

A ATUAÇÃO DOS PRODUTORES DO ESPAÇO URBANO NA VERTICALIZAÇÃO DE ARAPONGAS-PR¹.

Ricardo Luiz Töws²

Cesar Miranda Mendes³

Vinícius Polzin Druciaki⁴

Humberto Marshal Mendes Giménez⁵

RESUMO

O presente artigo tem por objetivo discutir a atuação dos agentes no desenvolvimento territorial de Arapongas, com ênfase no processo de verticalização da cidade. Estes agentes são: proprietários dos meios de produção, incorporadores imobiliários, na figura dos incorporadores e o Estado. Os proprietários dos meios de produção foram enfatizados, pois contribuíram para o desenvolvimento de Arapongas em todos os setores da economia, inclusive o imobiliário, contribuindo para o processo de verticalização urbana. Os promotores imobiliários foram trabalhados, pois utilizaram de estratégias para construir edifícios na cidade, utilizando-se das diferentes formas de capital, entre eles, o capital imobiliário, que é uma categoria analítica de destaque na pesquisa. O Estado foi trabalhado, pois é uma categoria de análise de suma importância para o desenvolvimento urbano, atuando como um dos principais agentes modeladores, construtores e produtores do espaço urbano, através da elaboração de leis que visam o ordenamento e regulação do uso e ocupação do solo urbano. Estudou-se também a espacialização da verticalização em Arapongas e suas particularidades. A metodologia consistiu nos referenciais teórico-metodológico, empírico e técnico.

Palavras Chave: Verticalização, Arapongas, Desenvolvimento Territorial.

¹ O presente artigo é fruto de pesquisa em desenvolvimento intitulada “A produção do espaço urbano vertical no Norte do Paraná: Maringá, Londrina, Arapongas e Apucarana – 1990-2005” com Financiamento do CNPq e Fundação Araucária.

² Acadêmico de Mestrado em Geografia – PGE-UEM-Maringá-PR. Membro do Grupo de Estudos Urbanos (GEU-DGE-UEM). Bolsista CNPq do PGE-UEM – ricardotows@gmail.com

³ Docente do Departamento de Geografia – DGE-UEM. Coordenador do Grupo de Estudos Urbanos (GEUR-DGE-UEM) – cmmendes@wnet.com.br Doutor- USP; Pós-doutorado – IPPUR/UFRJ; Coordenador do Programa de Pós-graduação em Geografia – PGE-UEM.

⁴ Acadêmico de Mestrado em Geografia - PGE-UEM-Maringá-PR. Membro do Grupo de Estudos Urbanos (GEU-DGE-UEM) – Aluno bolsista CAPES do PGE-UEM. dungageo@yahoo.com.br

⁵ Mestre em Geografia - PGE-UEM-Maringá-PR. Membro do Grupo de Estudos Urbanos (GEUR-DGE-UEM) – humberto.gimenez@iap.org.br

LA ACTUACIÓN DE LOS PRODUCTORES INMOBILIARIOS DE LOS ESPACIOS URBANO EN LA VERTICALIZACIÓN DE ARAPONGAS-PR

RESUMEN

El presente artículo tiene por objetivo discutir la actuación de los agentes en el desarrollo territorial de Arapongas, con énfasis en el proceso de verticalización de la ciudad. Estos agentes son: propietarios de los medios de producción, incorporadores inmobiliarios y el Estado. Los propietarios de los medios de producción fueron enfatizados, porque contribuirán para el desarrollo de Arapongas en todos los sectores de la economía, inclusive en el inmobiliario, contribuyendo para el proceso de verticalización urbana. Los promotores inmobiliarios fueron trabajados, pues utilizaran estrategias para que construyeran edificios en la ciudad, utilizándose las distintas formas de capital, entre ellas el capital inmobiliario, que es una categoría analítica de destaque en la búsqueda. El Estado fue trabajado, pues es una categoría de análisis de suma importancia para el desarrollo urbano, actuando como uno de los principales agentes modeladores, constructores y productores del espacio urbano, a través de la elaboración de leyes que procuran el ordenamiento y regulación del uso y ocupación del suelo urbano. Se estudio también la especialización de la verticalización de Arapongas en sus particularidades. La metodología consistió en lo que refiere a lo teórico-metodológico, empírico y técnico.

Palabras llave: Verticalización, Arapongas, Desarrollo Territorial.

1. INTRODUÇÃO

A presente pesquisa trabalha com a verticalização na cidade de Arapongas, com o intuito de destacar as particularidades deste processo na cidade, no que tange a atuação dos promotores imobiliários, atuação do poder público e mercado consumidor. Para tanto, resgatou-se alguns conceitos sobre verticalização urbana e um resgate teórico das categorias de análise Estado e capital, este último com destaque ao imobiliário.

Someck (1997) definiu a verticalização como sendo “a multiplicação efetiva do solo urbano possibilitada pelo uso do elevador”. Relaciona-se a essa idéia às inovações tecnológicas aderentes ao Século XX, onde Mendes (1992, p.32) conceitua de forma eficaz essa transformação:

como um processo intensivo de reprodução de 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 (1992, p.32).

Souza (1989, p. 125), conceitua a verticalização como “resultante no espaço produzido de uma estratégia entre múltiplas formas de capital: o fundiário, o imobiliário e o financeiro”.

A verticalização do espaço urbano significa a construção de edifícios verticais, que provocam certo adensamento, resguardando as devidas proporções de cada cidade, onde o processo varia de acordo com diversos fatores, como tamanho da cidade, atuação da incorporação imobiliária, capital oriundo de atividades econômicas, entre outros.

Sobre o edifício, Souza (1994, p.87) entende como: Concentração material da arquitetura e da engenharia (...). Desse modo o edifício é entendido como produto de um processo produtivo, e a arquitetura, em consequência, com a construção da “natureza histórica”.

