



RELAÇÕES DE PODER E PRODUÇÃO DO ESPAÇO NO NORTE DO PARANÁ (BRASIL)

Ricardo Luiz Töws

Doutorando pelo Programa de Pós-Graduação em Geografia – PGE/UEM/Bolsista Capes/UEM; Professor do Instituto Federal do Paraná (IFPR-Campus Londrina)
ricardotows@gmail.com

Valéria Barreiro Postali

Doutoranda pelo Programa de Pós-Graduação em Geografia – PGE/UEM/Bolsista Capes/UEM – Professora da Unespar (Campus Fecilcam- Campo Mourão)
valeria_postali@yahoo.com.br

Cesar Miranda Mendes

Docente do Departamento de Geografia - UEM. Coordenador do Grupo de Estudos Urbanos (GEUR); Doutor – USP; Pós-Doutorado – IPPUR/UFRJ; Membro do Observatório das Metrópoles – Núcleo de Maringá.
cmmendes@wnet.com.br

Resumo

As relações de poder são discutidas por meio da análise da produção social do espaço urbano que envolve a interpretação dos distintos agentes produtores do espaço, dentre eles, o Estado e os promotores imobiliários. A reflexão parte de uma breve análise da formação socioespacial do norte do Paraná (Brasil) por meio da intervenção de agentes privados de colonização, para arrolarmos sobre as características do espaço intraurbano das duas maiores cidades alocadas no território estudado, Londrina e Maringá. Realizamos um recorte de objeto de estudo, a verticalização e sua lógica relacionada à legislação urbanística, bem como os efeitos espaciais resultantes da atuação dos distintos agentes. Buscamos demonstrar alguns aportes teóricos, bem como analisamos as cidades de modo comparativo, separando as particularidades de análise.

Palavras-chave: Produção do espaço urbano, verticalização, norte do Paraná, Estado, Capital Imobiliário.

Resumen

Las relaciones de poder son discutidas por medio de análisis de la producción social del espacio urbano que envuelve a interpretación de los distintos agentes productores del espacio, entre ellos, el Estado y los promotores inmobiliarios. La reflexión parte de un breve análisis

de la formación socio espacial del norte de Paraná (Brasil) por medio de la intervención de agentes privados de colonización, para describir las características del espacio intra urbano de las dos mayores ciudades ubicadas en el territorio estudiado, Londrina y Maringá. Realizamos un recorte de objeto de estudio, la verticalidad y su lógica relacionada a la legislación urbanística, bien como los efectos espaciales resultantes de la actuación de los distintos agentes. Buscamos demostrar algunos apuntes teóricos, bien como analizamos las ciudades de modo comparativo, separando las particularidades de análisis.

Palabras clave: Producción del espacio urbano; verticalidad; norte de Paraná; Estado; Capital Inmobiliario.

Abstract

Power relations are discussed by analyzing the social production of urban space that involves the interpretation of the different producing agents of space, including the state and developers. The discussion begins with a brief analysis of the socio spatial formation in northern Paraná (Brazil), through the intervention of private agents of colonization, to describe the characteristics of the intra-urban space of the two largest cities located in the studied area, Londrina and Maringa. A thematic clipping was done into the object of study, the verticalization and its logic related to urban legislation, as well as the spatial effects from actions of different agents. It was aimed to demonstrate some theoretical contributions as well as a comparative analysis of the two cities, separating the particularities of analysis.

Keywords: Urban space production of, verticalization, north of Paraná, State, Real Estate.

Introdução

A pesquisa trata da produção do espaço urbano das duas principais cidades do Norte do Paraná, Londrina e Maringá. Dentre as características peculiares da área de estudo, destacamos o fato de seu processo de colonização ser intermediado pela ação do Estado, no entanto, com ações da iniciativa privada por meio de companhias colonizadoras. O processo de formação socioespacial já foi levantado por diversos pesquisadores e discutido sob diversos ângulos, ou seja, trabalhos que ilustraram o planejamento por parte das companhias privadas (LUZ, 1997; STEINKE, 2009; REGO, 2010) e outros que vislumbraram a discussão crítica, defendendo os conflitos e as mazelas sociais causadas pela atuação das mesmas (SERRA, 1991). Em ambos os casos, os referidos trabalhos tiveram importante papel de apresentar como se deu a produção social do espaço, a partir de estratégias particulares que promoveram, em um curto período de tempo, uma metamorfose total no Norte do Paraná na estruturação agrária, bem como na formação de uma rede de cidades.

Referimo-nos à cessão de terras à Companhia de Terras Norte do Paraná (CTNP) – que mais tarde se tornou a Companhia Melhoramentos do Norte do Paraná (CMNP), de 550.000 alqueires aproximadamente, cujo objetivo, por parte do Estado, era de promover a ocupação e a urbanização com a dotação de infraestrutura com grande contrapartida do capital privado. Por parte da companhia, o objetivo era colonizar as terras, promover a ocupação do território e, a partir desses elementos, lucrar com o negócio imobiliário.

Esse ousado projeto (PADIS, 1981) foi um dos mais bem sucedidos empreendimentos que se teve notícia, já que viabilizou o surgimento de inúmeras cidades, entre elas, Londrina e Maringá.

Deste modo, daremos mais ênfase à produção social do espaço urbano destas duas cidades, que, na atualidade, são as principais cidades do Norte do estado. Buscamos o entendimento, por meio das particularidades, das relações de poder, no estudo do papel do Estado (Poder Público) e dos principais agentes produtores do espaço. De acordo com Bordieu (1996), os atores (que nesta reflexão são denominados agentes) ou grupos sempre estão envolvidos em lutas, tanto antagonicamente, como em alianças ou pactos de poder, para imporem a definição do mundo conforme seus interesses. Esses conflitos foram identificados no espaço urbano das cidades estudadas, entendidos como os anseios dos diversos agentes do capital e do próprio Estado, na promoção de ações que privilegiaram a produção do espaço bem como a produção de riqueza, gerando, conseqüentemente, a metamorfose do espaço urbano. Nesta ótica, para Raffestin (1993, p.53), “o poder nasce por ocasião da relação”. As relações estabelecidas são capazes de tornar inteligíveis o poder político e suas manifestações (RAFFESTIN, 1993). Identificamos como as relações de poder, estabelecidas entre os agentes e o próprio poder público, que, muitas vezes, ao se confundirem ou se completarem, foram capazes de modificar legislações e criar novas legislações urbanísticas, a fim de priorizar a reprodução do capital no espaço.

