delas com 4 pavimentos e a outra com 5 pavimentos, em virtude disso optou-se por mantê-los na análise deste estudo. Também se optou por mapear edifícios acima de quatro pavimentos que se encontram em fase final de construção, tais como o Residencial Fiorella, o Edifício Roberto Brzezinski, o Edifício Vivendas Sevilla, o Edifício Comercial e Residencial Caires, o Edifício Joaquim Gonsalves, o Edifício Solaris Residence, entre outros. Lembrando que estes são indicados no mapa 5 por meio de duas *hashtags* (##).

No quadro 2 apresentam-se o quantitativo de edifícios acima de 5 pavimentos construídos em Campo Mourão de 1970 a 2015.



Mapa 5: Mapeamento dos edifícios acima de quatro pavimentos presentes na cidade de Campo Mourão - PR.  
Organizado por: MORIGI, J. de B., 2015.

<b>Número de Pavimentos</b>	<b>1960 - 1970</b>	<b>1971 - 1980</b>	<b>1981 - 1990</b>	<b>1991 - 2000</b>	<b>2001 - 2010</b>	<b>2011 - 2015</b>	<b>Total</b>
<b>5 a 9</b>	3	1	17	14	8	4	47
<b>10 a 15</b>	0	0	3	0	3	0	6
<b>16 a 20</b>	0	0	9	1	1	1	12
<b>Acima de 20</b>	0	0	1	0	0	0	1
<b>Total</b>	3	1	30	15	12	5	66

Quadro 2: Quantitativo de edifícios acima de 4 pavimentos construídos em Campo Mourão de 1960 a 2015.

Organizado por MORIGI, J. de B., 2015.

Ao analisar o quadro 2, percebeu-se que entre 1960 e 2015 foram construídos em Campo Mourão 66 edifícios de 5 a 22 pavimentos. De 1960 a 1970 houve a construção de apenas três edifícios, o Edifício Maria Luiza, o Edifício Ferrari, ambos com 5 pavimentos e o Edifício Belim Carollo com 8 pavimentos. Já no período de 1971 a 1980 foi construído apenas o Edifício Mona Hismeh com 5 ou mais pavimentos. Além disso, constatou-se que em todos os períodos analisados predominou-se a construção de edifícios entre 5 e 9 pavimentos. Um aspecto interessante a ser considerado é que no período de 1981 a 1990 teve-se o maior número de edifícios construídos em Campo Mourão, especialmente aqueles de 5 a 9 pavimentos, e também os edifícios mais altos da cidade, ou seja, aqueles que possuem mais de 15 pavimentos. Observou-se ainda que no período de 2011 a 2015 o quantitativo de edifícios construídos foi pequeno, porém deve-se ressaltar que neste caso, o período analisado foi de apenas 5 anos, respeitando o recorte temporal delimitado para esta pesquisa. O gráfico 2 indica o percentual de edifícios acima de quatro pavimentos construídos entre as décadas de 1960 e 2010.

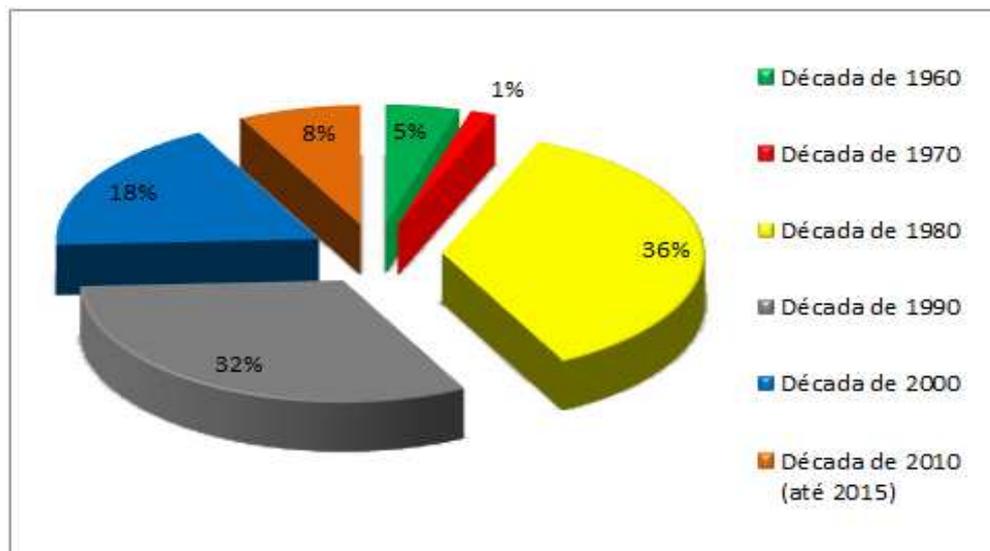


Gráfico 2: Percentual de edifícios acima de 5 pavimentos construídos em Campo Mourão entre as décadas de 1960 e 2010.

Fonte: Organizado por MORIGI, J. de B., 2015.

Ao analisar o gráfico 2 também pôde-se perceber que na década de 1970 se teve o menor percentual de edifícios construídos, enquanto que a década de 1980 foi o período em que ocorreu o maior número de construção de edifícios com cinco ou mais pavimentos, apresentando um percentual de 38%. A partir deste gráfico, pode-se perceber ainda que na década de 1990, o percentual de construção de edifícios deste porte manteve-se muito similar à década anterior, com 33%, evidenciando uma pequena queda. Já na década de 2000, o percentual de construção dos edifícios acima de quatro pavimentos caiu para 19%, ou seja, a metade do índice apresentado na década de 1980, evidenciando uma forte queda na quantidade de edifícios construídos. Constatou-se ainda que o percentual de edifícios construídos na década de 2010 foi ainda menor, 8%, tal circunstância se justifica dentre outros motivos, pelo fato de que foram considerados nas análises apenas 5 anos, respeitando o recorte temporal delimitado para esta pesquisa.

É importante destacar que, na década de 1980 a construção de edifícios mais altos (com 10 ou mais pavimentos) foi mais intensa do que nos demais períodos analisados por conta dos investimentos que a cidade estava recebendo tanto de grandes empresários, como também de grandes fazendeiros que viram uma boa oportunidade em investir seu capital na construção de imóveis na área urbana, especialmente por conta da modernização e da ampliação da agricultura que estava contribuindo fortemente para o êxodo rural e para o crescimento populacional de Campo Mourão e de outras cidades da região. Com o aumento na produtividade das *commodities* agrícolas, os grandes fazendeiros tiveram a oportunidade de diversificar sua fonte de renda, ao realizar investimentos em outros setores. Além disso,

Campo Mourão passou a utilizar diversas estratégias para atrair empresas e investidores, tais como vantagens fiscais como isenções de impostos municipais por um determinado período, além da oferta de terrenos com infraestrutura, etc. Ademais, a cidade também desenvolvia uma estrutura comercial e de serviços que passou a contribuir economicamente para o processo de verticalização. Sendo que esse processo se deu de forma intensa e rápida, a partir da região central, espalhando-se posteriormente por áreas adjacentes ao centro em diversas direções.

A construção de grandes edifícios durante a referida década, tais como o Edifício Centro Empresarial Likes, o Edifício Centro Empresarial Antares, o Edifício Delta, o Edifício Plaza, entre outros, representou um “desenvolvimento” para a cidade, pois edifícios com tantos pavimentos só eram encontrados em cidades maiores. É como se isso representasse o início da modernidade em Campo Mourão. Nesse sentido, pode-se afirmar que durante a década de 1980, a paisagem urbana de Campo Mourão começou a mudar, pois a partir daí iniciava-se um processo de crescimento da cidade no sentido vertical.

Com o crescimento econômico que vinha alcançando, Campo Mourão tornou-se centro comercial e administrativo regional, o que contribuiu para a vinda de profissionais de várias áreas da economia e, junto com eles, suas famílias. De tal modo, criou-se uma demanda por moradias que culminou ainda mais no fortalecimento da verticalização.

Salienta-se ainda que a década de 1980 foi marcada por um período de crises econômicas para todos os setores dentre eles o habitacional, sendo criados planos intervencionistas, dentre eles o Plano Cruzado. Sobre este assunto Maricato (1997), explica que:

Durante esse período, um Estado intervencionista promoveu o financiamento de aproximadamente 4 milhões de moradias através do Sistema de Financiamento da Habitação. Um número realmente expressivo para a história do Brasil. O SFH promoveu uma profunda transformação no espaço urbano brasileiro. Não se tratou de ruptura em relação às tendências anteriores: a ideologia da casa própria se tornou absoluta, o mercado de produção de apartamentos se ampliou para atender à classe média (consolidação do capital de promoção imobiliária), os materiais de construção se diversificaram, em especial os de acabamento, o mercado de terras se ampliou graças ao crescimento do sistema viário aberto para a circulação do automóvel. A escala dos empreendimentos também mudou, implicando grande volume de recursos investidos. (MARICATO, 1997, p. 48).

Complementado o exposto, Casaril (2007) destaca que o Plano Cruzado conseguiu por um curto período de tempo controlar a inflação, mas deixou os juros de poupança

baixíssimos, o que provocou uma corrida pela aquisição de bens duráveis (como apartamentos, carros, televisores, geladeiras, entre outros) (CASARIL, 2007). Sobre esse assunto, Passos e Fresca (2007) complementam que, essa imensa evolução do processo de verticalização ocorrido, se dá no contexto das políticas econômicas adotadas pelo Governo Federal, materializadas na elaboração de planos econômicos, em que a grande maioria das cidades médias do Brasil tiveram nesse período um “boom” na construção civil, evidenciado pelo acréscimo no quantitativo de edifícios altos construídos.

As mesmas autoras ainda destacam que:

Inicialmente esta década é marcada por acentuada crise econômica que se arrastava desde o fim do “milagre econômico” em 1973, estando o país numa fase de retração econômico-social, que como em outras regiões do país, manteve estagnado vários setores da economia, refletindo-se intensamente no setor da construção civil. Posteriormente, a partir da segunda metade da década, o Governo Federal lançou mão de planos de estabilização econômica, iniciados em 1986 com o Plano Cruzado que provocou um intenso consumo de bens e serviços, motivando uma certa recuperação da economia, reaquecendo o mercado imobiliário (PASSOS E FRESCA, 2007, p.192).

Assim, durante as décadas de 1980 e 1990 houve um acelerado crescimento em construções verticais em diversas cidades brasileiras, a exemplo de Campo Mourão. Influenciado pela atuação do Estado que gerou medidas que impulsionaram o mercado imobiliário, tais como a facilitação no acesso ao crédito tanto para compradores como para incorporadores e construtoras. Em meados da década de 1990 foi criado o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), à Caixa Econômica Federal (CEF) agente financeiro que substituiu o Banco Nacional da Habitação (BNH) no financiamento da habitação, impulsionando o setor da construção civil em diversas cidades brasileiras.

Conforme destaca Gimenez (2007), durante a década de 1990 ocorrem uma série de mudanças advindas da globalização, da abertura econômica, do neoliberalismo e da crise econômica. Também houve mudanças no setor imobiliário, o que juntamente com a escassez na disponibilidade de verbas governamentais, repercutiu na redução do número de edificações, em comparação com a década de 1980. Tal setor se viu obrigado a diversificar seus negócios, dando prioridade à construção de loteamentos e condomínios horizontais, por exemplo, e deixando em segundo plano a construção de novos edifícios. Outra importante mudança ocorrida no período, conforme destaca Machado e Mendes (2003) foi o aumento na

área média construída, o que pode ser um indicador do maior interesse das classes de maior poder aquisitivo.

A partir da década de 2000, a construção de edifícios teve uma forte queda em comparação com as duas décadas anteriores, e a grande maioria de edifícios construídos em Campo Mourão são de porte menor, especialmente entre 4 e 9 pavimentos e voltados para o uso residencial ou misto (comercial e residencial), conforme evidenciado nos projetos contra incêndio, analisados nos arquivos do Corpo de Bombeiros de Campo Mourão.