Essa pesquisa teve por objetivos a apreensão e compreensão de como se deu o processo de verticalização na cidade de Arapongas, a importância desse processo no desenvolvimento territorial da cidade, os agentes envolvidos no processo, como os proprietários dos meios de produção, as estratégias dos incorporadores imobiliários e também as estratégias do Estado, que acabam influenciando, sobretudo na espacialização da verticalização, através das estratégias de desenvolvimento urbano. Dentre as estratégias do Estado de regulação e normatização do espaço urbano, Corrêa (1999, p.25) destaca as seguintes:

a) direito de desapropriação e precedência na compra de terras; b) regulamentação do uso do solo; c) controle e limitação dos preços de terras; d) limitação da superfície da terra de que cada um pode se apropriar; e) impostos fundiários e imobiliários que podem variar segundo a dimensão do imóvel, uso da terra e localização; f) taxação de terrenos livres, levando a uma utilização mais completa do espaço urbano; mobilização de reservas fundiárias públicas, afetando o preço da terra e orientando espacialmente a ocupação do espaço; h) investimento público na produção do espaço, através de obras de drenagem, desmontes, aterros e implantação da infra-estrutura; i) organização de mecanismos de crédito à habitação; j) pesquisas, operações-teste sobre materiais e procedimentos de construção, bem como o controle de produção e do mercado deste material.

Vindo de encontro a essas estratégias, aponta-se outras estratégias, que foram identificadas no decorrer da pesquisa, com base nas entrevistas e trabalho empírico, em âmbito local, mas que, de maneira geral, se assemelha a outros espaços abarcados pela atuação do mesmo:

a) Regulação do número de pavimentos que um prédio pode possuir, através do Código de Obras e Posturas; b) Localização dos edifícios, através da Lei de Zoneamento e Uso do Solo. Neste caso, o Estado determina as áreas que podem ser verticalizadas e, no caso de Arapongas, a restrição se dá somente na área central da cidade. Outros municípios também possuem essas leis rígidas elaboradas pelo poder público local, culminando na concentração da verticalização na área central, mas há casos em que há mudanças na lei ou elaboração de outras estratégias, visando à desconcentração dos edifícios, através dos princípios de qualidade de vida e ambiental. Há outras leis que viabilizam o empreendedorismo vertical em áreas próximas às universidades e instituições que abarcam um grande contingente de pessoal envolvido e também elevam o preço do solo em seu entorno; c) Criação de leis complementares que alteram o estabelecido anteriormente pelos Planos Diretores, visando assim, atender a interesses específicos, ora da administração pública, ora dos detentores do capital, que criam estratégias para a viabilização de seus interesses. Sobre isso, Capel (1983, p.86) aponta que “Es importante destacar que em la Ley se acepta que la transformación del suelo puede realizarse por actuación pública o por iniciativa particular. Esta última podrá, em efecto, promover planes parciales, dentro de lo establecido por planes generales”.

Vindo de encontro ao exposto, Machado e Mendes (2002, p. 70), apontam que o Estado,

é comandado pela elite possuidora do poder político ou econômico, ou de ambas, a qual direciona o Plano Diretor – Lei de Uso do Solo, dentre outras leis -, para benefício próprio ou para terceiros em trocas de favores; e entre essa elite estão agentes privados que usam de seu poder para burlar ou modificar a legislação.

O Capital se apresenta de várias maneiras no processo de construção e apropriação do solo urbano (funditário, produtivo, financeiro e imobiliário) como já destacado por Souza (1989). Aqui se deu enfoque ao capital imobiliário, na figura do incorporador, ou seja, os agentes diretamente envolvidos com o capital imobiliário

(uma das formas de reprodução do capital no espaço urbano) são denominados por autores como incorporadores (SMOLKA, 1987; SOUZA, 1991, MENDES, 1992).

Smolka (1987) entende que o capital incorporador é aquele que desenvolve o espaço geográfico organizando os investimentos privados no ambiente construído, em especial aqueles destinados à produção de habitações. Para o autor, o capital incorporador é definido como aquela fração do capital que se valoriza pela articulação destes diversos serviços contratados.

Beloto (2004) destaca que o capital tem a possibilidade de manipular o preço do solo urbano, da mesma forma que a qualidade do espaço produzido, através de suas estratégias. “Mas o que deve permanecer lícito é o fato de esta categoria analítica ser a grande responsável pela estruturação do território urbano, seja ele de qualidade ou não, pelo simples motivo de ser a base da ação dos demais agentes sobre a cidade” (BELOTO, 2004, p. 41).

Em Arapongas verificou-se que existiu e existem incorporadores locais que produziram e produzem a verticalização, mas também houve a atuação do mercado de outros locais, como de Londrina principalmente. O capital aplicado inicialmente na verticalização é regional oriundo da agroindústria, mas também, verifica-se que há uma atuação do capital industrial na produção vertical e no desenvolvimento territorial da cidade, destacados aqui, na figura dos proprietários dos meios de produção. Outras formas de aplicação do capital na aquisição desses imóveis é o próprio capital imobiliário advindo dos incorporadores, e também dos compradores desses imóveis, quando não adquiridos pelo próprio capital industrial (proprietários das indústrias, gerentes, representantes, funcionários, entre outros), adquirido através de empréstimos junto aos órgãos financiadores, principalmente do Estado.

2. CONSIDERAÇÕES METODOLÓGICAS

A pesquisa da área em análise se baseou em três referenciais: O Referencial Empírico, O Referencial Teórico Metodológico e o Referencial Técnico.

Em primeiro lugar, através do referencial empírico, buscaram-se dados sobre os edifícios da cidade, através de órgãos responsáveis, como a Prefeitura (cadastro de imóveis) e Corpo de Bombeiros (cadastro de edificações para prevenção de incêndios). Em nenhum dos dois órgãos foi possível à aquisição dos dados desejados, como localização dos edifícios (Quadra, Lote, Endereço e Número), número de pavimentos, data de aprovação, alvará, habite-se, tipos de usos

(Residencial, Comercial ou Misto), entre outros. Entretanto, para fins de espacialização foi realizado um levantamento de campo, adquirindo-se dados como localização, através de um mapeamento prévio, número de pavimentos dos edifícios e o tipo de uso de cada edifício, se residencial, comercial ou misto. Esses dados permitiram a elaboração de mapas dos tipos de usos e número de pavimentos dos edifícios de Arapongas e a realização de tabelas contendo esses dados.