A produção do espaço urbano nas cidades capitalistas é fruto das relações estabelecidas entre o poder público e o capital privado. Essas relações são infinitamente estudadas por inúmeros autores [LEFEBVRE (1973); LOJKINE (1981); CAPEL (1983); LIPIETZ (1988); SANTOS (1988); SOUZA (1988); RIBEIRO (1997); GOTTDIENER (1997); CAMPOS FILHO (1999; 2003); SPÓSITO (1991); MENDES (1992); VILLAÇA (1999); BOTELHO (2007); dentre outros], sendo motivos de reflexões acerca de como o espaço é produzido, de como o espaço é ordenado, quem tem mais poder sobre determinado espaço (se poder público ou agentes produtores da cidade), que agentes devem ser melhor estudados para se entender a cidade, qual o papel do planejamento urbano, enfim, tópicos que se repetem constantemente em pesquisas na tentativa de se explicar a cidade, sob a ótica do capitalismo. Algumas pesquisas estudam os agentes no varejo, ou seja, sua atuação sobre determinado espaço, em geral intraurbano, na tentativa de explicar o papel dos mesmos, com o intuito de demonstrar novos caminhos e denunciar as formas ocultas de ações e estratégias. Outras ainda ousam entender o espaço capitalista como *uno* e cujas ações do Estado, seja essas em quaisquer níveis de abordagem, e as ações dos agentes se repetem e se reproduzem na cidade capitalista.

A fim de citar exemplos, Beloto (2009) ao estudar Maringá (PR), já contribuiu com o pensamento de que a produção do espaço na cidade não difere de outras cidades capitalistas: “caracteriza-se pela prevalência da conveniência política e privada sobre o interesse coletivo” (BELOTO, 2009, p. 182). Para a autora, a cidade apresenta uma forte fragilidade na sustentação do planejamento técnico e dos parâmetros urbanísticos, que é modificado conforme conveniências políticas e econômicas. Em outras palavras, em nota de exemplo, as leis são mudadas a partir de interesses particulares, novos planos diretores com ideologias distintas são criados a partir de momentos onde determinadas ordens e controles devem ser alteradas, na visão da classe dominante que está no poder no aludido momento. Ou ainda, ilustrando o ocorrido em Maringá no início da década de 1990, houve a necessidade de mudança significativa nos parâmetros de uso e ocupação do solo, em um momento em que o controle sobre o uso do solo era mínimo, devido à grande abertura dos planos elaborados na década de 1980, que por sua vez, favoreceram o mercado que passava por um momento

econômico privilegiado, quando se tratava de construção civil, conforme trabalharemos com mais detalhes no decorrer do texto.

Para se manter o caráter de cidade planejada ao longo das décadas sem deixar de atender à interesses específicos, os parâmetros urbanísticos sofreram constantes modificações. Foram tantas as alterações pontuais desde que a primeira lei intitulada Código de Obras e Posturas foi editado em 1959, que a tal “rigidez do planejamento urbano” por alguns pesquisadores fortemente defendida, por nós deve ser, no mínimo, vistas com cautela (BELOTO, 2009, p. 182).

Assim, além das inúmeras alterações realizadas nos planos, sejam eles planos diretores ou na legislação urbanística de modo geral, alguns projetos urbanos, sustentados inicialmente por iniciativas do poder público, não surtiram o efeito almejado, refletindo em efeitos espaciais distintos daqueles que se planejaram, entretanto, atendendo a interesses específicos do mercado imobiliário. Deste modo, adotamos que os projetos executados foram, de alguma forma, direcionados à viabilização e empregabilidade do capital privado; há pois, uma dialética público/privada.

A Verticalização

O desenvolvimento das cidades foi baseado em ciclos econômicos distintos, inicialmente ligados à produção cafeeira, seguido pela modernização da agricultura, da agroindústria e, mais recentemente, do setor comercial e de serviços. É importante frisar que a cidade mais antiga fundada pela respectiva colonizadora foi Londrina, que teve sua gênese em 1929. Desse modo, o objetivo do trabalho é demonstrar como se realizaram os exercícios de poder, vinculados ao papel do Estado e do capital, esse último representado em suas diversas formas, ou seja, capital imobiliário, financeiro, fundiário e industrial. Entretanto, abordamos com mais ênfase o capital imobiliário, já que a produção do espaço urbano na realidade estudada advém de alianças e estratégias entre os agentes (promotores imobiliários) e o próprio Estado (CAPEL, 1983), causando as metamorfoses no espaço, bem como produzindo efeitos espaciais que assumem algumas características, a saber: as cidades possuem adensamento vertical singular, ou seja, o processo de verticalização das cidades de Londrina e Maringá são significativos, sendo contabilizado, até 2010, aproximadamente 1700 edifícios construídos em Londrina e 1000 edifícios construídos em Maringá (TÖWS, 2010).

A produção da verticalização no Brasil, ou seja, de edifícios de diversos pavimentos, começou a ser expandida na década de 1920, no contexto do processo de substituição industrial das importações, tendo como destaque a cidade de São Paulo. Este processo, passou por 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, dentre outras (FRESCA, 2009). De acordo com Fresca (2009), nas duas últimas décadas do século XX, ocorreu expressiva intensificação da construção de edifícios destinados prioritariamente para o uso residencial, tanto em cidades onde estes já se faziam presentes, como naquelas onde os edifícios eram inexistentes (FRESCA, 2009). Essa intensificação resultou na vertiginosa verticalização urbana em algumas cidades médias brasileiras, a partir da década de 1980. O processo acelerado de produção do espaço vertical em diversas cidades brasileiras de modo geral, é resultado de três aspectos situados eficazmente por Fresca (2009): em primeiro lugar, devido a um contexto de profunda recessão, de perda de ritmo de desenvolvimento econômico-social que teve como marcos a elevada taxa de inflação e os inúmeros planos econômicos para contê-la, já que a

recessão havia sido colocada como a grande responsável pela não retomada do desenvolvimento. Dessa forma, as condições recessivas onde a inflação era apenas um mecanismo de defesa da economia, permitiram a expansão da construção civil, tendo na produção de edifícios a sua maior expressão, facilitada pelos intrincados mecanismos da ciranda financeira, sobretudo da década de 1980. Um segundo aspecto, vincula-se à dinâmica sócioespacial brasileira, que possibilitou a conformação de inúmeras aglomerações urbanas a ultrapassar a barreira dos cem mil habitantes e dezenas de novas cidades milionárias. Nessa intensificação da urbanização, segundo Fresca (2009), a construção de edifícios foi um dos destaques na produção do espaço urbano, onde distintos agentes sociais fizeram uso de tal processo para continuidade da reprodução do capital e da manutenção dos processos de segregação sócioespacial, dentre outros. E, por último, um aspecto de suma importância para o desenvolvimento arrolado, vincula-se à complexificação da divisão social do trabalho, com acentuadas alterações nas classes sociais e suas diversas frações sociais, a atender o mercado consumidor dos edifícios residenciais (FRESCA, 2009).