O aumento da construção de edifícios de menor porte justifica-se dentre outros fatores, pela redução nos custos da construção, pois como a mesma é menor, a demanda de materiais e de mão de obra acabam sendo menores. Além disso, percebeu-se que uma quantidade significativa de edifícios construídos na cidade é resultante da atuação de construtores autônomos, isto é, da não contratação de uma construtora para a construção do edifício. Neste caso, o proprietário do edifício a ser construído geralmente contrata o arquiteto que além de elaborar o projeto, fica responsável por coordenar e supervisionar o processo de construção, e alguns funcionários que atuam no setor da construção civil são contratados para edificar a obra, sendo que geralmente tais funcionários são provenientes de empresas terceirizadas.

O aumento nos últimos anos no número de jovens oriundos de municípios da região que mudaram para Campo Mourão para estudar em instituições de ensino superior também foi um dos fatores que motivaram a construção de edifícios menores, destinados para a locação e situados nas proximidades das instituições de ensino ou em áreas de fácil acesso às mesmas.

Destaca-se ainda que essa expansão da verticalização para além da área central muitas vezes não ocorre com os mesmos investimentos que se dão no centro. Alguns edifícios construídos mais afastados do centro não possuem os mesmos serviços encontrados nos edifícios situados na área central, sendo, portanto, edifícios construídos para abastecerem uma classe social que não pode pagar pelos preços mais valorizados.

O estouro da chamada bolha imobiliária ocorrida nos Estados Unidos, começou a dar indícios em 2003 e culminou em 2008, ocasionando uma crise econômica mundial, fez com que o setor imobiliário em todo o mundo ficasse mais conservador com relação aos lançamentos de novos edifícios. Contudo, observou-se ainda que após meados da década de 2000 a construção de edifícios com 10 ou mais pavimentos voltou a ocorrer em Campo Mourão, mesmo que pouco expressiva.

Tal fato é decorrente da boa fase vivenciada pelo setor imobiliário no referido período, especialmente por conta do bom desempenho econômico vivenciado pelo país e por novos

financiamentos abertos pelas instituições financeiras, o que facilitou o acesso de muitas pessoas às linhas de financiamento voltados para a aquisição de imóveis residenciais. Em contrapartida, a expansão do crédito imobiliário e o aumento real da renda dos brasileiros possibilitaram aumento na demanda por imóveis, e conseqüentemente o preço do metro quadrado subiu em grande parte das cidades brasileiras, atraindo investidores.

Atualmente por causa da crise econômica, os juros subiram e os financiamentos imobiliários estão mais rigorosos. Os imóveis estão com os preços em recessão e as construtoras e incorporadoras estão trabalhando com unidades remanescentes. Constatou-se que em Campo Mourão, os edifícios que tiveram suas construções iniciadas em 2014 e 2015 estão com suas obras sendo realizadas, porém percebeu-se que diversos edifícios lançados nos dois últimos anos ainda não tiveram suas obras iniciadas e não há prazo previsto para o início das mesmas. Isto de certa forma reflete as baixas perspectivas apresentadas pelo setor.

Com o levantamento de dados pôde-se constatar que diversas construtoras atuaram na construção destes edifícios em Campo Mourão, tais como: a Primóveis, a Piacentini LTDA, a Eldorado, a Construtora e Incorporadora Cruciol LTDA, a ALO Construtora, a Construtora Irmãos Thá S/A – Construções, Indústria e Comércio, a Construtora ENGEAS – Engenharia, Projetos e Obras LTDA, a Construtora Just Construções e Empreendimentos LTDA, a Construtora Gonçalves Mauro LTDA, a Construtora Matos Junior LTDA, a Construtora Décimo Solar Construções Civis LTDA, a Construtora Chave LTDA, a Construtora Mariot Engenharia Civil, a Construtora Nova Era de Planejamento e Construções de Habitação LTDA, a Construtora Malavazi LTDA, a Construtora Proed Projetos e Edificações LTDA, a Construtora Vellarc LTDA, a Pronenge Construtora e Imobiliária, entre outras. Sendo algumas de Campo Mourão, outras de Maringá. Algumas delas deixaram de existir ao longo do tempo ou mudaram de nome. É importante destacar que dentre as construtoras supramencionadas a Piacentini, a ALO, e a Just são as que mais construíram edifícios de 5 ou mais pavimentos em Campo Mourão.

### **3.4 Considerações sobre os estilos arquitetônicos dos edifícios analisados e das atuais perspectivas para a verticalização em Campo Mourão**

Neste item, procura-se refletir acerca dos estilos arquitetônicos dos edifícios verticais analisados durante o trabalho de campo, bem como analisar as perspectivas atuais para a verticalização urbana em Campo Mourão.

Analisando de forma geral, os edifícios retratados durante o trabalho de campo, pode-se dizer que dentre os estilos arquitetônicos aplicados em suas construções, sobressai o estilo Modernista, o Contemporâneo, o *Art Decó* e o Eclético que estão presentes em suas formas, tornando os edifícios mais sofisticados e trazendo um aspecto de modernidade para o ambiente urbano. Muitos edifícios apresentam um ineditismo em suas formas, especialmente por meio do uso de matrizes geométricas mais ousadas.

Nos edifícios localizados na cidade de Campo Mourão o estilo *Art Déco* pode ser observado nos traços da grafia dos nomes de alguns edifícios e também na própria arquitetura de alguns edifícios.

No Brasil, as primeiras construções com estilo modernista surgiram no início do processo de industrialização. Lembrando que a inserção deste estilo recebeu influência de arquitetos estrangeiros, ainda que tenham sido arquitetos brasileiros, como Oscar Niemeyer e Lúcio Costa, que mais tarde tornaram este estilo conhecido e aceito. O estilo modernista pode ser observado na maioria dos edifícios mais novos construídos na cidade de Campo Mourão, representado por meio de formas geométricas definidas, separação entre estruturas e vedação, uso de pilotis<sup>1</sup> a fim de liberar espaços sob o edifício, emprego de painéis de azulejo, paredes de vidro, traçados mais sofisticados e originais, etc., simbolizando modernidade e progresso.

Como exemplo de edifícios com estilo modernista presentes em Campo Mourão que possuem pilotis em sua estrutura, cita-se o Edifício Flamboyant e os edifícios do Condomínio Projeto Morada (figura 13).



Figura 13: Edifício Flamboyant à esquerda e edifícios do Condomínio Projeto Morada à direita.  
Fotos: MORIGI, J. de B., 2014.

---

<sup>1</sup> São colunas ou pilares em concreto armado que sustentam uma construção e através deles é possível obter um vão livre no nível térreo. São característicos da arquitetura modernista brasileira.

Dentre os edifícios construídos em Campo Mourão com estilo modernista que possuem revestimentos de azulejos em sua parte externa, cita-se o Edifício do Centro Executivo Likes, o Edifício do Condomínio Residencial Verdes Campos e o Edifício Eldorado (figura 14).



Figura 14: Edifício do Centro Executivo Likes à esquerda, ao centro o Edifício do Condomínio do Residencial Verdes Campos e à direita o Edifício Eldorado.

Foto: MORIGI, J. de B., 2014.

E como exemplos de edifícios com estilo modernista situados em Campo Mourão que foram utilizadas paredes ou detalhes de vidro em sua estrutura, cita-se o Edifício Joaquim Patrício e o Edifício Itália (figura 15).



Figura 15: Edifício Joaquim Patrício à esquerda e Edifício Itália à direita.

Foto: MORIGI, J. de B., 2014.

Observa-se que as técnicas utilizadas nos edifícios retratados nas figuras 13, 14 e 15, bem como a própria forma arquitetônica dos mesmos, simbolizam modernidade e progresso.

Nesse ínterim, cabe advertir que as mudanças nas características urbanas e na infraestrutura das construções não estão apenas relacionadas ao desenvolvimento econômico e tecnológico, pois também estão atreladas aos costumes e ao estilo de vida da sociedade que foram se alterando com o passar do tempo e essas alterações passaram a ser refletidas, na produção do espaço, nos hábitos locais de estilos de vida, nas relações sociais, na divisão social do trabalho, na construção do espaço habitado, enfim no próprio cotidiano das pessoas, e em todas as ações do indivíduo.

O estilo contemporâneo na arquitetura, por sua vez, foi estabelecido na pós-modernidade nos anos 1980 e 1990 até os dias atuais, que permitiu o uso de recursos técnicos mais aprimorados e materiais novos e mais leves. Ou seja, um projeto contemporâneo se caracteriza pela qualidade e flexibilidade dos espaços, pelo diálogo do projeto com a paisagem urbana, além do respeito à natureza, com o uso de novos materiais e racionalização do processo construtivo.

O ecleticismo na arquitetura é a mistura de estilos arquitetônicos do passado para a criação de uma nova linguagem arquitetônica. O estilo eclético é marcado pela combinação de vários estilos e por tal motivo apresenta características mais diferenciadas. De maneira geral, a arquitetura eclética se caracteriza pela simetria, busca de grandiosidade, rigorosa hierarquização dos espaços internos e riqueza decorativa, além de tornar o empreendimento inusitado.

De acordo com as informações da Associação Preserva São Paulo (2009), os edifícios onde as pessoas residem, trabalham ou aqueles que simplesmente compõem o ambiente no qual elas transitam no seu dia-a-dia são testemunhos da história da localidade em que estão inseridos e representam o “saber fazer” do período em que foram construídos.

Vale destacar que, com o passar do tempo, diferentes técnicas construtivas vão surgindo, estilos e características arquitetônicas se sucedem como manifestações do modo de pensar de determinada sociedade num período específico. Além disso, cada local que irá abrigar uma construção também é categórico para seu projeto: o clima (incidência do sol, regime de chuvas, etc.), o relevo (terreno plano ou acidentado), entre outros, são fatores que podem provocar grandes diferenças entre um edifício e outro, dependendo de onde estão localizados. Ademais, as várias possibilidades de investimentos também contribuem para que existam obras das mais monumentais às mais discretas; das mais luxuosas às mais modestas.

Exatamente por esses motivos, ou seja, por variar completamente dependendo de quando, onde, para quem e para que função foi idealizada, é que cada construção é única. E assim sendo, tem seu valor por retratar concretamente as soluções encontradas para cada uma dessas variáveis (ASSOCIAÇÃO PRESERVA SÃO PAULO, 2009).

Ainda de acordo com a Associação Preserva São Paulo (2009), a paisagem urbana é reconhecida como a essência do patrimônio de uma cidade, a qual é constituída pelo conjunto de edificações que fazem parte do cotidiano das pessoas. É a presença dessas construções, que muitas vezes fazem parte da vida das pessoas por décadas, e por isso cria um “lugar de memória”, símbolos não só de um jeito de viver, como de um modo de ser. Fizeram parte da vida de gerações anteriores, são as heranças deixadas, resultado do modo com que gerações anteriores transformaram a natureza pelo trabalho.

Aymonino (2000) *apud* Barda (2007), ressalta não haver dúvida de que a relação de diferenciação das diversas partes que constituem uma cidade, em relação a uma definição arquitetônica, tenha constituído ou constitua ainda o elemento dialético essencial do desenvolvimento de uma cidade sob o aspecto da arquitetura. E que é justamente a mudança nas relações, seja por substituição, ou por sobreposição de mais épocas, que determina a particularidade de uma cidade em relação à outra e sua possível aceitação como “obra de arte”.

Desse modo, não apenas os edifícios verticais isolados, com suas formas imponentes e seus traçados originais, são vistos como “obras de artes”, mas a cidade como um todo é vista como um conjunto de “obras de artes” elaboradas por mãos humanas e que constituem uma “obra de arte” mais completa, complexa e distinta. Além disso, há que se considerar que a arquitetura urbana contemporânea assume peculiares de uma arte de massa, e é vista como um produto a ser consumido e como produto ela necessita ter o seu aspecto de sedução. E esse aspecto sedutor deve ser apresentado tanto na arquitetura do edifício, em suas formas e traçados, no seu ambiente interno, como também nos *folders* de campanhas de divulgação. Independente de ser um empreendimento luxuoso ou um de característica mais simples deve apresentar distinção, sofisticação e uma estética clássica. Além disso, é imprescindível que a fachada de cada edifício pareça ser única, pois a boa técnica publicitária exige a diferenciação do produto.