Uma outra vertente da pesquisa consistiu na aplicação de entrevistas junto às imobiliárias e/ ou incorporadoras. Para isso, foram desenvolvidos os critérios de amostragem para a seleção dos empreendedores entrevistados, sendo o mesmo, qualitativo, seguindo algumas questões norteadoras como: escolha de empresas de porte pequeno, médio e grande. Foi realizada entrevista também junto à Prefeitura para aquisição de informações referentes ao papel do Estado na produção do espaço urbano de Arapongas, sobretudo vertical, dando ênfase às questões de planejamento urbano, através da elaboração das leis que nortearam o crescimento e desenvolvimento da cidade e os demais fatores que contribuíram para tal.

O Referencial Teórico-Metodológico consistiu no estudo das seguintes Categorias Analíticas: Estado e Capital (industrial e imobiliário) e também o estudo e resgate teórico do conceito de verticalização.

O Referencial Técnico consistiu na elaboração de mapas, tabelas, gráficos, mosaico de fotografias, dentre outros.

3. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO

Arapongas é uma das cidades que compõe o complexo urbano Londrina-Maringá e se situa na Mesorregião Norte-Central Paranaense, com as seguintes coordenadas geográficas: latitude 23°25'00" S e longitude 51°26'00" W. Possui uma área de 381,09 Km², e a sede de município está a 816m de altitude em relação ao nível do mar. No ano de 2005, segundo o IBGE (2005), a população estimada foi de 98.505 habitantes, com grau de urbanização de 95,7% e densidade demográfica de 258 habitantes por km², o que caracteriza um município eminentemente urbano (IPARDES, 2006).

É também uma das cidades planejadas pela empresa Companhia de Melhoramentos Norte do Paraná (Sucessora da Companhia de Terras Norte do Paraná). O idealizador e fundador da mesma foi o Sr. William da Fonseca Brabason

Davids, também conhecido por Willian Davids. Foi elevada à categoria de município pela Lei Estadual nº 02 de 10 de outubro de 1947, desmembrada do município de Rolândia.

4. A IMPORTÂNCIA DOS PROPRIETÁRIOS DOS MEIOS DE PRODUÇÃO NO DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL DE ARAPONGAS⁶

O desenvolvimento econômico da cidade se deu com a criação do parque industrial, na década de 1960. Com a crise do setor produtivo do café, determinado pelo fator climático principalmente, os negócios imobiliários na cidade pararam, sobretudo na área rural, que anteriormente eram intensos. Com a decadência no setor, houve a necessidade da criação do parque industrial, idealizado pelo prefeito vigente no período, Sr. Grassano (ARAPONGAS, 2007). O IPARDES coloca que

O parque industrial de móveis de Arapongas surgiu em 1966, por meio de incentivos da Prefeitura Municipal pela Lei n.º 654, que fomentou a implantação de novas indústrias e a ampliação das existentes, mediante a doação de terrenos e a concessão de isenção de impostos municipais. O objetivo dessa política pública era o de promover a atividade industrial e diversificar a economia do município, que era dependente da agricultura, particularmente da cultura do café (2006, p. 09).

Os primeiros imóveis para tal foram adquiridos/ construídos às margens da Rodovia PR-369. Foram fixadas as primeiras empresas no ramo moveleiro, começando com a MOVAL, seguida pelas demais. Outras empresas de outros segmentos que se instalaram inicialmente devem ser destacadas, como a PENNACHI, PRODASA e PRODUTOS a GOSTO, e a transferência da NORTOX de Apucarana⁷.

Entretanto, até meados dos anos 70 a economia do município estava baseada na agropecuária, particularmente na extração de madeira, criação de gado e plantações de café. Após a grande geada de 1975, que destruiu a maior parte dos cafezais, o Município de Arapongas, como os demais da região, sofreu uma reestruturação da atividade econômica local, passando a focar seus esforços na atividade moveleira. Em 1978 foi criada a Associação Profissional das Indústrias da Serraria, Carpintaria, Madeiras Compensadas e Laminadas e da Marcenaria (móveis de madeira) de Arapongas, ou Associação dos Moveleiros de Arapongas. Em 1982, a Associação dos Moveleiros de Arapongas transformou-se em sindicato das indústrias de serrarias, carpintarias, tanoarias, madeiras compensadas e laminadas,

⁶ O termo “Proprietários dos meios de produção” foi utilizado com base em Corrêa (1999) para designar os grandes proprietários industriais.

⁷ Baseado no Guia Cultural de Arapongas – Depoimento de Dr. José Colombino Grassano no Livro “Plantando Chaminés” – de Naici Vasconcelos de Souza – em 1998.

aglomerados e fibras de madeira e da marcenaria (móveis de madeira), móveis e mobílias em geral, inclusive vime, junco e tubulares (estruturas metálicas), além de vassouras e ainda cortinas, cortinados e estofados de Arapongas, denominado Sindicato das Indústrias de Móveis de Arapongas (SIMA) (IPARDES, 2006, p. 09).

Arapongas é reconhecida como uma das Capitais Moveleiras do País, setor de grande importância no desenvolvimento dos setores econômicos da cidade. Com a implantação dessas e de outras indústrias na cidade, ocorre um desenvolvimento urbano com grandes transformações territoriais, tanto horizontais, com a criação de bairros, loteamentos e o próprio Parque Industrial, como verticais, com a construção de edifícios. Através dessa especialização da industrialização na cidade, instituiu-se, através de programas governamentais, o chamado Arranjo Produtivo Local de Móveis de Arapongas – APL, com o intuito de especialização no setor e desenvolvimento regional e local.

Corrêa (1999) aponta que a ação espacial dos proprietários industriais leva à criação de amplas áreas fabris em setores distintos das áreas residenciais nobres da cidade. “Deste modo a ação deles modela a cidade, produzindo seu próprio espaço e interferindo decisivamente na localização de outros usos da terra” (CORRÊA, 1999, p. 15).

Há que se pontuar que existe interferência dos proprietários dos meios de produção no desenvolvimento urbano, como coloca Capel (1983, p. 89):

De lo que hemos expuesto sobre los factores del crecimiento urbano puede deducirse el papel fundamental que desempeña la localización de los medios de producción em la organización y evolución de la red urbana. Pero la misma organización del tejido urbano se encuentra afectada por las decisiones y las estrategias de los propietarios de los medios de producción y, em general, de las grandes empresas industriales y de servicios.