O Exercício de Poder Realizado a Partir das Intervenções Municipais

O objetivo deste tópico é condensar os aspectos mais significativos que mimetizaram a configuração das cidades tal qual estão inscritas no espaço. Somekh (1987) em seu estudo sobre a cidade de São Paulo destacou que a verticalização da mesma se tornou predominantemente residencial, sendo paulatinamente limitada pela legislação, quanto a sua possibilidade de multiplicação do solo urbano. A autora classificou esse fenômeno de desverticalização.

Ao analisarmos a produção do espaço na década de 1980, nos posicionamos, inicialmente, que o Poder Público, por meio da aprovação da legislação (3706/1984 para Londrina e 1736/1983 para Maringá) deu possibilidades ao mercado imobiliário de ampliar suas ações e intervenções, tendo em vista o aumento do potencial construtivo. No entanto, construímos elementos e métodos de análise que nos permitiram refletir sobre o seguinte quadro:

1. O Estado, nas duas cidades, se apresenta rígido no ordenamento do uso do solo inicialmente, com características de disciplinador, sobretudo no que concerne à localização, já subdividindo as cidades por meio das técnicas de zoneamento;
2. Após a primeira legislação, em ambas as cidades, há a interferência das classes de maior poder aquisitivo ou que estão no poder naquele momento, com o intuito de disciplinar o uso do solo a contento, proibindo a verticalização em algumas partes da cidade, mas possibilitando a expansão da verticalização em outras partes;
3. Confirmamos que o poder econômico se sobrepõe ao poder político ou suas relações canalizam para a concretização de seus interesses, conforme Bordieu (1996) apontou. Em Londrina e em Maringá se inicia um aumento substancial no número de projetos aprovados e em tramitação nas prefeituras, tendo em vista o momento econômico e as possibilidades de investimentos outrora situados. A legislação vem como uma espécie de socorro ao mercado, que precisava de terra urbana, bem como de uma legislação que favorecesse seus anseios. Desse modo, percebemos, escancaradamente, principalmente em Maringá, que os investimentos na construção civil começaram a crescer significativamente em 1980 e, como uma espécie de viabilização e potencialização da construção civil, a legislação é aprovada em 1983 e a verticalização aumenta seu ritmo gradativamente;
4. A década de 1990 apresenta a maior diferenciação em termos de legislação urbanística nas cidades de Londrina e de Maringá. Em Londrina, a próxima legislação aprovada ocorreu

somente em 1998 e teve como base a contenção do adensamento central (Quadro 1). Praticamente toda a década de 1990 ficou sobre vigência da lei aprovada em 1984 e a queda no número de lançamentos de edifícios foi de responsabilidade do momento econômico e não da intervenção do Estado. Em Maringá já ocorreu o inverso. Em decorrência do grande *boom* ocorrido na década de 1980 e do adensamento significativo, sobretudo na parte central da cidade bem como dos bairros lindeiros ao centro (sobretudo Zona 07), o poder público adotou a legislação de 1983 como um grande erro e tratou de modificá-la substancialmente com a Lei Complementar n.º 03/1991 e, diferentemente de Londrina, possibilitou o adensamento somente nos eixos de comércio e serviços, estipulados por essa lei. A grande queda na construção civil ocorrida no interior da década bem como o crescimento verificado a partir do ano 2000 em Maringá, teve como responsáveis tanto a intervenção do Estado como o momento ou fases do desenvolvimento econômico. A partir de 2004, mesmo sem grandes alterações na legislação, verificamos estratégias do Estado de abertura de lotes e aplicação de legislação específica em locais específicos, como por exemplo, o Novo Centro de Maringá. O discurso esteve, a partir desse momento, atrelado ao empreendedorismo urbano e à comercialização da terra urbana como sinônimo de desenvolvimento. A partir desse novo *boom* imobiliário no chamado Novo Centro de Maringá, mais uma vez a Prefeitura Municipal teve o papel de rever o planejamento, adotando novamente a verticalização do Novo Centro como um erro e, em consequência, “para minimizar o problema, o prefeito de Maringá Sílvia M. Barros tem como objetivo ampliar o perímetro urbano da cidade” (C.T., 2009), como se isso tivesse alguma relação com o fenômeno Novo Centro. Em Londrina, a expansão em direção à Zona Sul ainda está de acordo com as intenções do Poder Público municipal.

Em suma, verificamos que o Estado (denominado também como Poder Público), tem papel fundamental no processo de produção do espaço urbano, pois dita os ritmos e os locais de crescimento, porém sempre favorecendo a classe dominante e o mercado imobiliário. Concordamos com Corrêa (1999) de que os agentes necessitam do apoio do Estado que, por sua vez, está “fortemente repleto, através de seus componentes, de interesses imobiliários” (CORRÊA, 1999, p. 23), e com Somekh (1987) de que, não ocorre uma fusão das três entidades envolvidas no processo – empresa, mercado e Estado – “mas uma reformulação de seus papéis de forma articulada” (SOMEKH, 1987, p. 38), ou seja, as alianças entre os agentes são formas de articulação para a viabilização e mercantilização dos empreendimentos.

Quadro 1.