Ao analisar os edifícios mapeados durante o trabalho de campo, pôde-se perceber que muitos deles apresentam características arquitetônicas singulares, enquanto outros apresentam algumas similaridades. As técnicas de publicidade adotadas para a comercialização destes

empreendimentos vão desde a divulgação por meio de *folders e outdoors*, até anúncios na *internet*, em canais de TV regionais e rádios locais. Lembrando que, os textos explicativos devem ser o mais atrativo possível e todos os demais elementos devem ser aproveitados para dar destaque à construção, ao estilo, à localização, ao nome escolhido para o edifício etc.

Até o do ano de 2014, as estimativas para o setor da construção civil em Campo Mourão eram positivas, pois segundo dados da Secretaria de Planejamento de Campo Mourão, a metragem da construção civil dobrou em 2014 em relação ao ano anterior. Os números divulgados revelam que em 2013 foram 291,8 mil m<sup>2</sup> aprovados, enquanto que em 2014 o número saltou para 587,6 mil m<sup>2</sup>. Esse salto representa um crescimento de 101%. Já em relação ao número de alvarás emitidos, a Secretaria de Planejamento destaca que também houve um aumento, saltando de 790 em 2013 para 1002 em 2014, representando um aumento de 26%. Deste modo, pode-se dizer que em 2014 a construção civil apresentou resultados positivos em Campo Mourão, e esse aquecimento foi refletido através do aumento na construção de conjuntos habitacionais e de edifícios verticais. Esse aquecimento no setor da construção civil fez com que diversos segmentos industriais buscassem aperfeiçoar suas produções diminuindo custos, dando proeminência à qualidade e ao lançamento de novos produtos no mercado.

Atualmente, a economia brasileira atravessa um momento conturbado, e a construção civil também está passando por momentos de dificuldades, sendo um dos setores que mais tem demitido funcionários em todo o país. O alto índice de desemprego apresentado pelo setor da construção civil em Campo Mourão também denota a influência da crise econômica no setor. De acordo com o gerente da Agência do Trabalhador de Campo Mourão, Leandro Cristiano da Silva, o município perdeu quase 800 vagas de emprego em 2015, mas foi o setor da construção civil que mais gerou desemprego em Campo Mourão. Conforme relatou o gerente:

As ofertas de emprego despencaram porque as pessoas que estavam construindo paralisaram as obras. Além disso, outras que pretendiam iniciar novas construções também recuaram e adiaram o serviço por conta dos cortes feitos pelo governo. Em relação às obras que estavam em andamento em nosso município, também afetou diretamente. As grandes construtoras que tinham vencido as licitações tiveram que paralisar por tempo indeterminado as construções (ENTREVISTA CONCEDIDA POR LEANDRO CRISTIANO DA SILVA AO JORNAL TRIBUNA EM SETEMBRO DE 2015).

Durante o trabalho de campo foi possível observar que alguns edifícios construídos recentemente em Campo Mourão, tais como o Edifício Canopus, o Edifício Vivendas Sevilla e o Edifício Joaquim Gonsalves não tiveram os acabamentos finais, tais como pintura externa, colocação de janelas, entre outros detalhes; concretizados, pois há diversos edifícios novos e antigos na cidade que estão com diversos apartamentos para venda ou locação e os proprietários não estão encontrando pessoas interessadas em locar ou comprar. Assim, os proprietários dos edifícios acima destacados, preferiram deixar as obras estagnadas até aparecerem interessados para locar ou para comprar os apartamentos. Constatou-se ainda que diversos edifícios que já tiveram seus projetos de construção aprovados, não tiveram suas obras iniciadas por conta da baixa demanda de compra e locação de apartamentos na cidade de Campo Mourão, evidenciando a repercussão da atual crise econômica vivenciada pelo país, no mercado imobiliário.

Ao conversar com alguns representantes imobiliários em Campo Mourão, pôde-se concluir que o índice de locação se manteve estável de janeiro a outubro de 2015 em comparação com o mesmo período de 2014. De modo geral, foi relatado que houve um pequeno aumento no percentual de entregas dos apartamentos pelos locatários, porém ao colocá-los novamente para locar, as imobiliárias têm encontrado novos interessados, porém o tempo médio para encontrar novos locatários tem aumentado. De modo geral, eles esperam que nos próximos anos, a economia do país volte a crescer e o setor imobiliário volte a apresentar um bom desempenho.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

A partir das considerações tecidas nesta dissertação, observou-se que a verticalização urbana brasileira teve seu início nos primeiros anos do século XX, nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro. Durante as décadas de 1950 e 1960, esse fenômeno avançou para as demais metrópoles e principais centros regionais, e posteriormente, alcançou, especialmente a partir da década de 1970 as cidades médias brasileiras. No Brasil a verticalização urbana abrange prioritariamente a função habitacional, e secundariamente as funções de comércio e serviços.

Como resultado, destaca-se que diante das análises realizadas em diversos estudos sobre cidades brasileiras de grande e de médio porte, constatou-se que muitas delas, igualmente a Campo Mourão, obtiveram um crescimento econômico e um aumento populacional expressivo nas últimas décadas, resultando na ampliação horizontal e vertical do espaço urbano para atender a essa demanda.

Contudo, observou-se ainda que diversas cidades, mesmo apresentando áreas desocupadas dentro de seus limites urbanos, ou mesmo possuindo espaços horizontais situados ao entorno da área urbana, que podem ser ocupados, o processo de verticalização está sendo impulsionado. Isto é decorrente, principalmente, do desenvolvimento econômico alcançado pelas cidades, do forte aquecimento do setor imobiliário e também da valorização do solo urbano, especialmente, nas áreas centrais das cidades e em suas adjacências.

Verificou-se que o início da verticalização em Campo Mourão ocorreu por volta de meados do século XX, quando os primeiros edifícios foram construídos, possuindo dois, três ou quatro pavimentos, destinados principalmente para abrigar as atividades comerciais. No final da década de 1960, foi iniciada a construção do primeiro edifício alto, o Edifício Belim Carollo, constituído por oito pavimentos, destinado à atividade de hotelaria. Com o passar do tempo, a cidade foi aumentando, alcançando um crescimento econômico considerável, atraindo diversos investimentos imobiliários, o que resultou em um incremento significativo do número de edifícios na referida cidade, sobretudo a partir da década de 1980. Atualmente a cidade possui 66 edifícios mais altos, ou seja, acima de quatro pavimentos e diversos outros edifícios acima de quatro pavimentos encontram-se ainda em fase de construção.

De maneira geral, percebeu-se que a década de 1980 foi o período em que a verticalização se mostrou mais intensa em Campo Mourão, pois foram construídos mais de 30 edifícios acima de 4 pavimentos. Tal fato está relacionado a forte atratividade de investidores

que viram na referida cidade boas oportunidades de auferir lucros. A concentração de edifícios na área central da cidade está ligada a própria lei do zoneamento urbano que indica as áreas que podem abrigar edifícios e o porte dos mesmos, e também porque a área central é mais valorizada por conta da infraestrutura e da localização próxima ao comércio e serviços, por conseguinte atraem maiores investimentos, especialmente para a construção de edifícios maiores e mais modernos, os quais são destinados para uma população de maior poder aquisitivo.

Durante a década de 1990, a quantidade de edifícios construídos sofreu uma leve queda em comparação com a década anterior, porém em consequência do crescimento econômico que vinha alcançando, Campo Mourão se consolidou como centro comercial e administrativo regional, o que contribuiu para a vinda de profissionais de várias áreas da economia e, com eles, suas famílias. De tal modo, criou-se uma demanda por moradias que culminou ainda mais no fortalecimento da verticalização.

A partir da década de 2000, a construção de edifícios teve uma forte queda em comparação com as duas décadas anteriores, e a grande maioria de edifícios construídos em Campo Mourão são de porte menor, especialmente entre 4 e 9 pavimentos. O aumento da construção de edifícios de menor porte justifica-se pelas dificuldades enfrentadas pelo setor naquele período, que fez com que os construtores priorizassem a redução nos custos da construção, assim, optou-se por construir edifícios de pequeno porte, pois como o mesmo é menor, a demanda de materiais e de mão de obra tornam-se menores. Além disso, houve um aumento na construção de edifícios em áreas adjacentes ao centro, e como tais áreas não possuem os mesmos serviços encontrados na área central, e nem os edifícios possuem as mesmas características daqueles construídos na área central, sendo, portanto, edifícios construídos para abastecerem uma classe social que não pode pagar pelos preços mais valorizados.

No entanto, observou-se ainda que após meados da década de 2000, a construção de edifícios com 10 ou mais pavimentos voltou a ocorrer em Campo Mourão, mesmo que pouco expressiva. Tal fato é decorrente da boa fase vivenciada pelo setor imobiliário no referido período, especialmente por conta do bom desempenho econômico vivenciado pelo País e por novos financiamentos abertos pelas instituições financeiras o que facilitou o acesso de muitas pessoas às linhas de financiamento voltados para a aquisição de imóveis residenciais. Em contrapartida, a expansão do crédito imobiliário e o aumento real da renda dos brasileiros,

fizeram desencadear um aumento na demanda por imóveis e conseqüentemente o preço do metro quadrado, subiu em grande parte das cidades brasileiras, atraindo investidores.

Atualmente por causa da crise econômica, os juros subiram e os financiamentos imobiliários estão mais rigorosos. Os imóveis estão com os preços em recessão e as construtoras e incorporadoras estão trabalhando com unidades remanescentes. Constatou-se que Campo Mourão os edifícios que tiveram suas construções iniciadas entre 2014 e 2015 estão com suas obras sendo realizadas, porém percebeu-se que diversos edifícios lançados nos dois últimos anos ainda não tiveram suas obras iniciadas e ainda não há prazo previsto para o início das mesmas. Isso, de certa forma, reflete as baixas perspectivas apresentadas pelo setor.

Dentre as diversas construtoras que atuaram na construção de edifícios, destacam-se a Piacentini, a ALO e a Just, porém verificou-se que se edificou uma quantidade expressiva de edifícios mapeados por construtores autônomos.

Ressalta-se que o fato desta pesquisa ter apresentado uma ótica interdisciplinar, permitiu estabelecer uma articulação entre as diversas áreas de conhecimento científico. Sendo que a Geografia foi o ponto de partida nesta investigação e o olhar geográfico da pesquisadora possibilitou analisar de maneira mais aprofundada o processo da verticalização urbana enquanto um fenômeno resultante da produção do espaço urbano engendrado pelas ações desenvolvidas pelos agentes produtores do espaço. Ademais, ao se buscar subsídios em outras ciências, tais como a História, a Arquitetura, a Economia, o Urbanismo, a Sociologia, a Engenharia e o Direito, teve-se a possibilidade de se obter resultados mais abrangentes e complementares.

Por fim, espera-se que os resultados alcançados possam contribuir para compreensão do processo de verticalização urbana de Campo Mourão e possam também contribuir para outros estudos sobre tal temática.