5. A VERTICALIZAÇÃO DE ARAPONGAS: A ATUAÇÃO DOS PROMOTORES IMOBILIÁRIOS

Essa investigação faz parte de um projeto maior intitulado “A produção do espaço urbano vertical no norte do Paraná: Maringá, Londrina, Arapongas e Apucarana: 1990-2005” sob coordenação do Prof. Drº Cesar Miranda Mendes. Com esse projeto, buscou-se apreender como ocorreu a produção do espaço vertical da cidade de Arapongas. Ao se estudar a verticalização, vários viés de análises são possíveis, como a própria produção, através da atuação dos agentes produtores do

espaço urbano, a evolução, retratando assim períodos da verticalização, o capital envolvido no processo (o capital imobiliário) que advém de outros fatores econômicos de desenvolvimento local e regional, aspectos culturais, atuação do Estado, entre outros.

O mercado imobiliário da cidade foi investigado, possibilitando o resgate de algumas particularidades. Há certa rotatividade das empresas que atuaram na cidade, ou seja, muitas abriram e fecharam rapidamente no decorrer do desenvolvimento da cidade, mas outras já atuam a aproximadamente 40 anos, sendo 25 anos no mercado imobiliário. Contudo, uma das empresas entrevistadas (Renato Negócios Imobiliários) atua no mercado há 08 anos, trabalha com a verticalização e possui uma grande tendência e perspectiva de crescimento, tanto que lançou empreendimentos voltados para a classe média e média alta em parceria com incorporadoras de outras cidades, no caso específico, de Londrina. Além dos edifícios, a empresa trabalha com locação e venda de imóveis, trabalhando atualmente com cerca de 1000 imóveis para venda e 400 para locação, sendo, segundo o proprietário da empresa, o maior mercado de Arapongas.

Algumas empresas se estabeleceram no mercado através de parcerias ou realização de outras atividades, ligadas à agricultura e usinas de álcool, sobretudo no Vale do Ivaí, possibilitando assim, uma sustentação e crescimento no mercado.

Já o capital aplicado na verticalização possui suas raízes na agricultura, seguidos do capital agroindustrial, mas verificou-se também que está intimamente relacionado ao capital industrial, inserido através da atuação dos proprietários dos meios de produção no desenvolvimento urbano, onde atuam diretamente, através da aquisição de imóveis e terras, e indiretamente, atraindo a população de outras cidades em função da oferta de emprego e postos de trabalho, que necessitam de residir na cidade. Por sua vez, essa população gera interesses do mercado imobiliário, que acabam investindo em edificações para suprir essa demanda. Capel (1983, p.94) contribui para essa discussão, apontando que “no debe olvidarse que el espacio entero de la ciudad se organiza, de manera más sutil, em función de los intereses de las empresas industriales”⁸.

Por sua vez, os incorporadores constroem edifícios voltados para a classe média e média alta, sobretudo tendo como consumidores profissionais liberais,

⁸ Ao estudar Faudry-Brenac, Edith, y Moreau, Pierre: *Urbanisation et développement capitaliste*, “Espaces et Sociétés”. Paris, num 8, febrero 1973, págs. 71-90.

industriais, gerentes, proprietários e empresários do ramo moveleiro na cidade. Além disso, muitos investidores de fora da cidade tem se interessado em adquirir imóveis dentro de Arapongas, visto que o preço do solo cresce cada vez mais. Como apontou Beloto (2004), a manipulação do preço do solo não ocorre somente pela legislação, mas também pela inserção de infra-estrutura. Acrescenta-se também que o adensamento vertical contribui para esse fator.

Apontou-se como exemplo, o empreendimento Águia Dourada, um empreendimento com 256 apartamentos divididos em 08 blocos, para atender a classe média e média alta na cidade. Esse projeto está sendo desenvolvido pela Imobiliária e Construtora Renato Negócios Imobiliários, em Parceria com a Artenge, de Londrina. A Empresa Artenge possui grande atuação na cidade de Londrina, mas realiza parcerias com o capital imobiliário de outras cidades, como Arapongas, Telêmaco Borba e, mais recentemente, em Maringá. Ficou evidente que as empresas que atuam na cidade não têm interesse na produção vertical para a classe de menor poder aquisitivo. Outro exemplo, também da empresa Renato Negócios Imobiliários, é uma meta traçada pela empresa para atingir a classe alta com um futuro empreendimento vertical com 18 pavimentos. Esses fatores evidenciam um crescimento vertical que favorece a uma ocupação menos racional, daí a emergência de vários problemas sociais (ROLNIK, et. al., 1990).

Percebe-se também, o interesse na construção de edifícios com atividades hoteleiras, para suprir a grande demanda de pessoal ligado, sobretudo ao ramo moveleiro que se hospedam na cidade, devido aos grandes eventos realizados pelo segmento, como a Feira de Imóveis, além de outras atratividades da cidade no setor.

Outro exemplo de parceria do mercado imobiliário, esse a nível local, é a união de 11 empresas através de credenciamento, que, utilizam da publicidade para fortalecimento do negócio, através de um programa de TV, denominado “Seu Imóvel na TV”, onde apresentam suas propostas e atingem a população através de um canal fechado e outro aberto de televisão.

Na investigação sobre as tendências do mercado imobiliário para os próximos anos, adquiriu-se algumas informações de grande importância sobre as perspectivas de crescimento e desenvolvimento do processo de verticalização, ora favoráveis, ora contrárias.

Atualmente, o mercado imobiliário está em alta na cidade, tendo seu pico no ano de 2005, mas ainda está aquém do processo ocorrido nas décadas anteriores. Já em 2007, encontrou-se num estado de equilíbrio, ou seja, a oferta e a procura estão no mesmo nível e os empreendimentos que estão sendo construídos, diferentemente de atender a população em geral através da construção de apartamentos residenciais, constroem-se edifícios empresariais, principalmente hotéis verticais.

Um exemplo de edifício construído recentemente para esse desígnio é o Condomínio Apart Hotel Millenium Tower Flat. Foi construído pela Construtora Graça Junior Empreendimentos para atender a demanda acima especificada. É um dos mais altos edifícios de Araçongas, com 14 pavimentos.