Evolução da legislação de uso e ocupação do solo que interfere/ interferiu no processo de verticalização de Londrina (PR)

ANO	LEI	OBSERVAÇÕES
1951	133/51	Primeira legislação que regulamenta o uso do solo e o zoneamento. Já divide a cidade em zonas, com sinalizações para a verticalização.
1963	788/63	Mais simplificada do que a primeira, tem como principal elemento a contenção da verticalização no centro da cidade, para preservar o <i>Skyline</i>
1969	1635/69	Diferenciação funcional de aproveitamento dos lotes; a alteração da Lei foi baseada na articulação com o mercado imobiliário e seguiu a lógica de maximização dos lucros.
1974	2.518/74	Há uma sinalização, ainda que tímida, para a verticalização nos bairros, desde que sejam em bairros bem próximos ao centro. Há uma redução no número de Zonas Residenciais, mas o conteúdo não se difere muito.
1984	3706/1984	Aumento dos coeficientes de construção estabelecendo relações com a taxa de ocupação dos terrenos. A altura das edificações é livre.
1998	7485/1998	Contenção do adensamento na Área Central; Efetiva possibilidade da verticalização no Bairro; subsídio às exigências do mercado imobiliário; a Lei emite a falsa impressão de maiores coeficientes nas Zonas Comerciais,

		no entanto os lotes são menores.
2004	Plano Diretor	É aprovado novo Plano Diretor de Londrina, mas a Lei de Uso do Solo que continua em vigência é a Lei n.º 7485/1998.

Elaboração: Os autores

Quadro 2.

Evolução da legislação de uso e ocupação do Solo que interfere/ interferiu no processo de verticalização de Maringá (PR)

ANO	LEI	OBSERVAÇÕES
1959	34/59	Lei que direciona o crescimento urbano; considera aspectos mais amplos sem detalhar as regulamentações do código de obras e posturas.
1968	624/68	Concepção tecnicista do planejamento urbano; densidade, valor do solo e homogeneidade espacial das classes sociais (segregação) são as condicionantes que norteiam essa lei (BELOTO, 2004); Há algumas zonas da cidade que a verticalização é proibida (ou o limite é 2 pavimentos), devido a “força” política e econômica dos moradores.
1983	1736/83	Aumento dos coeficientes, da taxa de ocupação dos terrenos; deixa livre a altura das edificações; coeficientes máximos na área central; facilidade para o mercado imobiliário.
1991	03/91 (L.C.)	Intuito de reduzir drasticamente os coeficientes; corretivo da Lei anterior; direcionamento da densificação para os eixos de comércio e serviços.
1994	46/94	Mesma essência da Lei anterior, com a reconfiguração dos eixos de comércio e serviços.
1999	331/99	Permite a verticalização em algumas áreas da cidade (ZC e ZCS), como o Novo Centro, por exemplo, por meio da Cota 610, restringindo as demais zonas.
2000	340/2000	Faz pequenas alterações referentes à Lei n.º 331/99, mas mantém a essência.

Elaboração: Os autores

O Mercado Imobiliário

Neste item temos como objetivo comparar os agentes entrevistados e os demais agentes nas cidades estudadas, na tentativa de averiguar as ações, as estratégias e a forma de atuação.

Por meio da forma de atuação das empresas e nos baseando na elaboração que Souza (1994) realizou para a cidade de São Paulo, construímos uma tipologia para os tipos de empresas atuantes, tendo as seguintes características em comum:

1. Há a existência de empresas exclusivamente incorporadoras, como por exemplo, em Maringá, a empresa Silvio Iwata Imóveis, que trabalha com a incorporação e com o serviço de imobiliária;
2. Há empresas incorporadoras e construtoras, como é o caso da Plaenge e da A.Yoshii, nas duas cidades, a MRV e a Cidade Verde, em Maringá, dentre outras;
3. Há empresas exclusivamente construtoras, como é o caso, em Londrina, da Construtora Brasília (Já extinta) e em Maringá a Construtora João Granado;
4. Há empresas exclusivamente vendedoras, que é o caso das imobiliárias que são inúmeras nas cidades.

Essa tipologia, inicialmente elaborada por Souza (1994) para São Paulo, mesmo em realidades extremamente distintas, é adotada como forma de atuação nas cidades estudadas.

Assim, de acordo com a teoria elaborada por Logan e Molotch no trabalho de Fix (2007), percebemos que a filosofia dos agentes que produzem edifícios está fundamentada nas seguintes formas: o primeiro tipo de promotor imobiliário é caracterizado como acidental, ou seja, é passivo, pois muitas vezes adquire um imóvel com outros propósitos, mas o mesmo acabou se mostrando mais valioso quando vendido ou alugado para usos diversos (FIX, 2007). Podemos exemplificar que esse tipo de agente está presente no espaço urbano, sobretudo na comercialização ou locação, pois agrega valor ao proprietário. São agentes que possuem um único imóvel ou vários deles, inclusive apartamentos que, ao perceberem que a possibilidade de agregar valor sobre o imóvel como valor de troca é maior do que como valor de uso, “acidentalmente” se transforma em um promotor imobiliário. Esse tipo de agente é constante nas grandes, médias e mesmo nas pequenas cidades e, no estudo em questão, nas cidades de Londrina e Maringá.

O segundo tipo de agente é denominado por Logan e Molotch (1987 *apud* FIX, 2007), como o promotor imobiliário ativo. De acordo com os autores, esse agente tem as seguintes particularidades:

1. Antecipa as mudanças de uso do solo e especula sobre o futuro de determinados lugares;
2. Procura capturar renda por meio do estabelecimento de formas de controle sobre as regiões propensas a se tornarem mais vantajosas ao longo do tempo;
3. Baseia-se na previsão de tendências e na realização de apostas;
4. Busca a renda diferencial colocando-se no caminho do processo de desenvolvimento;
5. A principal habilidade de que necessita é prever os movimentos geográficos dos outros, não apenas dos agentes do setor imobiliário, mas também dos empresários relacionados à produção e aos serviços.

O terceiro tipo de agente destacado denomina-se de promotor imobiliário estrutural. Suas principais particularidades são:

1. Procura prever o futuro para tomar decisões e intervém para alterá-lo, modificando as condições que estruturam o mercado;
2. Uma de suas estratégias é criar rendas diferenciais, por meio da influência na arena de tomada de decisões que trazem vantagens a uma região em relação à outra, como a realização de obras públicas, a oferta de subsídios, as alterações no zoneamento, a elaboração de planos, etc.
3. Ao contrário dos dois outros, visa apropriar-se de renda monopolista e redistributiva, e não apenas diferencial.