## REFERÊNCIAS

- AFONSO, Daniel Corrêa. **Verticalização de Cuiabá-MT: da modernização às problemáticas urbanas atuais.** Dissertação (Mestrado em Geografia). Universidade Federal do Mato Grosso. Cuiabá, 2011.
- ALMEIDA, Roberto S. de. **Atuação Recente da Incorporação Imobiliária no Município do Rio de Janeiro.** Dissertação (Mestrado em Geografia). Universidade Federal do Rio de Janeiro, 1982.
- ALVES, Alda Judith. O planejamento de pesquisas qualitativas em educação. In: **Cadernos de Pesquisa**, São Paulo, v. 77, p. 53-61, maio, 1991.
- ANDRADE, Aurea Andrade Viana de. **Vilas Rurais da Microrregião Geográfica de Campo Mourão.** Dissertação (Mestrado em Geografia). UEM, 2005.
- ARENDIT, Ednilson José. **Expansão Urbana em Campinas: Ocupação do Solo, Conseqüências Sociais e Atuação do Poder Público Municipal.** Dissertação (Mestrado em Economia) Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 1993.
- ASSOCIAÇÃO PRESERVA SÃO PAULO. **Nossa Cidade Nossa Casa – conhecendo a arquitetura da cidade e aprendendo a cuidar dela.** 2009. Disponível em: [http://www.preservasp.org.br/Nossa\\_Cidade\\_Nossa\\_Casa.pdf](http://www.preservasp.org.br/Nossa_Cidade_Nossa_Casa.pdf)> Acesso em 27 de janeiro de 2015.
- BARDA, Marisa. **A Importância da Arquitetura Vernacular e dos Traços Históricos para a Cidade Contemporânea.** Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2007.
- BARRETO, Ilson Juliano. MENDES, Cesar Miranda. Uma Forma Inovadora de se Morar: a verticalização no Jardim Universitário – Maringá – PR. In: **Boletim de Geografia**, Maringá, v. 17, n. 1, p. 59-72, 1999.
- BARRETO, Ilson Juliano. **A verticalização e o bairro: O caso do Jardim Campolim - Sorocaba-SP, no período de 1990-2004.** Dissertação (Mestrado em Geografia). Maringá: PGE-UEM, 2007.
- BELOTO, Gislaine Elizete. **Legislação Urbanística: instrumento de regulação e exclusão territorial: considerações sobre a cidade de Maringá.** Dissertação (Mestrado em Geografia). Maringá: UEM-PGE, 2004.
- BERNADELLI, Mara Lúcia Falconi da Hora. Programa Cura III em Presidente Prudente: uma porta para a cidade, in. **Cidades médias: Produção do espaço/ Eliseu Savério Sposito, Maria Encarnação Beltrão Sposito, Oscar Sobarzo (organizadores) - 1 ed. - São Paulo: Expressão Popular, 2006.**

BERNARDES, Nilo. Expansão do povoamento no Estado do Paraná. **Revista Brasileira de Geografia**. IBGE: Rio de Janeiro, v. 14, n. 4, p. 427- 456, out./dez., 1952.

BESSA, Kelly Cristina. SILVA, Elisangela Aparecida Machado da. SOARES, Beatriz. Vazios Urbanos e Especulação Imobiliária em Uberlândia-MG. In: **Revista Sociedade & Natureza**, Uberlândia, v.3, n. 16, p. 163-169, 1996.

BOCCATO, Vera Regina Casari. Metodologia da pesquisa bibliográfica na área odontológica e o artigo científico como forma de comunicação. **Rev. Odontol. Univ. Cidade São Paulo**, São Paulo, v. 18, n. 3, p. 265-274, 2006.

BOISIER, Sergio. Política econômica, organização social e desenvolvimento regional. In: HADDAD, Paulo Roberto. (Org.). **Economia regional: teorias e métodos de análise**. Fortaleza: BNB/ETENE, 1989.

BOLFE, Sandra A. **Transformações do Espaço Urbano de Santa Maria-RS e sua Região: tendências e condicionantes**. Tese (Doutorado em Geografia). Universidade de São Paulo, São Paulo, 2003.

BONI, Valdete. QUARESMA, Silvia Jurema. Aprendendo a entrevistar: como fazer entrevistas em Ciências Sociais. **Revista Eletrônica dos Pós-Graduandos em Sociologia Política da UFSC**. v. 2 n. 1, jan.-jul./2005, p. 68-80.

BOTELHO, Adriano. **A Produção do Espaço Urbano e da Moradia Através das Práticas do Setor Imobiliário: três casos paulistanos**. *Cidades*, v.4, n. 6, 2007, p. 11-43.

BOTELHO, Diego Nogueira. Os Agentes Imobiliários e as Transformações Intra-urbanas: o caso dos condomínios horizontais fechados de Uberlândia – MG. **Caminhos de Geografia**, v. 10, n. 32, p. 138-153, Dez/2009.

CAMPO MOURÃO (Secretaria do Planejamento). 2014.

CAMPOS FILHO, Cândido Malta. **Cidades Brasileiras: seu controle ou o caos. O que os cidadãos devem fazer para a humanização das cidades brasileiras**. 3ªed. São Paulo: Studio Nobel, 1992.

CAMPOS, Pedro Abramo. A Dinâmica Imobiliária: elementos para o entendimento da espacialidade urbana. In: **Cadernos do IPPUR/UFRJ**. Rio de Janeiro, n. 3, p. 40-70, 1989.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A Cidade**. São Paulo: Contexto, 2003.

\_\_\_\_\_. **Espaço-tempo na Metrópole: a fragmentação da vida cotidiana**. São Paulo: Contexto, 2001.

\_\_\_\_\_. **Espaço e Indústria**. São Paulo: Editora Contexto/Edusp, 1992.

\_\_\_\_\_. **A (Re) Produção do Espaço Urbano**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2008.

CASARIL, Carlos Cassemiro. FRESCA, Tania Maria. Verticalização Urbana Brasileira: histórico, pesquisadores e abordagens. **Revista Faz Ciência**, v. 9, n. 10, p. 169-190. Jul/Dez 2007.

CASARIL, Carlos Cassemiro. **Análise e Espacialização da Verticalização em Londrina – PR: 1970-2000**. Relatório (Qualificação). Londrina: UEL, 2007.

CAVALCANTI, Lana de Souza. Uma Geografia da Cidade – elementos da produção do espaço urbano. In: CAVALCANTI, L. de S. (Org.). **Geografia da Cidade: a produção do espaço urbano de Goiânia**. Goiânia: Editora Alternativa, 2001.

CLARK, David. **Introdução à Geografia Urbana**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1991.

CONARTES ENGENHARIA E EDIFICAÇÕES. **Construtoras apostam em prédios compactos como solução para a falta de terrenos na zona sul**. 2013. Disponível em: <http://www.conartes.com.br/conartes.asp?area=7&secao=92&template=4&nome=Releases&id=151>> Acesso em 7 de maio de 2015.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O Espaço Urbano**. São Paulo: Ática, 1989.

COSTA, Ademir Araújo da. **A Verticalização e as Transformações do Espaço Urbano de Natal/RN**. Tese (Doutorado em Geografia). UFRJ, Rio de Janeiro, 2000.

COSTA, Luiz Fernando da Silva. **Os promotores imobiliários no processo de verticalização das cidades de Maringá, Cianorte e Umuarama**. Dissertação (Mestrado em Geografia). Maringá: UEM/PGE, 2002.

CRUZ, Márcia Lucia da. **Agricultura Familiar no Contexto da Lavoura Capitalista no Município de Campo Mourão – PR**. Dissertação (Mestrado em Geografia) – PGE/UEM, Maringá, 2010.

CUSTÓDIO, Geraldo. Gerente de obras da Construtora Piacentini. Entrevista concedida à autora, em 21 de dezembro de 2015.

D'ELBOUX, José Roberto. **Tipografia como Elemento Arquitetônico no Art Déco Paulistano**: uma investigação acerca do papel da tipografia como elemento ornamental e comunicativo na arquitetura da cidade de São Paulo entre os anos de 1928 a 1954. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2013.

FAZENDA, Ivani Catarina Arantes. **A Integração e interdisciplinaridade no ensino brasileiro**: efetividade ou ideologia? São Paulo: Loyola, 1992.

FICHER, Sylvia. Edifícios Altos no Brasil. In: **Espaço & Debate**, n. 37, p. 61-76, 1994.

FONSECA, Maria Aparecida Pontes da. COSTA, Ademir Araújo da. A Racionalidade da Urbanização Turística em Áreas Deprimidas: o espaço produzido para o visitante. In: **Revista Mercator**, ano 3, v. 6, 2004.

FRANÇA, Iara Soares de. ALMEIDA, Maria Ivete Soares de. OLIVEIRA, Ricardo dos Santos. Dinâmica Imobiliária em Cidades Médias: a expansão dos empreendimentos horizontais em Montes Claros/MG. In: **Revista Geo UERJ**, n. 25, v. 1, p. 19-38, 2014.

FRESCA, Tânia Maria. A produção do espaço urbano de Londrina. 1970-2000. **Relatório de Projeto de Pesquisa**. Londrina: UEL, 2005.

GALVÃO, Mariana Freire Agra. A Produção Capitalista da Habitação: o caso do mercado imobiliário do município de Jaboatão dos Guararapes (PE) baseado nas novas reconfigurações produtivas da RMR. In: **Revista Movimentos Sociais e Dinâmicas Espaciais**. v. 1, n. 2, 2012.

GARREFA, Fernando. GUERRA, Maria Eliza Alves. **Adoção de Parâmetros para a Verticalização em Araxá- MG**. 2011. Disponível em: <http://www.observatorium.ig.ufu.br/pdfs/2edicao/n6/9.pdf>>. Acesso em: 06 de junho de 2014.

GHIZZO, Márcio Roberto. ASALIN, Gilmar Aparecido. A Centralidade dos Shoppings de Confeccões em Maringá-PR. In: **Observatorium: Revista Eletrônica de Geografia**. V. 3, n. 9, p. 57-78, abril de 2012.

GIL, Antonio Carlos. **Métodos e Técnicas de Pesquisa Social**. São Paulo: Atlas, 2007.

GIMENEZ, Denis Maracci. **A questão social e os limites do projeto liberal no Brasil**. Tese (Doutorado em Desenvolvimento Econômico). Instituto de Economia/UNICAMP. Campinas, SP, 2007.

GOLDENBERG, Mirian. **A Arte de Pesquisar: como fazer pesquisa qualitativa em Ciências Sociais**. Rio de Janeiro: Record, 1999.

GOMES, Rita de Cássia da Conceição. SILVA, Anieres Barbosa da. SILVA, Valdenildo Pedro da. Política habitacional e urbanização no Brasil. In: **Scripta Nova**. Barcelona: Universidade de Barcelona, v.7, n. 146, 2003.

GONSALVES, Elisa Pereira. **Conversas sobre Iniciação à Pesquisa Científica**. Campinas, São Paulo: Alínea, 2001.

GOTTDIENER, Mark. **A Produção Social do Espaço Urbano**. Tradução de Geraldo Gerson de Souza. São Paulo: Editora de Universidade de São Paulo, 1993.

HAESBAERT, Rogério. **O Mito da Desterritorialização: do “fim dos territórios” à multi-territorialidade**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2004.

HARVEY, David. **Condição pós-moderna: uma pesquisa sobre as origens da mudança cultural**. Trad. Adail Ubirajara Sobral, 16ª edição. São Paulo: Loyola, 2007.

\_\_\_\_\_. **A Justiça Social e a Cidade**. São Paulo: Editora Hucitec, 1980.

HOMEM, Maria Cecília N. **A Ascensão do Imigrante e a Verticalização de São Paulo: o prédio Martinelli e sua história**. Dissertação (Mestrado em História). Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1982.

IBGE- Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censos demográficos: 1960 a 2010- Município de Campo Mourão.**

\_\_\_\_\_. **Censo Demográfico: Brasil.** 2010.

\_\_\_\_\_. **População Estimada do Município de Campo Mourão,** 2014.

IPARDES- Instituto Paranaense de Desenvolvimento Econômico e Social. **Caderno Estatístico do Município de Campo Mourão, 2015.** Disponível em:

<http://www.ipardes.gov.br/cadernos/MontaCadPdf1.php?Municipio=87300>>. Acesso em: 03 de janeiro de 2015.

IVO, Anete Brito Leal. O Paradigma do Desenvolvimento: do mito fundador ao novo desenvolvimento. In: **Caderno CRH**, Salvador, v. 25, n. 65, 187-210, Maio/Agosto, 2012.

JAPIASSÚ, Hilton. **Interdisciplinaridade e Patologia do Saber.** Rio de Janeiro: Imago, 1976.

JESUS, José Alves de. Mapeamento Temporal e Classificação do Processo de Verticalização no Centro Urbano de Jacobina-BA. In: **Anais do XVI Encontro Nacional dos Geógrafos: Crise, práxis e autonomia:** espaços de resistências e de esperanças, espaço de diálogos e práticas. Porto Alegre, 25 a 31 de julho 2010, p. 1-8.