Em relação aos financiamentos, verificou-se que são atrativos, pois para aqueles que dispõem de uma condição para pagar por mês um financiamento compensa muito adquirir um imóvel próprio, pois as taxas muitas vezes se equivalem ao preço de uma taxa de aluguel, e assim se adquire um bem próprio, porque o aluguel é um gasto que não existe a possibilidade de retorno. Os juros de financiamentos estão na faixa dos 8.5% ao ano, sendo viáveis para uma determinada classe que detém o poder aquisitivo necessário para a aquisição dos financiamentos. Nesse caso, há grande possibilidade de investimentos no setor, favorecendo a atuação da incorporação imobiliária, pois através de estudos sobre a demanda local, as incorporadoras verificaram que existe grande procura por esse tipo de recurso, para obtenção do imóvel próprio.

Em suma, o mercado imobiliário continua se desenvolvendo, em função do gradual crescimento que vem ocorrendo nos últimos anos dos outros setores da economia (terciário, principalmente), que atrai uma grande massa de população para a cidade; há uma atração da classe média, que acabam procurando condições melhores de moradia, aumentando a procura por espaços verticais. Existiu a tentativa da implantação de condomínios horizontais, mas o empreendimento não obteve o sucesso esperado. Entretanto, o mercado imobiliário atual está abrindo loteamentos na cidade, em parcerias com incorporadoras da região (Londrina Principalmente), tendo como exemplo, a Loteadora Santa Alice.

6. A ESPACIALIZAÇÃO DA VERTICALIZAÇÃO E A ATUAÇÃO DO ESTADO NO PROCESSO.

De acordo com a Prefeitura Municipal de Arapongas, o processo de verticalização se iniciou na década de 1970 juntamente com a implantação do Parque industrial da cidade, mas enfatiza que o processo tem grande semelhança com o ocorrido nas maiores cidades do Norte Central Paranaense, cada qual em sua escala particular, no caso, Maringá e Londrina, ou seja, a agricultura foi o “motor” do processo inicialmente, seguido do capital agroindustrial, mas não se pode desvincular da grande participação da indústria, através da inserção do Parque Industrial, até porque, o processo acontece atrelado ao crescimento industrial, que é uma particularidade de Arapongas.

Identificou-se também, que o crescimento mais relevante da urbanização da cidade ocorreu a partir da década de 1970, coincidindo com a instalação e o crescimento industrial. Isso nos remete a estabelecer que o capital industrial influenciou em todos os sentidos e segmentos no desenvolvimento urbano de Arapongas e, conseqüentemente do processo de verticalização: “la forma de las viviendas, de la organización del tiempo libre o de la trama viária se encuentran evidentemente afectados por ello” (CAPEL, 1983, p.94). Antes desse período, não havia edifícios em Arapongas.

Arapongas (2007) argumenta ainda que o processo de verticalização se iniciou na década de 1970, como já mencionado, mas teve maior expansão na década de 1980, sendo retomada atualmente de forma mais tímida, mas não menos importante, tanto que há perspectivas de crescimento.

Na análise sobre a espacialização dos edifícios em Arapongas, verificou-se que foram construídos na área central da cidade em sua totalidade, pois a legislação urbanística e os planos diretores limitaram a verticalização de outras áreas, através das leis de zoneamento e uso do solo. Esse desenvolvimento dentro de um padrão e planejamento urbanístico se tornou mais rigoroso após 1992, através da importância dada aos instrumentos de planejamento e o aprimoramento das leis urbanísticas. Esses aprimoramentos a que nos referimos dizem respeito às pequenas alterações e inserção de leis complementares com a finalidade de alterar principalmente o Código de Obras e Posturas da cidade.

Ocorreram pequenas alterações no decorrer do processo de planejamento urbano. Essas alterações ocorrem devido a interesses políticos e econômicos, no

entanto nunca houve problemas e grandes atritos no processo de aprovação dos empreendimentos que foram construídos na cidade, até porque, os detentores do capital viabilizavam seus empreendimentos na área central, devido a diversos fatores, entre eles, local já estabelecido pelas leis de zoneamento e uso do solo, altos coeficientes de aproveitamento, infra-estrutura consolidada entre outros, possibilitando assim, um maior acúmulo e reprodução do capital através da produção vertical, pois há uma “multiplicação efetiva do solo urbano” (SOMECK, 1997). Entretanto, existe pressão amigável dos incorporadores, mas eles acabam se adequando à legislação. Não procuram alterar a legislação para não gerar complicações futuras. Mas isso já tem implicado em algumas restrições que prejudicam o avanço rápido da verticalização, em virtude da cidade ser gerenciada por um sistema de zoneamento muito rígido que não permite a verticalização em boa parte da cidade⁹. Mesmo com esses fatores, verifica-se que os interesses são mútuos.

Outrossim, Machado & Mendes (2006) colocam que os empreendedores imobiliários (incorporadores), em vez de buscar uma efetivação de política que leve a uma ocupação racional do solo, em proporção com a capacidade de infra-estrutura de serviços urbanos instalados, que conduziria a uma estabilização em níveis razoáveis desse crescimento de preço, têm pressionado o poder público para que se construa cada vez mais em terrenos do centro da cidade. Os autores ainda apontam que os empreendedores pressionam reivindicando alterações nas leis de zoneamento, na tentativa de que estas medidas baixem os preços dos terrenos. Como colocou Beloto (2004, p.41), “Sobre a égide das leis urbanas, o capital tem a possibilidade de manipular o preço do solo urbano, da mesma forma que a qualidade do espaço produzido”.

A atual lei de zoneamento e uso do solo de Arapongas (2005) possibilita a construção de edifícios na Zona Comercial 01 e 02 (Área Central), restringindo na Zona Comercial 03 e nas demais zonas da cidade, conforme estabelece no artigo 21 que “é vedada a construção de edifícios em lotes pertencentes a zonas classificadas nesta Lei como Zona Comercial Três - ZC3, Zona Residencial Um - ZR1 e Zona Residencial Dois - ZR2”. Foi resgatada somente a última lei a título de exemplo, mas observa-se que esse zoneamento foi implantado na cidade nos Planos e Leis

⁹ Informações obtidas através de entrevistas realizadas em 06/2007.

anteriores, com poucas alterações, tanto que, devido a esse e os fatores levantados, verifica-se, através da espacialização, que há uma concentração dos edifícios na zona central da cidade. Questões sobre coeficiente de aproveitamento, altura máxima da edificação e taxa máxima de ocupação do terreno são alteradas através das leis complementares e também na aprovação dos planos diretores da cidade, mas percebe-se que a área central, nos limites das Zonas Comercial 1 e Comercial 2, possuem altas taxas de ocupação, coeficientes de aproveitamento em um índice razoável, ou seja, nem muito alto (9 ou 10 por exemplo), nem muito baixo, pois estão estabelecidos na Zona Comercial 1 coeficiente de aproveitamento 4,5 e 4,0 na Zona Comercial 2, e altura máxima das edificações livres, para a Zona Comercial 1 e térreo + 14 pavimentos, para a Zona Comercial 2.