Em princípio, quando da realização das entrevistas com os agentes, verificamos que seus argumentos vão ao encontro do segundo tipo, ou seja, o promotor imobiliário ativo. Sem distinção, sempre alegam que fazem pesquisas de mercado antes da implementação de determinado empreendimento, buscam as regiões ou as partes da cidade mais propensas à valorização, realizam apostas, correndo todos os riscos possíveis, conforme já demonstrado em Souza (1994); geralmente uma parte da cidade onde há um *boom* imobiliário, há a devida concentração desses agentes nesse espaço, argumentam. Em suas arguições, percebemos claramente a intenção de esconder se existe algum tipo de *lobbies* com o Poder Público ou intervenções na legislação urbanística, mas intentam a dizer que é de conhecimento que os demais agentes concorrentes (promotores imobiliários) realizam essas práticas, porém jamais dizem ou citam nomes dos concorrentes.

Mas, ao realizarmos uma leitura sobre os espaços urbanos pesquisados, elencamos que os promotores imobiliários se encaixam no terceiro tipo de agente, ou seja, o estrutural, sobretudo as grandes incorporadoras. Para defender essa assertiva, apontamos os seguintes elementos ou características observadas:

1. Há a intervenção dos agentes na produção da cidade, inclusive em relação ao futuro, ainda que esse futuro seja próximo, a partir do momento que se compartilha da opinião de Capel (1983), de que o espaço urbano capitalista não é de seus moradores, e sim dos agentes que o produzem;
2. Os agentes conhecem as partes mais valorizadas da cidade e executam seus projetos nessas partes. Geralmente realizam uma pesquisa de mercado e tentam seduzir os proprietários fundiários a viabilizarem seus lotes em especulação. Assim, concordamos com Corrêa (1999), quando afirma que “a atuação espacial dos promotores imobiliários se faz de modo desigual, criando e reforçando a segregação residencial que caracteriza a cidade capitalista” (CORRÊA, 1999, p. 24-5);
3. Se concordamos com Lefebvre (1973), Corrêa (1999), Villaça (2007), dentre outros autores, inclusive realizando essa leitura nas cidades estudadas, então o Estado toma decisões no espaço urbano que favorecem o mercado imobiliário e é influenciado decisivamente por esse mercado. Assim, as leis de zoneamento, os planos, os projetos, as obras públicas, enfim, as ações do Estado são influenciadas pelos agentes, designados pelos autores (LOGAN e MOLOTCH, 1987) como estruturais. As relações de poder se realizam na esfera desse tipo de agente com o Estado.

Ao adotarmos essas características para os agentes, convém demonstrar algumas particularidades relativas à Londrina e à Maringá.

Em termos de diferenças nas estratégias do mercado, verificamos que em Londrina os agentes visualizaram a possibilidade do condomínio pelo preço de custo anteriormente à Maringá, tanto que na década de 1980 foram construídos 139 empreendimentos nesse sistema. Mas o que seria o condomínio a preço de custo? Normalmente uma imobiliária reúne um grupo de pessoas, que adquirem um terreno que já formou em carteira e formam um condomínio. Institui-se a pessoa jurídica do condomínio, para construir um prédio “em cima daquele terreno”. Só que é esse condomínio instituído que gerencia a obra, administra o caixa, toma as decisões, faz as compras e realiza o contrato com uma construtora terceirizada, a qual recebe um percentual de remuneração pra executar a obra.

Em Maringá esse sistema é recente, devido a alguns fatores, tais como, a falta de confiança na incorporação, devido o fracasso de algumas grandes incorporadoras; a alta taxa de permuta dos terrenos exigida pelos proprietários fundiários, em torno de 22% (L.R.F., 2009); em Londrina a taxa de permuta, segundo o entrevistado, é em torno de 15%, bem abaixo do que em Maringá; dentre outros.

Outra distinção¹ verificada refere-se às inovações técnicas na construção civil. Em Maringá os materiais utilizados pelos colaboradores da construção civil, tais como andaimes e estruturas, por exemplo, são arcaicos se comparados à Londrina, fazendo com que a demora na entrega dos empreendimentos seja maior em Maringá do que em Londrina (L.R.F., 2009). O motivo para a distinção está relacionado ao tamanho da construtora, sua importância bem como a forma e as tecnologias que desenvolve na construção do empreendimento.

O tamanho dos lotes também interfere no processo. Em Londrina os coeficientes de construção são baixos se comparados à Maringá, sobretudo na década de 1980 quando as legislações das duas cidades deram suporte para o desenvolvimento vertical. No entanto, em Londrina, os terrenos ofertados para a construção dos edifícios eram grandes, possibilitando a construção em altura. Em Maringá, mesmo recentemente, verificamos a carência de grandes terrenos, sobretudo nas áreas onde o processo se desenvolve freneticamente, como no Novo Centro, por exemplo. Em Londrina, na Gleba Palhano e em seu entorno, ou seja, na Zona Sul, de modo geral, existem lotes com grandes dimensões, que por sua vez, possibilitam a construção de grandes edifícios e que são visivelmente inscritos na paisagem urbana com maior qualidade (L.R.F., 2009), em termos de adensamento.

O uso dos edifícios também se distingue nas duas realidades. Em Londrina constroem-se atualmente edifícios residenciais, predominantemente, com piscinas e áreas verdes no terreno. Em Maringá, praticamente os edifícios não possuem áreas para a construção de espaços de lazer, salvo em seu interior, devido à alta taxa de ocupação do terreno. Quanto ao uso, reservam o térreo para o uso comercial e os demais pavimentos para o uso residencial, sendo considerados de uso misto. Nesse quesito, as propagandas do mercado imobiliário maringaense procuram ofuscar essa parte, que não interessa para o cliente.

A construção vertical induzida pelas proximidades às Instituições de Ensino Superior (IES) também são alvo de distinção. Em Londrina a verticalização próxima à Universidade Estadual de Londrina (UEL) não está relacionada ao público estudante, mas sim à proximidade a outros atrativos, como o Shopping Catuaí, Lago Igapó, entre outros, inclusive o público alvo não é, de forma alguma, pelo padrão e pelo tamanho dos apartamentos, o público estudante. Há, oportunamente, a atuação do mercado imobiliário visando esse público, no entanto não constroem edifícios para esse fim. As demais IES de Londrina, ou se localizam em áreas onde a verticalização já está consolidada, como é o caso da Universidade Tecnológica Federal do Paraná (UTFPR) nas proximidades da área central, ou em áreas residenciais, como um dos campi da Universidade Norte do Paraná (UNOPAR)². Em Maringá ocorre o inverso. As IES dinamizam o mercado imobiliário de Maringá, tanto que algumas incorporadoras atuam em função das IES e possuem como alvo o público estudante. A Zona 07, onde se localiza a Universidade Estadual de Maringá (UEM) é o bairro mais verticalizado da cidade, tendo seu auge na década de 1980 (Figura 1).