LAKATOS, Eva Maria. MARCONI, Marina de Andrade. **Fundamentos de Metodologia Científica.** São Paulo: Atlas, 1985.

LEFÉBVRE, Henri. **Espaço e Política.** Ediciones Península, Barcelona, 1976.

\_\_\_\_\_. **O Direito à Cidade.** São Paulo: Moraes, 1991.

\_\_\_\_\_. **The Production of Space.** Oxford: Blackwell, 1991a.

\_\_\_\_\_. **A Reprodução das Relações de Produção.** Porto: Publicações Escorpião, 1973.

LEITÃO, Gerônimo. Os Agentes Privados Envolvidos na Produção do Espaço Urbano. In **Construção do Eldorado Urbano.** Niterói, EDUFF, 1999.

LÖWEN SAHR, Cecilian Luiza. Dimensões de Análise da Verticalização: exemplos da cidade média de Ponta Grossa-PR. In: **Revista História Regional.** Ponta Grossa, v. 5, p. 9-36, 2000.

MACEDO, Silvio Soares. O Processo de Verticalização e a Paisagem da Cidade. In: **Revista Sinopse,** São Paulo, n. 15, p. 68-76, jun./Nov. 1991.

\_\_\_\_\_. **São Paulo, Paisagem e Habitação Verticalizada – os espaços livres como elemento do desenho urbano.** Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1987.

MACHADO, José Roberto. MENDES, Cesar Miranda. O Processo de Verticalização do Centro de Maringá-PR, Brasil. In: **Investigaciones Geográficas, Boletín del Instituto de Geografía-UNAM**, n. 52, p. 53-71, 2003.

MARICATO, Ermínia. (Org). **A Produção Capitalista da Casa (e da Cidade) no Brasil Industrial**. São Paulo: Alfa Ômega, 1979.

\_\_\_\_\_. **Habitação e Cidade**. 7. ed. São Paulo: Atual, 1997.

MARTINS, Priscila Celeste. BUENO, Edir de Paiva. Notas Sobre Geografia Urbana: especulação e verticalização – em busca de definições teóricas. In: XVI Encontro Nacional de Geógrafos: crise, práxis e autonomia: espaços de resistência e de esperanças – Espaços de diálogos e práticas. 2010. Porto Alegre. **Anais...** Porto Alegre: AGB, 2010.

MARX, Karl. **O Capital: crítica da economia política**. São Paulo: Nova Cultural, 1988. v. 1, Livro Primeiro, O processo de produção do capital. (Coleção os Economistas).

MENDES, Cesar Miranda. **O Edifício no Jardim: um Plano Destruído: a verticalização de Maringá**. Tese (Doutorado em Geografia). Faculdade de Filosofia Letras e Ciências Humanas. Universidade de São Paulo, São Paulo, 1992.

MENDES, Cesar Miranda. SCHMIDT, Lisandro P. (Org.). **Regiões e Cidades: a Intensidade de um Processo**. Maringá. EDUEM, 2004.

MOTA, Adeir Archanjo da. **A Geografia do Ensino Superior de Maringá: a dinâmica regional e as transformações no espaço urbano**. Dissertação (Mestrado em Geografia). Universidade Estadual de Maringá – UEM, Maringá, 2007.

MOURA, Rosa. **Qual o papel dos pequenos municípios na escala local do desenvolvimento**. Pequenas cidades e desenvolvimento local. Maringá: EDUEM, p. 15-40, 2009.

NEVES, José Luis. Pesquisa Qualitativa – características, usos e possibilidades. In: **Cadernos de Pesquisas Em Administração**, São Paulo, v. 1, n. 3, p. 1-5, 2º sem. 1996.

OLIVEIRA, Gabriel Anibal dos Santos. **Verticalização Urbana em Cidades Médias: o caso de Santa Cruz do SUL – RS**. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Regional). Universidade de Santa Cruz do SUL – UNISC, Santa Cruz do SUL, 2012.

OLIVEIRA, Gilson Batista. Uma Discussão sobre o Conceito de Desenvolvimento. In: **Revista FAE**, v. 5, n. 2, p. 37-48, 2002.

OLIVEIRA, Janete Marília Gentil Coimbra de. **Produção e Apropriação do Espaço Urbano: a verticalização de Belém**. Tese (Doutorado em Geografia Humana). Faculdade de Filosofia Letras e Ciências Humanas. Universidade de São Paulo, São Paulo, 1992.

OURA, KarenYukie. **Verticalização em Londrina-Paraná (1950-2005): a produção do espaço urbano e seu desenvolvimento pelos edifícios verticais**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2006.

PASSOS, Viviane Rodrigues de Lima. **A Verticalização de Londrina: 1970/2000: a ação dos promotores imobiliários**. Tese (Mestrado em Geografia, Meio Ambiente e Desenvolvimento). Departamento de Geociências. Universidade Estadual de Londrina, Londrina, 2007.

PASSOS, Viviane Rodrigues de Lima. FRESCA, Tânia Maria. Aspectos do Processo de Verticalização de Londrina no Período de 1970-2000. In: III Simpósio de Pós-Graduação em Geografia – SIMPGEO. Ponta Grossa, **Anais... III Simpósio de Pós-Graduação em Geografia – SIMPGEO**. Ponta Grossa, UEPG, 2008, p. 1-24.

PINHEIRO, Adriana Ruiz. SOARES, Paulo Roberto Rodrigues. Evolução da verticalização na cidade de Rio Grande (1944-2000). In: Encontro estadual de geografia, 2003, Porto Alegre. **Anais... XXIII Encontro Estadual de Geografia**. Porto Alegre: AGB-PA, 2004. p. 202-207.

PRANDINI, Neide. Aspectos da Geografia Urbana de Londrina. In: **Anais da Associação dos Geógrafos Brasileiros**. v. 6. t. 1. São Paulo, p. 62-80, 1954.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO MOURÃO. **Plano Diretor Municipal**, 2007.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO MOURÃO. **Lei Complementar Nº 31/2014 de 17 de Julho de 2014**. Disponível em <  
[http://www.campomourao.pr.gov.br/\\_GI/pdf/\\_modulos/orgao\\_oficial/\\_00275.pdf](http://www.campomourao.pr.gov.br/_GI/pdf/_modulos/orgao_oficial/_00275.pdf)> Acesso em: 05 de janeiro de 2015.

RAMIRES, Julio Cesar de Lima. Territorialidade e Verticalização na Área Central de Uberlândia. In: **Geosul**, Florianópolis, v. 16, n. 31, p. 79-102, 2001.

\_\_\_\_\_. A Verticalização de São Paulo e o Cinema: uma nova dimensão no estudo das cidades. In: **Revista Sociedade & Natureza**, Uberlândia, ano 9, n. 17, p. 5-76, jan./jun. 1997a.

\_\_\_\_\_. A Cultura do Consumo e a Produção Simbólica dos Espaços Verticalizados nas Cidades Brasileiras. In: **Boletim Goiano de Geografia**, v. 17, n. 2, p. 27-47, Jul/Dez, 1997b.

\_\_\_\_\_. **A verticalização do espaço urbano de Uberlândia: uma análise da produção e consumo da habitação**. Tese (Doutorado em Geografia Humana) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1998a.

\_\_\_\_\_. O Processo de Verticalização das Cidades Brasileiras. In: **Boletim de Geografia**, Maringá, v. 16, n.1, p. 97-105, 1998b.

RAMIRES, Julio Cesar de Lima. GOMES, Eduardo Rodrigues. Verticalização Litorânea: uma análise preliminar. In: **Geografares**, Vitória, n.3, 2002.

RELPH, Edward. **A Paisagem Urbana Moderna**. Lisboa: Edições 70, 1987.

REZENDE, Cyro. **Economia Brasileira Contemporânea**. São Paulo: Contexto, 2002.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. **Dos Cortiços aos Condomínios Fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1997.

ROLNIK, Raquel. **A Cidade e a Lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo**. São Paulo: Studio Nobel FAPESP, 1997.

SANTOS, Cilícia Dias dos. A Formação e Produção do Espaço Urbano: discussões preliminares acerca da importância das cidades médias para o crescimento da rede urbana brasileira. In: **Revista Brasileira de Gestão e Desenvolvimento Regional**, v. 5, n. 1, p. 177-190, jan/abr, 2009.

SANTOS, Luiz Eduardo Neves dos. **Estratégias do Capital na Produção do Espaço Urbano de São Luís: sobre verticalização e desigualdades socioespaciais (2000-2010)**. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Socioeconômico). Universidade Federal do Maranhão, São Luís, 2013.

SANTOS, Milton. **A Metamorfose do Espaço Habitado**. São Paulo: Hucitec, 1988.

\_\_\_\_\_. **Espaço e Método**. São Paulo: Nobel, 1985.

\_\_\_\_\_. **A Natureza do Espaço: técnica e tempo, razão e emoção**. São Paulo: EDUSP, 2002. (Coleção Milton Santos 1).

\_\_\_\_\_. **A Urbanização Brasileira**. São Paulo: Hucitec, 1993.

\_\_\_\_\_. **A Cidade e o Urbano como Espaço-Tempo**. CIDADE & HISTÓRIA - Modernização das Cidades Brasileiras nos Séculos XIX e XX. UFBA - FAU/MAU. Salvador, 1992.

\_\_\_\_\_. **Por Uma Geografia Nova**. 3 ed. São Paulo: Hucitec, 1986.

\_\_\_\_\_. **Da Totalidade ao Lugar**. São Paulo: Edusp, 2005.

SANTOS, Valderi. **Formação histórica do Território da Microrregião de Campo Mourão (a origem de seus 24 municípios)**. Curitiba: CompuArt's, 1995.

SANTOS, Edson Marcos. VIDEIRA, Sandra Lúcia. A Reprodução do Solo Urbano: um estudo sobre a verticalização de Cascavel/PR. In: Encontro Nacional dos Geógrafos 2010, Porto Alegre. **Anais...** XVI Encontro Nacional dos Geógrafos. Porto Alegre: AGB, 2010. p. 1-10.

SCHIMIDT, Lisandro Pezzi. COSTA, Luiz Fernando da Silva. MENDES, Cesar Miranda. Os Promotores Imobiliários e o seu Negócio: a (re) produção de cidade: algumas considerações. In: **Reflexões Geográficas**. n. 9, p. 49-57, 2000.

SCHIMIDT, Lisandro Pezzi. **Poder Público, mercado imobiliário e (re) produção material: estratégias e ações em Maringá (1989/2000)**. In: MENDES, C.M.; SCHMIDT, L.P. (Orgs.). A Dinâmica do Espaço Urbano-regional: pesquisas no norte central paranaense. Guarapuava: Unicentro Editora, 2006, pp. 51-72.

SEABRA, Odete Carvalho de Lima. Pensando o Processo de Valorização e a Geografia. In: **Boletim Paulista de Geografia**, São Paulo: Associação dos Geógrafos Brasileiros, n. 66, p. 97-103, 1988.

SERRA, Elpídio. Noroeste do Paraná: o avanço das lavouras de cana e a nova dinâmica do uso do solo nas zonas de contato arenito-basalto. **Campo Território – Revista de Geografia Agrária**, v. 5, n. 9, p. 89-111, fev. 2010.

SILVA, Almir de Paula. FERREIRA, Darlene Aparecida de Oliveira. **A Relação Campo-Cidade nas Pequenas Cidades da Microrregião de Ituverava (SP)**. 2009. Disponível em: [w3.ufsm.br/gpet/engrup/vengrup/anais/6/Almir%20de%20Paula\\_NEA%20-%20UNESP.pdf+&cd=5&hl=pt-BR&ct=clnk&gl=BR](http://w3.ufsm.br/gpet/engrup/vengrup/anais/6/Almir%20de%20Paula_NEA%20-%20UNESP.pdf+&cd=5&hl=pt-BR&ct=clnk&gl=BR)>. Acesso em: 15 de maio de 2014.

SILVA, Ivaneti Pereira Martins da. **Dinâmica Populacional e produção do espaço de Campo Mourão-PR. A espaço temporalidade de um núcleo polarizador**. Dissertação (Mestrado em Geografia). UEM. Maringá, 2008.