A investigação empírica possibilitou o levantamento dos edifícios de Arapongas quanto à localização, número de pavimentos e tipo de uso, se comercial, residencial ou misto. A cidade conta atualmente com 39 edifícios distribuídos principalmente na área central, conforme já especificado, de 04 a 16 pavimentos. Se quantificados os 09 blocos de edifícios que compõem o Residencial Arara Vermelha e os 02 edifícios do Condomínio Morada do Sol, tem-se um total de 48 prédios. Mas para a quantificação, preferiu-se agrupar os Blocos para facilitar o trabalho de mapeamento e estudo dos edifícios, pois foi considerado que o condomínio representa 01 empreendimento.

A maioria dos edifícios construídos em Arapongas, ou seja, 17 edifícios, possuem de 04 a 06 pavimentos, num total de 43,5% do total (Tabela 1). Desses 17 edifícios, 15 apresentam somente 04 pavimentos. Esses são os edifícios mais baixos e foram inseridos na pesquisa, pois se baseou em Mendes (1992) que considera edifício toda construção de 04 pavimentos ou mais. Arapongas (2007) coloca que a partir do 5º pavimento é obrigatório o uso do elevador e cada apartamento tem direito a duas vagas. Constroem prédios de até 04 pavimentos para não utilizarem o elevador, que encarece demais a obra. Vindo de encontro ao exposto e confirmando essas palavras, buscou-se no código de obras (Lei 3159/2004), artigo 61 que estabelece:

Os edifícios deverão ser providos de elevador ou escada rolante atendendo a todos os seus pavimentos, de acordo com os parâmetros abaixo, estabelecidos em relação ao desnível entre a soleira da porta do hall de entrada no térreo e o nível do piso do pavimento mais elevado:

I - até 11,00m (onze metros): facultado;

II - até 20,00m (vinte metros): mínimo de 1 (um) elevador;

III - acima de 20,00m (vinte metros): mínimo de 2 (dois) elevadores (ARAPONGAS, 2004, p.17).

Someck (1997), ao conceituar a verticalização, colocou que é a multiplicação do solo urbano, responsável por alterações morfológicas na paisagem da cidade. Já Ramirez (1997) conceitua o referido processo:

(...) 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 (1997, p.05).

A paisagem na cidade de Arapongas é substancialmente alterada com a presença dos edifícios na área central: “A verticalização é uma das características das áreas centrais, mas também é uma forma de expansão dessas áreas” (MACHADO & MENDES, 2006, p.100). Os autores ainda destacam que a verticalização proporciona a concentração de um número elevado de atividades centrais em uma reduzida extensão territorial, sendo uma das formas de crescimento do centro da cidade.

Arapongas possui 06 edifícios de 07 a 09 pavimentos, esses e os demais já com a obrigatoriedade do uso de elevadores; 03 edifícios de 10 a 12 pavimentos, 12 edifícios na classe de 13 a 15 pavimentos (Mapa 1), com destaque para o Ed. Palácio – Indústria e Comércio de Arapongas, com o uso estritamente comercial, próximo à linha férrea. Possui também, 01 edifício que está sendo construído, com 16 pavimentos, o maior de Arapongas. Outro empreendimento que merece atenção é o Edifício Athenas, de uso Comercial que possui grande destaque na paisagem de Arapongas, com 15 pavimentos, sendo um dos mais altos da cidade.

TABELA 1: NÚMERO DE PAVIMENTOS DOS EDIFÍCIOS DE ARAPONGAS

Número de Pavimentos	Quantidade de Edifícios	Percentual (%)
4 a 6 Pavimentos	17	43,5
7 a 9 Pavimentos	06	15,4
10 a 12 Pavimentos	03	7,7
13 a 15 Pavimentos	12	30,8
16 Pavimentos	01	2,6
Total	39	100

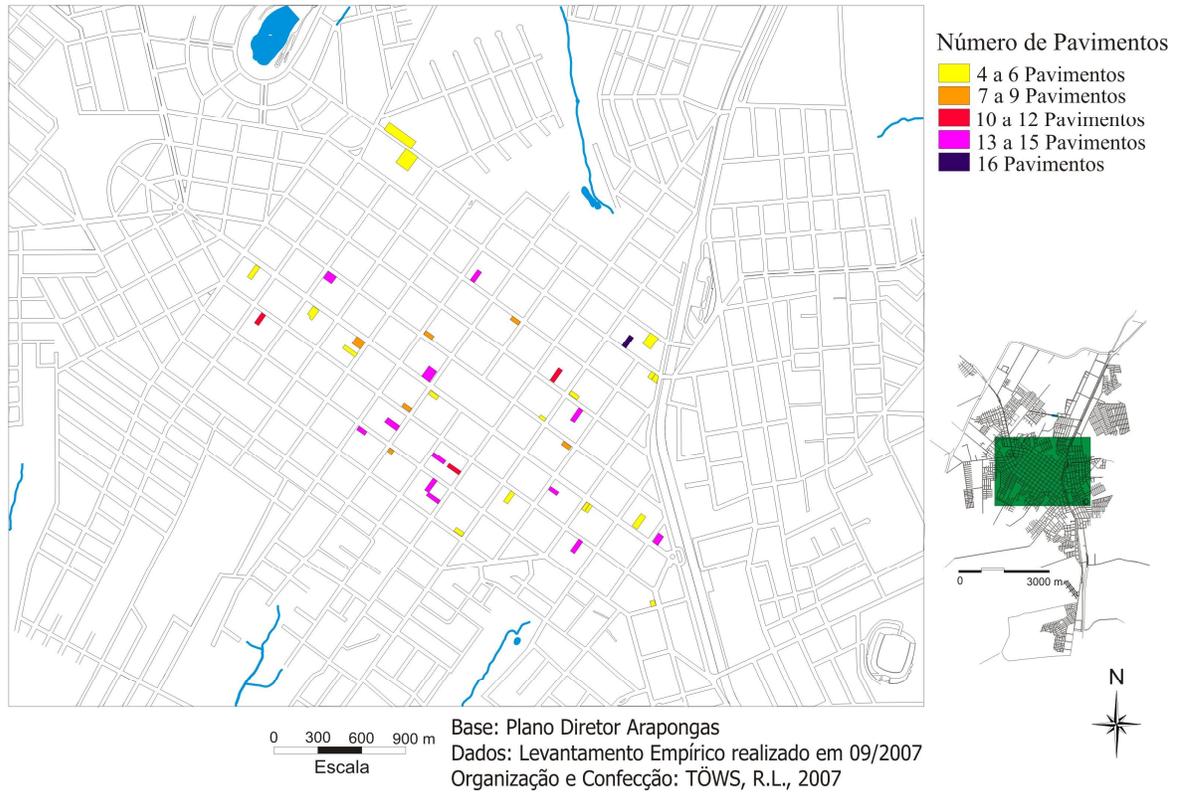
Fonte: Trabalho Empírico realizado em 17/09/2007