Figura 1.
Câmpus principal da Universidade Estadual de Maringá e a expressiva verticalização da Zona 07, em 2008



Fonte: Universidade Estadual de Maringá, 2008

Uma segunda IES que conheceu o processo de verticalização em suas proximidades por dinamizar o mercado imobiliário foi o Centro de Ensino Superior de Maringá (Cesumar). A instituição iniciou suas atividades em 1990, mas somente em 2003 houve a efetiva dinamização do processo, devido principalmente às alterações no zoneamento proposto nos bairros lindeiros, possibilitando a verticalização de até 07 pavimentos.

Com mais de onze mil pessoas (alunos e funcionários) vivendo o cotidiano e diariamente com esta instituição, aumentou o fluxo de pessoas em direção a estes bairros da cidade e passou a ocorrer uma constante valorização dos imóveis das diversas zonas do entorno do Cesumar, principalmente nas zonas limítrofes, como Romeiro (2002 apud Costa, 2002) relata: “As áreas próximas ao Cesumar já estão atraindo investidores e gerando demanda por pequenos imóveis, pois o preço dos terrenos ao redor do Centro Universitário triplicou de preço no prazo de cinco anos, para atender os alunos de outras cidades ou mesmo bairros distantes do Cesumar que ali estudarão” (CEREJA, 2005, p.40).

Atualmente há a consolidação do processo de verticalização no entorno do Cesumar, com a atuação de incorporadoras como a Granado Imóveis, a A.Yoshii, a Expansão e a MRV, por exemplo.

Mais uma vez apreendemos a atuação do Estado como dinamizadora do mercado imobiliário em Maringá. Cada momento oportuno, cada empreendimento que transforma determinada parte da cidade traz junto consigo a dinâmica da construção civil. A evidência em Maringá é mais nítida do que em Londrina nesse quesito.

As Tendências da Produção Imobiliária em Londrina e em Maringá

No caso da cidade de Londrina, verificamos apenas um vetor de crescimento urbano, que compreende a Zona Sul da cidade, sobretudo os bairros Petrópolis e Palhano. As características que incitaram esse crescimento, sobretudo o crescimento relacionado à construção civil já foram explanados nos tópicos anteriores. Há a incidência dos edifícios verticais, mas também é a parte da cidade que há o segmento dos condomínios horizontais fechados. Esses estão localizados ao Sul da “cidade vertical”, nas proximidades da UEL e do Shopping Catuaí.

Ilustrando essa tendência, a Empresa Vanguard Home, que faz parte do Grupo Plaenge, projetou um investimento maciço na verticalização, com 19 torres, nas proximidades dos equipamentos acima ilustrados, como os condomínios, o Shopping Catuaí, a UEL e a UNOPAR, ao Sul da Gleba Palhano (Figura 2).

No caso maringaense, há mais de um vetor de crescimento e de expansão da construção civil, sobretudo vertical. Com o saturamento do Novo Centro, novas áreas são estrategicamente vislumbradas pelo Poder Público para consumo e expansão do mercado imobiliário. No que tange à verticalização, as recentes alterações no Plano Diretor direcionam a possibilidade de adensamento para os eixos de comércio e serviços, como por exemplo, as Avenidas Cerro Azul, Gurucaia, Mandacaru, entre outras. Um segundo vetor está ligado ao Cesumar na Zona Sul da cidade. No extremo Leste, há o projeto de transferência do Centro Cívico, onde abrigará em super-quadras os três poderes, quais sejam judiciário, legislativo e executivo. Na parte da cidade onde se localiza o aeroporto desativado Gastão Vidigal, há grandes áreas de aproveitamento potencial ao mercado imobiliário. Vale destacar que nesse vetor há a grande incidência de condomínios fechados e projetos de reestruturação urbana visando remover

parte da população pobre de áreas valorizadas. Há ainda projetos elaborados pelo Poder Público para instituir um sub-centro a partir da inserção do Shopping Catuaí no extremo Oeste maringaense. Assim, há a possibilidade de adensamento, caso as demais partes da cidade ilustradas estejam ou tornem-se esgotadas pelo mercado imobiliário.

Figura 2.
Folder de Divulgação dos futuros investimentos da Construtora Vanguard Home, em Londrina



Fonte: www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=645865, visita em 23/12/2009

Comparativamente, verificamos que em Maringá o Poder Público se movimenta mais na direção de transformar Maringá em cidade empreendimento, viabilizando novas áreas solváveis ao mercado, inclusive áreas que estavam em pousio social ou possuíam outras atividades. Em Londrina há, após a saturação do centro principal, ações do Poder Público e do mercado direcionadas para a parte Sul da cidade.

Em relação à contribuição dos promotores imobiliários nesse processo, já explicitada sua tendência em construir edifícios verticais, sobretudo para o uso habitacional, destacamos que, de acordo com Corrêa (1999), “a estratégia dominante, de produzir habitações para a população [...] tem um significativo reatamento espacial” (CORRÊA, 1999, p. 23).

De fato, segundo o autor, a ação dos promotores imobiliários se faz correlacionada a:

- (a) preço elevado da terra e alto *status* do bairro;
- (b) acessibilidade, eficiência e segurança dos meios de transporte;
- (c) amenidades naturais ou socialmente produzidas; e
- (d) esgotamento dos terrenos para construção e as condições físicas dos imóveis anteriormente produzidos [...] (CORRÊA, 1999, p. 23)

Para o autor, estas características em conjunto tendem a valorizar diferencialmente certas áreas da cidade, que se tornam alvo da ação maciça dos promotores imobiliários:

São áreas nobres, criadas e recriadas segundo os interesses dos promotores, que se valem de maciça propaganda. Assim, de um lado, verifica-se a manutenção de bairros de *status*, que continuam a ser atrativos ao capital imobiliário e, de outro, a criação de novas áreas nobres em razão do esgotamento de áreas disponíveis em outros setores valorizados do espaço urbano: os novos bairros nobres são efetivamente criados ou resultam da transformação da imagem de bairros antigos que, dispondo de alguns atrativos, tornam-se de *status* elevados (CORRÊA, 1999, p. 23).