SILVA, Josieli Maria. **A Verticalização de Guarapuava (PR) e suas Representações Sociais**. Dissertação (Mestrado em Geografia). Universidade Federal do Rio de Janeiro, 2002.

SILVA, Leandro Cristiano da. **Entrevista concedida ao Jornal Tribuna em setembro de 2015**. Disponível em: <http://www.itribuna.com.br/campo-mourao/2015/09/oferta-de-empregos-segue-em-baixa-em-campo-mourao/1469773/>> Acesso em 21 de novembro de 2015.

SIMIONATO, Edina. **Campo Mourão: sua gente... sua história**. Campo Mourão: Gráfica e Editora Bacon, 1999.

SMOLKA, Martim Oscar. O Capital Incorporador e seus Movimentos de Valorização. In: **Cadernos do IPPUR/UFRJ**, Rio de Janeiro, v. 1, p. 41-77, 1987.

\_\_\_\_\_. O Nexo Urbano-imobiliário e a Política Habitacional: repensando as alternativas. In: **Cadernos do IPPUR/UFRJ**, Rio de Janeiro, ed. especial, p. 9-23, 1989.

SOMEKH, Nadia. **A Cidade Vertical e o Urbanismo Modernizador**. São Paulo: Studio Nobel: Editora da Universidade de São Paulo, 1997.

\_\_\_\_\_. Verticalização de São Paulo: um elemento de segregação urbana? In: **Espaço & Debates**. n. 21, p.72-88, 1987.

\_\_\_\_\_. **A Cidade Vertical e o Urbanismo Modernizador: São Paulo 1920-1939**. Tese (Doutorado em Arquitetura). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1994.

SOUZA, Maria Adélia A. **A Identidade da Metrópole: a Verticalização de São Paulo**. São Paulo: EDUSP, 1994.

\_\_\_\_\_. **A Identidade na Metrópole:** a verticalização em São Paulo. Tese (Doutorado em Geografia). Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas. Universidade de São Paulo, São Paulo, 1989.

\_\_\_\_\_. (Org.). **Território Brasileiro:** Usos e Abusos. Campinas: Territorial, 2003.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **O Chão Arranha o Céu:** a lógica da (re) produção monopolista da cidade. (Doutorado em Geografia Humana). Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas. Universidade de São Paulo, São Paulo, 1991.

\_\_\_\_\_. **Capitalismo e Urbanização.** – 7ª ed. São Paulo: Contexto, 1996.

TOPALOV, Christian. **Les promoteurs immobiliers - Contribution à l'analyse de la production capitaliste du logement en France.** Mouton – Paris – La Haye, 1974.

TÖWS, Ricardo Luiz. **O Processo de Verticalização de Londrina e de Maringá (PR) Brasil:** o Estado e o Capital Imobiliário na Produção do Espaço. Dissertação (Mestrado em Geografia). Universidade Estadual de Maringá, Maringá, 2010.

TUDINI, Odilon Groxiatti. **A Verticalização da Zona 07 em Maringá e a arborização de acompanhamento viário de Maringá-PR.** Dissertação (Mestrado em Geografia). Maringá: UEM/PGE, 2006.

VAZ, Lilian Fessler. **Uma História da Habitação Coletiva na Cidade do Rio de Janeiro:** estudo da modernidade através da moradia. Tese (Doutorado em Arquitetura). FAU-Universidade Estadual de São Paulo, 1994.

VEIGA, Pedro. **Campo Mourão:** centro do progresso. Maringá: Bertoni, 1999.

VIEIRA, Alexandre Bergamin. Poder Público e mercado imobiliário: os promotores da exclusão social em cidades médias. In: *Egal 2009 – 12 Encuentro de Geógrafos de América Latina – Programa online.* 2009, Montevideu. **Resumos... Montévideu, 2009** Disponível em: <[http://egal2009.easyplanners.info/area05/5689\\_Alexandre\\_Bergamin\\_Vieira.doc](http://egal2009.easyplanners.info/area05/5689_Alexandre_Bergamin_Vieira.doc)>. Acesso em: 22 de dezembro de 2014.

VIEIRA, Jaqueline. Arquiteta da Secretaria de Planejamento Urbano de Campo Mourão. Entrevista concedida à autora, em 26 de novembro de 2015.

VILLA, Simone Barbosa. **Morar em Apartamentos:** a produção dos espaços privados e semi-privados nos edifícios ofertados pelo mercado imobiliário no século XXI em São Paulo e seus impactos na cidade de Ribeirão Preto. Critérios para avaliação pós-ocupação. Tese (Doutorado em Tecnologia da Arquitetura). Universidade de São Paulo - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, São Paulo, 2008.

VILLAÇA, Flavio. Efeitos do Espaço sobre o Social na Metrópole Brasileira. In: **Anais do VII Encontro Nacional da ANPUR,** Recife, p. 1375-1385, 1997.

VILARINHO NETO, Cornélio Silvano. Cuiabá, uma metrópole regional. In: ROMANCINI, Sônia Regina. (org.). **Novas territorialidades urbanas em Cuiabá.** Cuiabá: EdUFMT, 2008.

ZACCHI, Raquel Callegario. **Processo de Verticalização da Área Central da Cidade de Viçosa (MG) (1970-2007)**. Monografia (Bacharelado em Geografia). Universidade Federal de Viçosa, Viçosa, 2009.

## APÊNDICES

### APÊNDICE 1

#### EDIFÍCIOS ALTOS (ACIMA DE QUATRO PAVIMENTOS), CONSTRUÍDOS EM CAMPO MOURÃO

 <p>Foto: Morigi, 2014.</p>	Nome: Edifício Boulevard Índio Bandeira
	Endereço: Avenida Capitão Índio Bandeira
	Número de pavimentos: 18 pavimentos
	Engenheiro(a) Civil, Arquiteto(a) ou Construtora: Construtora Primóveis
	Ano de registro/lançamento: 2008
	Tipo de uso: comercial e residencial

 <p>Foto: Morigi, 2014.</p>	Nome: Edifício do Centro Executivo Likes
	Endereço: Rua Harrison José Borges
	Número de pavimentos: 16 pavimentos
	Engenheiro(a) Civil, Arquiteto(a) ou Construtora: Construtora Piacentini LTDA
	Ano de registro/lançamento: 1989
	Tipo de uso: comercial

 <p>Foto: Morigi, 2014.</p>	Nome: Condomínio Edifício Eldorado
	Endereço: Rua São José
	Número de Pavimentos: 17 pavimentos
	Engenheiro(a) Civil, Arquiteto(a) ou Construtora: Arquiteta Sonia Maria Pessa
	Ano de registro/lançamento: 1984
	Tipo de uso: residencial

 <p>Foto: Morigi, 2014.</p>	Nome: Condomínio Residencial Alfa
	Endereço: Avenida Capitão Índio Bandeira
	Número de pavimentos: 11 pavimentos
	Engenheiro(a) Civil, Arquiteto(a) ou Construtora: Construtora Eldorado
	Ano de registro/lançamento: 1988
	Tipo de uso: residencial

 <p>Foto: Morigi, 2014.</p>	Nome: Edifício Lincon Caires
	Endereço: Rua Araruna
	Número de pavimentos: 6 pavimentos
	Engenheiro(a) Civil, Arquiteto(a) ou Construtora: não informado
	Ano de registro/lançamento: 1996
	Tipo de uso: comercial e residencial

 <p>Foto: Morigi, 2014.</p>	Nome: Edifício Condomínio Veneza
	Endereço: Rua Laurindo Borges
	Número de pavimentos: 5 pavimentos
	Engenheiro(a) Civil, Arquiteto(a) ou Construtora: Engenheiro Civil José Roberto Manchenho
	Ano de registro/lançamento: 2007
	Tipo de uso: comercial e residencial

 <p>Foto: Morigi, 2014.</p>	Nome: Edifício da Administração Central da Coamo
	Endereço: Rua Fioravante João Ferri
	Número de pavimentos: 9 pavimentos
	Engenheiro(a) Civil, Arquiteto(a) ou Construtora: não informado não informado
	Ano de registro/lançamento: 1990
	Tipo de uso: comercial

 <p>Foto: Morigi, 2014.</p>	Nome: Condomínio Leblon
	Endereço: Avenida José Custódio de Oliveira
	Número de pavimentos: 5 pavimentos
	Engenheiro(a) Civil, Arquiteto(a) ou Construtora: não informado
	Ano de registro/lançamento: 2012
	Tipo de uso: comercial e residencial

	Nome: Condomínio Residencial Angra dos Reis
	Endereço: Avenida Capitão Índio Bandeira
	Número de pavimentos: 16 pavimentos
	Engenheiro(a) Civil, Arquiteto(a) ou Construtora: Construtora e Incorporadora Cruciol LTDA
	Ano de registro/lançamento: 1994
	Tipo de uso: residencial

Foto: Morigi, 2014.

	Nome: Edifício Centro Empresarial Antares
	Endereço: Avenida Capitão Índio Bandeira
	Número de pavimentos: 9 pavimentos
	Engenheiro(a) Civil, Arquiteto(a) ou Construtora: Construtora Piacentini LTDA
	Ano de registro/lançamento: 1986
	Tipo de uso: comercial

Foto: Morigi, 2014.

	Nome: Edifício Araucárias/ Palmeiras
	Endereço: Rua Devete de Paula Xavier
	Número de pavimentos: 7 pavimentos
	Engenheiro(a) Civil, Arquiteto(a) ou Construtora: Construtora Piacentini LDTA
	Ano de registro/lançamento: 1986
	Tipo de uso: comercial e residencial

Foto: Morigi, 2014.

 <p>Foto: Morigi, 2014.</p>	Nome: Edifício Athenas
	Endereço: Rua Edmundo Mercer
	Número de pavimentos: 7 pavimentos
	Engenheiro(a) Civil, Arquiteto(a) ou Construtora: ALO Construtora
	Ano de registro/lançamento: 1999
	Tipo de uso: comercial e residencial

 <p>Foto: Morigi, 2014.</p>	Nome: Edifício Caribe
	Endereço: Avenida Goioerê
	Número de pavimentos: 8 pavimentos
	Engenheiro(a) Civil, Arquiteto(a) ou Construtora: Construtora Piacentini LTDA
	Ano de registro/lançamento: 1988
	Tipo de uso: residencial

 <p>Foto: Morigi, 2014.</p>	Nome: Edifício Casa Blanca
	Endereço: Avenida Goioerê
	Número de pavimentos: 8 pavimentos
	Engenheiro(a) Civil, Arquiteto(a) ou Construtora: Construtora Piacentini LTDA
	Ano de registro/lançamento: 1987
	Tipo de uso: residencial

 <p>Foto: Morigi, 2014.</p>	Nome: Edifício Verdes Campos
	Endereço: Rua Laurindo Borges
	Número de pavimentos: 18 pavimentos
	Engenheiro(a) Civil, Arquiteto(a) ou Construtora: não informado
	Ano de registro/lançamento: 1989
	Tipo de uso: residencial

 <p>Foto: Morigi, 2014.</p>	Nome: Edifício Diplomata
	Endereço: Avenida José Custódio de Oliveira
	Número de pavimentos: 16 pavimentos
	Engenheiro(a) Civil, Arquiteto(a) ou Construtora: Construtora Irmãos Thá S/A – Construções, Indústria e Comércio
	Ano de registro/lançamento: 1986
	Tipo de uso: residencial

 <p>Foto: Morigi, 2014.</p>	Nome: Edifício do Centro Médico
	Endereço: Avenida Manoel Mendes de Camargo
	Número de pavimentos: 5 pavimentos
	Engenheiro(a) Civil, Arquiteto(a) ou Construtora: Construtora ENGEAS – Engenharia, Projetos e Obras LTDA
	Ano de registro/lançamento: 1986
	Tipo de uso: comercial

 <p>Foto: Morigi, 2014.</p>	Nome: Edifício da Adhara Centro Policlínico e Empresarial
	Endereço: Rua São Josafat
	Número de pavimentos: 10 pavimentos
	Engenheiro(a) Civil, Arquiteto(a) ou Construtora: ALO Construtora
	Ano de registro/lançamento: 2009
	Tipo de uso: comercial