Machado & Mendes (2006), ao estudarem Souza (1985), levantaram algumas questões de investigação a respeito da verticalização que nos ajudam a resgatar o processo e a relacioná-lo à realidade araponguense, tais como:

A verticalização foi destinada, conforme indicam as estatísticas, prioritariamente a função habitacional; os determinantes que vão comandar a força de produção da habitação para esse nível de renda e para essa classe; verificar a relação verticalização e grandes investimentos em infra-estrutura; relacionar degradação, insalubridade e verticalização, ou ainda verticalização e segurança; relação entre verticalização em termos de atividades terciárias e a verticalização em termos de habitação; obras urbanas atraem verticalização e a questão da legislação existente e a produção e apropriação do espaço.

A função habitacional foi constatada no trabalho empírico, tanto que há o predomínio de edifícios residenciais (51,2%), com 06 estritamente comerciais e 12 edifícios mistos, ou seja, residenciais e comerciais (Mapa 2 e Tabela 2). Esses últimos, geralmente possuem o térreo comercial e os demais pavimentos com o uso residencial. Percebe-se que as incorporadoras que construíram esses edifícios seguem o modelo da verticalização brasileira, como já colocado, que constroem muito mais edifícios residenciais do que comerciais, por serem mais rentáveis e possuírem uma maior procura. Entretanto, como citado, os edifícios comerciais compreendem as atividades terciárias, principalmente. Há dois edifícios em construção na cidade, no entanto somente 01 foi quantificado por já apresentar uso misto em seu interior. O outro edifício que está sendo construído, já destacado para ser o mais alto da cidade, não foi quantificado.

MAPA 1: EDIFÍCIOS DE ARAPONGAS SEGUNDO O NÚMERO DE PAVIMENTOS, EM 2007



MAPA 2: EDIFÍCIOS DE ARAPONGAS, SEGUNDO OS TIPOS DE USO, EM 2007

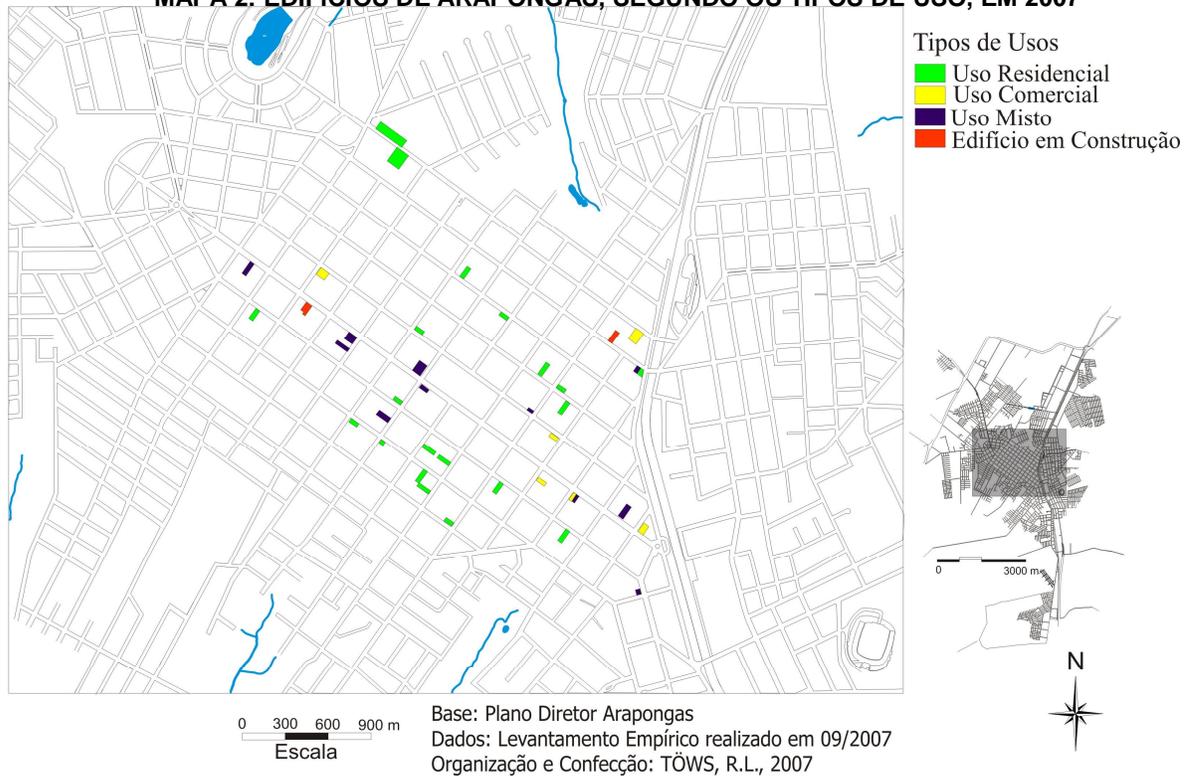


TABELA 2: TIPOS DE USO DOS EDIFÍCIOS DE ARAPONGAS

Tipos de Uso	Quantidade de Edifícios	Percentual (%)
Residencial	20	52,6
Comercial	06	15,8
Misto	12	31,6
Total	38	100

Fonte: Trabalho Empírico realizado em 17/09/2007

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O processo de verticalização em Arapongas teve uma dinâmica diferenciada das demais cidades da pesquisa no que se refere ao capital atrelado ao desenvolvimento territorial urbano e conseqüentemente da verticalização urbana. Esse capital se refere ao industrial, através da instalação do Parque Industrial de Arapongas, onde houve o desenvolvimento da indústria moveleira principalmente, acarretando à criação da APL – Arranjo Produtivo Local de Móveis de Arapongas. Dito anteriormente, tem sua gênese atrelada ao capital oriundo da agricultura, mas sofre grandes transformações com a inserção do Parque Industrial.