Dessa forma, o que resgatamos sobre as cidades estudadas, no que diz respeito à atuação dos agentes, não representa nenhuma novidade na forma de atuação: na verdade se constitui na reprodução de estratégias que, anteriormente detectadas nas grandes cidades por autores como Corrêa (1999), por exemplo, atualmente se reproduzem nas cidades médias, por meio das relações de poder estabelecidas, criando e recriando ‘cidades dentro das cidades’ e metamorfoseando o espaço urbano de acordo com seus anseios.

Essas evidências geram e sempre geraram a fragmentação do espaço urbano (CORRÊA, 1999), fruto das leis de zoneamento (VILLAÇA, 1999) criadas sob a jurisdição de seus interesses, separando as classes sociais, resultando na segregação e na exclusão territorial (ROLNIK, 2008).

As cidades estudadas passam, ainda que modestamente se comparadas às grandes metrópoles do país, pelo que Rolnik (2008) denominou de “Lógica da Desordem”. Ao incluir o termo “máquina de crescimento”, a autora conclui que “o modelo de exclusão territorial que define a cidade brasileira é muito mais do que a expressão das diferenças sociais e de renda, funcionando como uma espécie de engrenagem da máquina de crescimento que, ao produzir cidades, reproduz desigualdades” (ROLNIK, 2008, p. 10).

Para Fix (2007) o conjunto de agentes “relacionados à produção dos edifícios e do espaço urbano – promotores imobiliários e seus parceiros institucionais, financeiros e do setor público – faz da cidade uma espécie de “máquina de crescimento”, uma organização de tipo empresarial voltada a aumentar o volume de renda agregada por meio da intensificação da utilização da terra” (FIX, 2007, p. 24).

Considerações Finais

O texto apresentado revela resultados da pesquisa sobre o processo de produção do espaço urbano vertical nas cidades de Londrina e de Maringá, a comparação sobre o aludido processo entre as cidades bem como as relações de poder entre o Estado (poder público) e o capital na transformação do espaço.

O caminho percorrido para a construção de um referencial partiu inicialmente da ambiguidade existente na forma de interpretação da produção do espaço urbano, sobretudo no que tange ao papel do Estado. Para identificar as principais posturas foi necessário percorrer por autores da Geografia Urbana, da Sociologia Urbana, do Urbanismo e do Planejamento Urbano e Regional e, conseqüentemente, identificou o tema como multidisciplinar: o espaço urbano é objeto de estudo de diversas ciências com seus particulares olhares.

Outrossim, o mesmo objeto de estudo pode ter vários olhares e várias formas de interpretação da realidade bem como criatividade diferenciadas no momento de explicar, analisar, expressar e espacializar os resultados. Textos sobre a verticalização urbana são diversos, mas

optamos por aderir aos conceitos elaborados por Souza (1994), Somekh (1987, 1996) e Mendes (1992, 2009) considerando o edifício como um empreendimento que possua quatro ou mais pavimentos, que expressa a expansão em altura e é resultado da multiplicação do solo urbano (SOMEKH, 1987), além de estar relacionado a um processo intensivo de reprodução do solo urbano (MENDES, 1992). Os estudos sobre o processo de verticalização estavam concentrados nas grandes metrópoles como São Paulo, por exemplo, até o início da década de 1990 quando alguns autores transferiram ou iniciaram seus olhares sobre as cidades médias, que representavam a verticalização como uma nova tendência. Havia a preocupação de estudar os agentes, a localização dos edifícios, os tipos de usos dos mesmos e a forma como o capital se reproduz no espaço urbano por meio da multiplicação do solo urbano.

Esse estudo se preocupou em relacionar o espaço materializado em um contexto onde há a interferência dos diversos agentes, entre eles o Estado: as suas formas de atuação bem como o papel que desempenha na produção do espaço. Mais do que isso, fizemos um exercício de identificar que a atuação do Estado e as relações estabelecidas com o mercado, são relações de poder, já que o capital se desenvolve no território, modificando-o e metamorfoseando-o, a partir de mudanças nas legislações e investimentos públicos direcionados para o setor. Ao invés de prevalecer o interesse coletivo, verificamos mais uma vez, parcerias que atendem os interesses de quem tem o poder, político e/ou econômico.

Apresentamos o estudo dos agentes, sobretudo os incorporadores, considerados pelos autores como promotores imobiliários. Inicialmente, o discurso apontava para mercados muito diferentes e formas distintas de atuação nas cidades. Mostrava também que a elite maringaense controlava e restringia o espaço. Havia a endogenia sobre o espaço, ou seja, só agentes locais atuavam, pois quem era de fora não acompanhava as estratégias especulativas e de posse da terra urbana em Maringá devido à rapidez das informações e à agilidade na aquisição dos lotes em pousio. Contudo, atualmente, identificamos empresas de outras cidades atuando de forma expressiva em Maringá.

O mercado imobiliário londrinense apresentou maior estabilidade do que o mercado imobiliário maringaense, sobretudo na década de 1990. Em Londrina poucas grandes empresas, como a Construtora Brasília, por exemplo, encerraram suas atividades. Outras se mantiveram atravessando crises e recessões na construção civil.

Em Maringá muitas empresas entraram em concordata, abrindo espaços para o surgimento de diversas novas empresas que apresentam atualmente seu auge. No entanto, em ambas as cidades, a rotatividade das empresas no mercado é intensa. Percebemos uma relação intrínseca dos agentes do capital imobiliário com o Estado. Existem muitos agentes que estão diretamente vinculados ao Poder Público por meio de cargos políticos ou por parentesco. Esse fator é decisivo na formulação e na reprodução das leis que visam atender a interesses específicos nas cidades, gerando a segregação e os problemas urbanos. Essa parcela é responsável pela expansão da verticalização na Gleba Palhano em Londrina (OURA, 2006). Em Maringá a maior expressividade ocorreu na localização dos condomínios fechados.

Agentes políticos que são ao mesmo tempo proprietários utilizam diversas estratégias a fim de valorizar suas propriedades.