 <p>Foto: Morigi, 2014.</p>	Nome: Edifício Cannopus
	Endereço: Rua São Josafat
	Número de pavimentos: 12 pavimentos
	Engenheiro(a) Civil, Arquiteto(a) ou Construtora: ALO Construtora
	Ano de registro/lançamento: 2009
	Tipo de uso: residencial e comercial

 <p>Foto: Morigi, 2014.</p>	Nome: Edifício Flamboyant
	Endereço: Rua Rocha Pombo
	Número de pavimentos: 5 pavimentos
	Engenheiro(a) Civil, Arquiteto(a) ou Construtora: Construtora Just Construções e Empreendimentos LTDA
	Ano de registro/lançamento: 1983
	Tipo de uso: residencial

 <p>Foto: Morigi, 2014.</p>	Nome: Edifício Gralha Azul
	Endereço: Rua Santa Catarina
	Número de pavimentos: 15 pavimentos
	Engenheiro(a) Civil, Arquiteto(a) ou Construtora: não informado
	Ano de registro/lançamento: 1987
	Tipo de uso: residencial

 <p>Foto: Morigi, 2014.</p>	Nome: Edifício Ilha de Capri
	Endereço: Avenida Goioerê
	Número de pavimentos: 8 pavimentos
	Engenheiro(a) Civil, Arquiteto(a) ou Construtora: Construtora Gonçalves Mauro LTDA
	Ano de registro/lançamento: 1990
	Tipo de uso: comercial e residencial

 <p>Foto: Morigi, 2014.</p>	Nome: Edifício Itália
	Endereço: Avenida José Custódio de Oliveira
	Número de pavimentos: 7 pavimentos
	Engenheiro(a) Civil, Arquiteto(a) ou Construtora: não informado
	Ano de registro/lançamento: 2007
	Tipo de uso: residencial

	Nome: Edifício Joaquim Pereira Patrício Junior
	Endereço: Rua Mato Grosso
	Número de Pavimentos: 6 pavimentos
	Engenheiro(a) Civil, Arquiteto(a) ou Construtora: Engenheiro Civil Celso Hironobu Tanaka
	Ano de registro/lançamento: 2006
	Tipo de uso: comercial e residencial

Foto: Morigi, 2014.

	Nome: Edifício Londres
	Endereço: Rua Santa Catarina
	Número de pavimentos: 8 pavimentos
	Engenheiro(a) Civil, Arquiteto(a) ou Construtora: não informado
	Ano de registro/lançamento: 1991
	Tipo de uso: residencial

Foto: Morigi, 2014.

	Nome: Edifício Monte Carlo
	Endereço: Rua Laurindo Borges
	Número de pavimentos: 7 pavimentos
	Engenheiro(a) Civil, Arquiteto(a) ou Construtora: Construtora Gonçalves Mauro LTDA
	Ano de registro/lançamento: 1989
	Tipo de uso: residencial

Foto: Morigi, 2014.

 <p>Foto: Morigi, 2014.</p>	Nome: Edifício Othman
	Endereço: Rua Harrison José Borges
	Número de pavimentos: 5 pavimentos
	Engenheiro(a) Civil, Arquiteto(a) ou Construtora: Construtora Matos Junior LTDA
	Ano de registro/lançamento: 1982
	Tipo de uso: comercial e residencial

 <p>Foto: Morigi, 2014.</p>	Nome: Edifício Residencial Torre do Sol
	Endereço: Rua Santa Catarina
	Número de pavimentos: 22 pavimentos
	Engenheiro(a) Civil, Arquiteto(a) ou Construtora: Engenheiro Civil Léo Carlos Contin
	Ano de registro/lançamento: 1985
	Tipo de uso: residencial

 <p>Foto: Morigi, 2014.</p>	Nome: Edifício Residencial Caroline
	Endereço: Rua Santa Cruz
	Número de pavimentos: 5 pavimentos
	Engenheiro(a) Civil, Arquiteto(a) ou Construtora: Construtora Décimo Solar Construções Civis LTDA
	Ano de registro/lançamento: 1990
	Tipo de uso: comercial e residencial

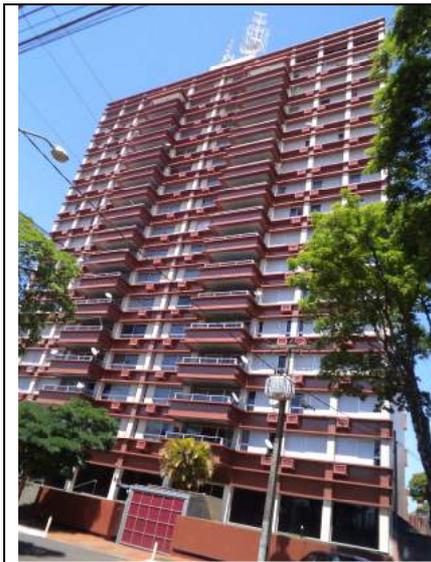


Foto: Morigi, 2014.

Nome: Edifício Panorama

Endereço: Rua Interventor Manoel Ribas

Número de Pavimentos: 17 pavimentos

Engenheiro(a) Civil, Arquiteto(a) ou Construtora:  
Construtora Piacentini LTDA

Ano de registro/lançamento: 1985

Tipo de uso: residencial



Foto: Morigi, 2014.

Nome: Edifício Plaza

Endereço: Avenida Irmãos Pereira

Número de pavimentos: 16 pavimentos

Engenheiro(a) Civil, Arquiteto(a) ou Construtora:  
Construtora Piacentini LTDA

Ano de registro/lançamento: 1987

Tipo de uso: residencial



Foto: Morigi, 2014.

Nome: Edifício Primer

Endereço: Rua Panambi

Número de pavimentos: 5 pavimentos

Engenheiro(a) Civil, Arquiteto(a) ou Construtora:  
não informado

Ano de registro/lançamento: 1990

Tipo de uso: comercial e residencial



Foto: Morigi, 2014.

Nome: Edifício Residencial Florence

Endereço: Rua Rocha Pombo

Número de pavimentos: 13 pavimentos

Engenheiro(a) Civil, Arquiteto(a) ou Construtora:  
Construtora Chave LTDA

Ano de registro/lançamento: 1990

Tipo de uso: residencial



Foto: Morigi, 2014.

Nome: Edifício Residencial Kenedy

Endereço: Rua São Josafat

Número de pavimentos: 5 pavimentos

Engenheiro(a) Civil, Arquiteto(a) ou Construtora:  
Construtora Chave LTDA

Ano de registro/lançamento: 1989

Tipo de uso: residencial



Foto: Morigi, 2014.

Nome: Edifício Romão

Endereço: Rua Araruna

Número de pavimentos: 6 pavimentos

Engenheiro(a) Civil, Arquiteto(a) ou Construtora:  
Construtora Mariot Engenharia Civil

Ano de registro/lançamento: 2009

Tipo de uso: comercial e residencial

 <p>Foto: Morigi, 2014.</p>	Nome: Edifício Santorini
	Endereço: Rua Santos Dumond
	Número de pavimentos: 8 pavimentos
	Engenheiro(a) Civil, Arquiteto(a) ou Construtora: Construtora Just Construções e Empreendimentos LTDA
	Ano de registro/lançamento: 2010
	Tipo de uso: residencial

 <p>Foto: Morigi, 2014.</p>	Nome: Edifício Tagliari
	Endereço: Rua Brasil
	Número de pavimentos: 6 pavimentos
	Engenheiro(a) Civil, Arquiteto(a) ou Construtora: Engenheiros Civis: Luiz Fernando Danovicz; Antônio Marcelo Silveira; Adalberto Luiz de Oliveira
	Ano de registro/lançamento: 1989
	Tipo de uso: comercial e residencial

 <p>Foto: Morigi, 2014.</p>	Nome: Edifício Village
	Endereço: Avenida Capitão Índio Bandeira
	Número de Pavimentos: 8 pavimentos
	Engenheiro(a) Civil, Arquiteto(a) ou Construtora: Construtora Just Construções e Empreendimentos LTDA
	Ano de registro/lançamento: 1984
	Tipo de uso: residencial

 <p>Foto: Morigi, 2014.</p>	Nome: Edifício Vitória Régia
	Endereço: Rua Mato Grosso
	Número de pavimentos: 16 pavimentos
	Engenheiro(a) Civil, Arquiteto(a) ou Construtora: Construtora Nova Era de Planejamento e Construções de Habitação LTDA
	Ano de registro/lançamento: 1990
	Tipo de uso: residencial

 <p>Foto: Morigi, 2014.</p>	Nome: Edifício Belim Carollo – Hotel Santa Maria
	Endereço: Rua Harrison José Borges
	Número de pavimentos: 8 pavimentos
	Engenheiro(a) Civil, Arquiteto(a) ou Construtora: não informado
	Ano de registro/lançamento: 1968
	Tipo de uso: comercial

 <p>Foto: Morigi, 2014.</p>	Nome: Edifício Ômega
	Endereço: Avenida Irmãos Pereira
	Número de pavimentos: 5 pavimentos
	Engenheiro(a) Civil, Arquiteto(a) ou Construtora: não informado
	Ano de registro/lançamento: 1988
	Tipo de uso: comercial e residencial

 <p>Foto: Morigi, 2014.</p>	Nome: Edifício Delta
	Endereço: Rua Araruna
	Número de pavimentos: 16 pavimentos
	Engenheiro(a) Civil, Arquiteto(a) ou Construtora: não informado
	Ano de registro/lançamento: 1986
	Tipo de uso: residencial

 <p>Foto: Morigi, 2014.</p>	Nome: Edifício Embaixador
	Endereço: Rua Santa Cruz
	Número de pavimentos: 16 pavimentos
	Engenheiro(a) Civil, Arquiteto(a) ou Construtora: Construtora Malavazi LTDA
	Ano de registro/lançamento: 1989
	Tipo de uso: residencial

 <p>Foto: Morigi, 2014.</p>	Nome: Edifício Residencial Ville Carraro
	Endereço: Rua Araruna
	Número de pavimentos: 5 pavimentos
	Engenheiro(a) Civil, Arquiteto(a) ou Construtora: Construtora Proed Projetos e Edificações LTDA
	Ano de registro/lançamento: 1994
	Tipo de uso: comercial e residencial

 <p>Foto: Morigi, 2014.</p>	Nome: Edifício Residencial San Remo
	Endereço: Rua Mamborê
	Número de pavimentos: 8 pavimentos
	Engenheiro(a) Civil, Arquiteto(a) ou Construtora: ALO Construtora
	Ano de registro/lançamento: 1993
	Tipo de uso: residencial

 <p>Foto: Morigi, 2014.</p>	Nome: Edifício Montana
	Endereço: Avenida Comendador Norberto Marcondes
	Número de pavimentos: 5 pavimentos
	Engenheiro(a) Civil, Arquiteto(a) ou Construtora: não informado
	Ano de registro/lançamento: 1992
	Tipo de uso: residencial e comercial

 <p>Foto: Morigi, 2014.</p>	Nome: Edifício Residencial Napoli
	Endereço: Avenida Manoel Mendes de Camargo
	Número de pavimentos: 11 pavimentos
	Engenheiro(a) Civil, Arquiteto(a) ou Construtora: Engenheiro Civil José Roberto Manchenho
	Ano de registro/lançamento: 2009
	Tipo de uso: residencial



Foto: Morigi, 2014.

Nome: Edifício José Carlos Laurani

Endereço: Rua Brasil

Número de Pavimentos: 5 pavimentos

Engenheiro(a) Civil, Arquiteto(a) ou Construtora:  
Engenheira Civil Elizangela de Carvalho

Ano de registro/lançamento: 2008

Tipo de uso: comercial e residencial



Foto: Morigi, 2014.

Nome: Edifício Severino Oliveira

Endereço: Rua Harrison José Borges

Número de pavimentos: 5 pavimentos

Engenheiro(a) Civil, Arquiteto(a) ou Construtora:  
Engenheira Civil Vânia Lopes dos Reis

Ano de registro/lançamento: 1991

Tipo de uso: comercial e residencial



Foto: Morigi, 2014.