Os proprietários dos meios de produção, conforme designados têm o importante papel no desenvolvimento urbano, pois altera substancialmente a paisagem urbana, tanto no local onde se instala, às margens da Rodovia PR – 369, quanto no desenvolvimento no espaço urbano, com retorno local aplicado também na produção vertical.

Outro capital intimamente relacionado ao desenvolvimento do território é o capital imobiliário, com ênfase à verticalização, através da construção de 38 empreendimentos verticais em Arapongas. Este possui origens tanto locais (atividades econômicas já mencionadas), quanto regionais, através da agroindústria e também através de financiamentos públicos e privados.

Por sua vez, o Estado é o agente com responsabilidades em todos os segmentos, pois foi de sua iniciativa a construção do Parque Industrial e também a elaboração das leis que ordenaram a verticalização da cidade, com restrições de zoneamento, altura das edificações, entre outros. É responsável também pela inserção da infra-estrutura existente. Atualmente, os incorporadores são induzidos, ou melhor, responsabilizados pela inserção da infra-estrutura nos novos loteamentos.

Retomando sobre a verticalização, verificou-se em Arapongas que o conteúdo do processo de verticalização apresenta algumas características gerais,

apresentadas e identificadas pela pesquisa científica em outras localidades, a saber: a verticalização sempre esteve atrelada aos seguimentos mais ricos da população e, raros casos de conjuntos habitacionais verticais para os demais segmentos; Estado (poder público) quando atua no sistema de ordenamento permite consolidar o caráter seletivo da verticalização da cidade.

Sobre a pesquisa científica, verifica-se que essa é a primeira pesquisa sobre a temática em Arapongas. Percebe-se ainda que se encontram incipientes estudos científicos na cidade sobre a urbanização e suas especificidades, como verticalização, legislação, atuação dos produtores do espaço urbano local, evolução urbana, economia da cidade, meio ambiente urbano, industrialização, entre outros. Arapongas é um laboratório de pesquisas geográficas, cabendo assim, despertar e incentivar os pesquisadores para eventuais pesquisas que possam surgir sobre os temas especificados e também muitos outros, de investigação geográfica.

Espera-se que esse estudo possa ter contribuído para esta discussão das particularidades envolvidas no processo e natureza da verticalização e desenvolvimento territorial urbano da cidade de Arapongas.

8. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ARAPONGAS, P.M. *Plano Diretor de Desenvolvimento*. Código de Obras, Lei 3159/2004. Arapongas, 2004.

ARAPONGAS, P.M. *Guia Cultural de Arapongas*. Arapongas, 2007

BELOTO, Gislene. *Legislação Urbanística. Instrumento de regulação e exclusão territorial - Considerações sobre a cidade de Maringá*. UEM-PGE. Dissertação de Mestrado, Maringá, 2004.

CAPEL, Horácio. *Capitalismo Y Morfologia Urbana em Espana. Realidad Geográfica*. Barcelona. Ed. Los Libros de la Frontera. Vol. 04, 1983

CORRÊA, R.L. *O Espaço Urbano*. São Paulo, Ática, 2ª Ed, 1999.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. *Censo Demográfico*, 2005.

IPARDES. *Plano de Desenvolvimento do Arranjo Produtivo Local de Bonés de Arapongas – PR*. Curitiba: IPARDES, 2006.

MACHADO, J.R. & MENDES, C.M. "Estado (Poder Público) x setor privado: o espaço em questão", In: *GEOJANDAIA. Revista de Geografia*. Jandaia do Sul,

Faculdade de Filosofia, Ciências e Letras de Jandaia do Sul, Vol. 2 Nº1, Jan./Dez., 2002.

_____. Transformações espaciais no contexto intra-urbano do centro tradicional de Maringá. In: MENDES, C.M.; SCHMIDT, L.P. (Orgs). *A Dinâmica do Espaço Urbano-regional: pesquisas no Norte Central Paranaense*. Guarapuava: Unicentro Editora, 2006, pp. 97-125.

MENDES, C.M. *O edifício no jardim, um plano destruído. A verticalização de Maringá*. Tese (Doutorado em Geografia) FFCHL, USP, 1992.

RAMIREZ, J.C.L. A verticalização de São Paulo e o cinema: uma nova dimensão nos estudos da cidade. In: *Sociedade e Natureza*. Uberlândia, n.09, pp.5-22, Jan/Jun. 1997.

SMOLKA, M. "O capital incorporador e seu movimento de valorização", In: *Caderno do IPPUR*. Rio de Janeiro, UFRJ, 2 (1), 1987, p. 47-56.

SOMECK, Nádia. *A Cidade Vertical e o urbanismo modernizador*. São Paulo: Studio Nobel: Edusp: Fapesp, 1997 (Coleção Cidade Aberta).

SOUZA, Maria Adélia Aparecida de. *A Identidade da Metrópole: A verticalização de São Paulo*. São Paulo, USP. 1989 (Tese de Doutorado).

_____. *A Identidade da Metrópole: A verticalização de São Paulo*. São Paulo: Hucitec, 1994.

8.1 FONTES ORAIS

I.B.F (Arquiteto). Prefeitura do Município de Arapongas, 20/06/2007.

P.S.B. (Gerente). Vale Verde Expansão Imobiliária, em 20/06/2007.

R.P. (Proprietário). Renato Negócios Imobiliários, em 20/06/2007.