No que tange às particularidades e similaridades dos dois processos, ou seja, as particularidades do processo ocorrido em Londrina em relação ao processo ocorrido em Maringá, verificamos que, de modo geral, há uma verticalização mais acentuada em Londrina

do que em Maringá; em Londrina há mais espaços exclusivos da verticalização do que em Maringá, onde a verticalização se espalha por diversas partes do espaço urbano. Em Londrina concentram-se agentes com maior notoriedade, como a Plaenge, por exemplo, que se destaca como uma das maiores do Brasil, ainda que mais recentemente sua atuação se estendeu à Maringá. O mercado imobiliário também adotou como as principais diferenças entre Londrina e Maringá as seguintes: 1) A cultura do condomínio fechado vertical, onde em Londrina a expressividade é consideravelmente maior; 2) O preço do solo ou da terra urbana, onde “em Maringá é um absurdo” (L.R.F, 2009) se comparado à Londrina, além da permuta do terreno com o proprietário, que em Maringá é em torno de 22% e em Londrina 15%, fatores já explicados no texto e, 3) O tamanho dos lotes, considerando que em Londrina, principalmente nas partes da cidade onde a verticalização é permitida, são maiores do que em Maringá.

Notas

¹ As principais diferenças nas estratégias dos agentes serão concentradas nas áreas onde há grande atuação, tais como a Zona Sul, em Londrina e o Novo Centro, em Maringá.

² O Campus da Unopar localizado na Zona Sul compreende a parte dinâmica da cidade onde há projeções de futuros investimentos na verticalização.

Referências

- BELOTO, G. E. Indexadores urbanísticos e o retrato da exclusão territorial. In: MENDES, C.M.; TÖWS, R.L. (Orgs.) *Geografia urbana e temas transversais*. Maringá: Eduem, 2009, p.179-204.
- BORDIEU, Pierre. *Razões Práticas: Sobre a teoria da ação*. Trad. Mariza Corrêa. Campinas: Papirus, 1996.
- BOTELHO, A. *O Urbano em fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário*. São Paulo: Annablume; Fapesp, 2007.
- CAMPOS FILHO, C.M. *Cidades Brasileiras: seu controle ou o caos. O que os cidadãos devem fazer para a humanização das cidades brasileiras*. 3ªed. São Paulo: Studio Nobel, 1999.
- CAMPOS FILHO, C. M. *Reinvente seu bairro*. Caminhos para você participar do planejamento de sua cidade. São Paulo: Editora 34, 2003.
- CAPEL, H. Capitalismo y morfologia urbana em Espana. *Realidad Geográfica*. Barcelona. Ed. Los Libros de la Frontera. Vol. 04, 1983
- CEREJA, C.A.S. *A reprodução, o consumo e as transformações do espaço urbano das Zonas 8, 27 e 28 de Maringá com a implantação do Centro universitário de Maringá*. 2005. Relatório de Iniciação Científica. Maringá: DGE/UEM, 2005.
- CORRÊA, R.L. *O Espaço Urbano*. São Paulo, Ática, 2ª Ed, 1999.
- C.T. *Depoimento*. Professora da Universidade Estadual de Maringá. Maringá, 2009.
- FIX, M. *Parceiros da exclusão*. São Paulo: Boitempo Editorial, 2001.
- FIX, M. *São Paulo cidade global: Fundamentos financeiros de uma miragem*. São Paulo: Boitempo Editorial, 2007.
- FRESCA, T.M. In: MENDES, C.M.; TÖWS, R.L.(Orgs.) *A geografia da verticalização urbana em algumas cidades médias no Brasil*. Maringá: Eduem, 2009.
- GOTTDIENER, M. *A produção social do espaço urbano*. 2ª Ed. São Paulo: EDUSP, 1997.
- LEFEBVRE, H. *A re-produção das relações de produção*. Porto: Publicações Escorpião: 1973.
- LEFEBVRE, H. *O direito à cidade*. São Paulo: Centauro, 2001.

LIPIETZ, A. *O capital e seu espaço*. São Paulo: Nobel, 1988.

LOJKINE, J. *O Estado capitalista e a questão urbana*. São Paulo: Martins Fontes, 1981.

L.R.F. *Entrevista*. Maringá, Plaenge, 06/2009.

LUZ, F. O fenômeno urbano numa zona pioneira: Maringá. Prefeitura Municipal, 1997. 215 p.

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

MENDES, C.M. Aspectos culturais do consumo e da mercantilização do processo de verticalização do eixo Maringá, Londrina, Arapongas e Apucarana (PR) Brasil. In: MENDES, C.M.; TÖWS, R.L. (Orgs.) *A geografia da verticalização em algumas cidades médias no Brasil*. Maringá: EDUEM, 2009, p.15-32.

OURA, K.Y. *Verticalização em Londrina - Paraná (1950-2005): A produção do espaço urbano e seu desenvolvimento pelos edifícios verticais*. (2006) 172 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e urbanismo). São Paulo: Universidade Presbiteriana Mackenzie, 2006.

PADIS, Pedro Calil. *Formação de uma economia periférica: o caso do Paraná*. São Paulo: Hucitec, 1981.

RAFFESTIN, Claude. *Por uma geografia do poder*. São Paulo, Ática, 1993.

REGO, R.L. *As cidades Plantadas*. Os britânicos e a construção da paisagem no norte do Paraná. Londrina, Humanidades, 2009.

RIBEIRO, L.C.de Q. *Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1997.

ROLNIK, R. A lógica da desordem. *Le Monde Diplomatique Brasil*. São Paulo: Instituto Pólis, Ano 2, Número 13, p. 10 a 11, Agosto de 2008.

SANTOS, M. *Metamorfoses do espaço habitado*. São Paulo: Hucitec, 1988.

SERRA, Elpidio. *Processos de ocupação e a luta pela terra agrícola no Paraná*. Tese (Doutorado). Rio Claro, UNESP Rio Claro, 1991.

SOMEKH, N. A (Des) verticalização de São Paulo. (1987) 214f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). São Paulo: FAU-USP, 1987.

SOUZA, M.A.A.de. *Governo Urbano*. São Paulo: Nobel, 1988.

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

SPÓSITO, M.E.B. (1991) *O Chão arranha o céu: a lógica da (re) produção monopolista da cidade*. São Paulo. 384p. (Tese de Doutorado) FFCHL, USP.

STEINKE, R. *Ruas curvas versus ruas retas: a trajetória do urbanista Jorge de Macedo Vieira*. Maringá: Eduem, 2007.

TÖWS, R.L. *O processo de verticalização de Londrina e de Maringá (PR) Brasil: O Estado e o capital imobiliário na produção do espaço*. 2010. Dissertação (Mestrado em Geografia). Maringá: PGE/UEM, 2010, 265p.

VILLAÇA, F. Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil. In DEÁK, C.; SCHIFFER, S.R. (Orgs.) *O processo de urbanização no Brasil*. São Paulo: Edusp, 1999.