Nome: Edifício Residencial Aquarela

Endereço: Avenida Manoel Mendes de Camargo

Número de pavimentos: 8 pavimentos (duas torres)

Engenheiro(a) Civil, Arquiteto(a) ou Construtora:  
Construtora Vellarc LTDA

Ano de registro/lançamento: 1985

Tipo de uso: comercial e residencial

	Nome: Edifício Carmélia
	Endereço: Avenida Manoel Mendes de Camargo
	Número de pavimentos: 5 pavimentos
	Engenheiro(a) Civil, Arquiteto(a) ou Construtora: não informado
	Ano de registro/lançamento: 1991
	Tipo de uso: comercial e residencial

Foto: Morigi, 2014.

	Nome: Edifícios do Condomínio Projeto Morada
	Endereço: Rua Laurindo Borges
	Número de pavimentos: blocos de 4 e de 5 pavimentos
	Engenheiro(a) Civil, Arquiteto(a) ou Construtora: Construtora Piacentini LTDA
	Ano de registro/lançamento: 2001
	Tipo de uso: residencial

Foto: Morigi, 2014.

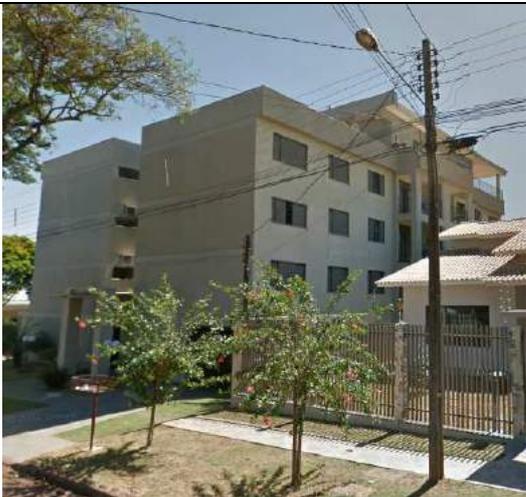
	Nome: Edifício Residencial Paloma
	Endereço: Rua Paul Percy Harris
	Número de pavimentos: 4 no bloco da frente e 5 pavimentos no bloco de trás
	Engenheiro(a) Civil, Arquiteto(a) ou Construtora: não informado
	Ano de registro/lançamento: 1998
	Tipo de uso: residencial

Foto: Morigi, 2014.

	Nome: Edifício do Condomínio Santos Dumond
	Endereço: Rua Santos Dumond
	Número de pavimentos: 4 pavimentos no bloco da frente e 5 pavimentos no bloco de trás
	Engenheiro(a) Civil, Arquiteto(a) ou Construtora: Construtora Proed Projetos e Edificações LTDA
	Ano de registro/lançamento: 1993
	Tipo de uso: comercial e residencial

Foto: Morigi, 2014.

	Nome: Edifício Dom Antônio
	Endereço: Avenida José Custódio de Oliveira
	Número de pavimentos: 6 pavimentos
	Engenheiro(a) Civil, Arquiteto(a) ou Construtora: Pronenge Construtora e Imobiliária
	Ano de registro/lançamento: 2013
	Tipo de uso: comercial e residencial

Foto: Morigi, 2015.

	Nome: Edifício Vivendas Sevilla
	Endereço: Rua Edmundo Mercer
	Número de pavimentos: 7 pavimentos
	Engenheiro(a) Civil, Arquiteto(a) ou Construtora: ALO Construtora
	Ano de registro/lançamento: 2010
	Tipo de uso: ainda se encontra em fase final de construção, mas será residencial e comercial

Foto: Morigi, 2015.



Foto: Morigi, 2015.

Nome: Edifício Joaquim Gonsalves

Endereço: Rua São Josafat

Número de pavimentos: 5 pavimentos

Engenheiro(a) Civil, Arquiteto(a) ou Construtora:  
Engenheiro Civil Julio Cesar Teixeira Campanha

Ano de registro/lançamento: 2013

Tipo de uso: ainda se encontra em fase final de construção, mas será residencial e comercial



Foto: Morigi, 2015.

Nome: Edifício Comercial e Residencial Caires

Endereço: Rua Devete de Paula Xavier

Número de pavimentos: 7 pavimentos

Engenheiro(a) Civil, Arquiteto(a) ou Construtora:  
Engenheira Civil Mariana Mitiko Aseka

Ano de registro/lançamento: 2011

Tipo de uso: ainda se encontra em fase final de construção, mas será residencial e comercial.



Foto: Morigi, 2014.

Nome: Edifício do Hotel Acauá

Endereço: Avenida Manoel Mendes de Camargo

Número de pavimentos: 5 pavimentos

Engenheiro(a) Civil, Arquiteto(a) ou Construtora: não informado

Ano de registro/lançamento: 1992

Tipo de uso: hotelaria

 <p>Morigi, 2014.</p>	Nome: Residencial Maria Goretti
	Endereço: Rua Harrison José Borges
	Número de pavimentos: 5 pavimentos
	Engenheiro(a) Civil, Arquiteto(a) ou Construtora: não informado
	Ano de registro/lançamento: 1997
	Tipo de uso: comercial e residencial

 <p>Foto: Morigi, 2014.</p>	Nome: Edifício Mona Hismeh
	Endereço: Avenida Goioerê
	Número de pavimentos: 5 pavimentos
	Engenheiro(a) Civil, Arquiteto(a) ou Construtora: não informado
	Ano de registro/lançamento: 1976
	Tipo de uso: Residencial

 <p>Foto: Morigi, 2014.</p>	Nome: Edifício Santa Felicidade
	Endereço: Avenida Irmãos Pereira
	Número de pavimentos: 5 pavimentos
	Engenheiro(a) Civil, Arquiteto(a) ou Construtora: não informado
	Ano de registro/lançamento: 1995
	Tipo de uso: Residencial e comercial

 <p>Foto: Morigi, 2014.</p>	Nome: Edifício Ferrari
	Endereço: Rua Brasil
	Número de pavimentos: 5 pavimentos
	Engenheiro(a) Civil, Arquiteto(a) ou Construtora: não informado
	Ano de registro/lançamento: 1963
	Tipo de uso: Residencial e comercial

 <p>Foto: Morigi, 2014.</p>	Nome: Edifício Maria Luiza
	Endereço: Rua Brasil
	Número de pavimentos: 5 pavimentos
	Engenheiro(a) Civil, Arquiteto(a) ou Construtora: não informado
	Ano de registro/lançamento: 1964
	Tipo de uso: comercial e residencial

 <p>Foto: Morigi, 2015.</p>	Nome: Edifício Residencial Fiorella
	Endereço: Rua São José
	Número de pavimentos: 16 pavimentos
	Engenheiro(a) Civil, Arquiteto(a) ou Construtora: Washi Construtora e Imobiliária
	Ano de registro/lançamento: 2011
	Tipo de uso: ainda se encontra em fase final de construção, mas será residencial

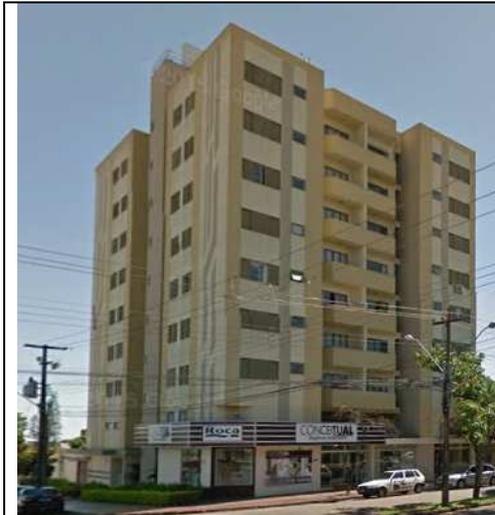


Foto: Morigi, 2014.

Nome: Edifício Águas Claras

Endereço: Rua Laurindo Borges

Número de pavimentos: 9 pavimentos

Engenheiro(a) Civil, Arquiteto(a) ou Construtora:  
Engenheiro Civil Roberto Manchenho

Ano de registro/lançamento: 1994

Tipo de uso: comercial e residencial

Fonte: Fotos tiradas durante o trabalho de campo realizado por MORIGI, J. de B., em 2014 e 2015.

**APÊNDICE 2****ROTEIRO DAS ENTREVISTAS REALIZADAS COM AGENTES PÚBLICOS  
MUNICIPAIS E PROMOTORES IMOBILIÁRIOS****ENTREVISTA COM AGENTES PÚBLICOS MUNICIPAIS**

Data: \_\_\_\_\_ Permite Gravar: \_\_\_\_\_

Nome do Entrevistado: \_\_\_\_\_

Cargo/Função: \_\_\_\_\_

- 1) Como ocorreu o processo de crescimento da cidade? Quando se iniciou o processo de verticalização em Campo Mourão?

---

---

---

---

---

- 2) Quais são/ foram as áreas de maior interesse para a verticalização nas diferentes épocas do desenvolvimento da cidade? Por quê?

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

3) A verticalização dessa cidade foi desenvolvida dentro de um planejamento urbanístico? Quais as principais leis (Códigos de Posturas e Obras) que regem o processo de verticalização em Campo Mourão?

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

4) Tem havido dificuldades na aprovação de projetos de edifícios? Quais? Existiu Grandes Projetos que não se encaixaram nas normas e leis urbanísticas?

---

---

---

---

---

---

---

---

5) Nos últimos anos foram feitas solicitações para que fossem feitas mudanças na legislação para facilitar a verticalização?

---

---

---

---

---

---

6) Como tem sido o relacionamento da Prefeitura e da Câmara de vereadores com o as empresas construtoras e comercializadoras de edifícios verticais?

---

---

---

---

---

7) Quais as tendências do mercado imobiliário para os próximos anos? Existem projetos encaminhados pelas construtoras para a construção de grandes empreendimentos?

---

---

---

---

---

8) Qual o papel do poder público no processo de verticalização?

---

---

---

---

---

9) Quais foram os períodos de maior destaque para a construção de empreendimentos verticais? Por quê? Pode-se comparar o processo com os segmentos econômicos de maior ou menor desenvolvimento?

---

---

---

---

---

### ENTREVISTA COM PROMOTORES IMOBILIÁRIOS

Nome da Empresa: \_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_\_ Permite Gravar: \_\_\_\_\_

Nome do Entrevistado: \_\_\_\_\_

Cargo/Função: \_\_\_\_\_

1) Como surgiu a empresa? Atua/atuou em que cidades?

---

---

---

---

---

---

---

---

2) Há quanto tempo a empresa está atuando na construção e comercialização de edifícios verticais na cidade de Campo Mourão?

---

---

---

---

---

---

---

---

3) Quais foram os empreendimentos realizados na cidade? (Se possível, disponibilizar uma listagem)

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

4) Como a empresa divulga os seus empreendimentos?

---

---

---

---

---

5) Quais são/ foram as áreas de maior interesse para a verticalização nas diferentes épocas do desenvolvimento da cidade?

---

---

---

---

---

6) Quais são/ foram as classes sociais que a incorporadora quis atingir? Trabalha com diversos padrões construtivos?

---

---

---

---

---

---

---

7) A empresa realiza todos os passos da incorporação ou contrata terceiros (imobiliárias, serviços jurídicos, etc.)?

---

---

---

---

---

---

---

8) Como está o mercado imobiliário nos dias atuais? Quais os tipos de empreendimentos que estão surgindo? Como está a relação oferta/ procura?

---

---

---

---

---

---

---

9) Quais as tendências do mercado imobiliário para os próximos anos?

---

---

---

---

---

---

---

10) Como tem sido o relacionamento das incorporadoras com a Prefeitura e a Câmara de Vereadores em relação aos assuntos de interesse?

---

---

---

---

---

---

---

11) A legislação municipal tem cooperado com as aspirações das incorporadoras? Existem áreas de interesse que a legislação está impedindo a realização de empreendimentos? Por quê?

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---