



UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ

PAULO TUMASZ JUNIOR

A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO

Características do processo de verticalização
em Guarapuava PR (1999-2015)

DISSERTAÇÃO

CURITIBA
2016



PAULO TUMASZ JUNIOR

A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO

Características do processo de verticalização
em Guarapuava PR (1999-2015)

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação
em Geografia da Universidade Federal do Paraná como
requisito parcial à obtenção do título de
Mestre em Geografia

ORIENTAÇÃO:

PROFA. DRA. GISLENE DE FÁTIMA PEREIRA

CURITIBA
2016

Tumasz Junior, Paulo

A produção do espaço urbano: características do processo de verticalização em Guarapuava PR (1999-2015) / Paulo Tumasz Junior. - Curitiba, 2016.

98 f. : il.; tabs.

Dissertação (mestrado) – Universidade Federal do Paraná, Setor de Ciências da Terra, Programa de Pós-Graduação em Geografia.

Orientadora: Gislene de Fátima Pereira

1. Planejamento urbano. 2. Espaços públicos. 3. Geografia urbana. I. Pereira, Gislene de Fátima. II. Título.

CDD 910



MINISTÉRIO DE EDUCAÇÃO
UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ
SETOR CIÊNCIAS DA TERRA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA




PARECER


Os membros da Banca Examinadora designada pelo Colegiado do Programa de Pós-Graduação em Geografia reuniram-se para a arguição da Dissertação de Mestrado, apresentada pelo candidato **PAULO TUMASZ JUNIOR** intitulada "A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO: CARACTERÍSTICAS DO PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO EM GUARAPUAVA PR (1999-2015)" para obtenção do grau de Mestre em Geografia, do Setor de Ciências da Terra, da Universidade Federal do Paraná Área de Concentração Espaço, Sociedade e Ambiente, Linha de Pesquisa Produção e Transformação do Espaço Urbano e Regional.

Após haver analisado o referido trabalho e argüido o (a) candidato (a), são de parecer pela APROVAÇÃO da Dissertação.

Curitiba, 16 de maio de 2016.

Nome e Assinatura da Banca Examinadora:


Prof. Dr. Gislene de Fátima Pereira - orientadora


Prof. Dr. Jussara Maria Silva - Univ. Positivo


Prof. Dr. Adilar Antonio Cigolini - PPGGEO/UFPR

Dedico este trabalho a meus pais, **Paulo Tumas** e **Maria de Fátima Trigo Tumas**, e irmã, **Mariély Trigo Tumas**: minha família, tão importantes nesta minha conquista, por nunca medirem esforços para o meu sucesso pessoal e profissional, dando-me força nos momentos difíceis e compartilhando das minhas alegrias.

Agradeço à Professora **Gislene Pereira**, por toda dedicação, paciência, orientação, compreensão e incentivo nesses dois anos de pesquisa,

Aos professores **Adilar A. Cigoline** e **Jussara Maria Silva**, pelas valiosas observações e contribuições na banca de qualificação,

Aos meus **professores** da Pós-Graduação em Geografia da UFPR, por contribuírem para a minha formação profissional,

Ao **Programa de Pós-Graduação em Geografia da UFPR**, pela dedicação e profissionalismo, em especial à funcionária Adriana Oliveira, pela ajuda e esclarecimentos,

À **Universidade Federal do Paraná**, por oferecer toda a estrutura necessária ao desenvolvimento da pesquisa,

Ao **Governo Federal**, em especial à **CAPES**, pelo financiamento parcial aportado a este trabalho,

À **Prefeitura Municipal de Guarapuava**, em especial ao **DEAPRO**, pela entrevista concedida por meio da engenheira **Valéria Lustosa**,

Aos entrevistados, Sra. **Franciele Pauluk**, Sr. **Lucio José Lorenzetti** e Sr. **Valdir José de Deus**,

Aos empreendedores imobiliários **Construtora Evolução** e imobiliárias **Gaspar**, **Gralha Azul** e **J Losso**, pelas entrevistas,

À minha amiga **Larissa B. Zanona**, pelo auxílio ao acesso à legislação do município de Guarapuava,

Aos meus amigos **Loan P. Motyl** e **Guilherme M. Barbosa**, pela hospitalidade e hospedagem nos trabalhos de campo em Guarapuava,

Ao meu amigo **João Pedro Cury Simões**, pelo auxílio na computação,

Ao meu amigo **Elizandro Aquino**, pela concessão e empréstimo de material necessário ao mapeamento de campo,

A **todos os amigos e familiares**, que direta ou indiretamente estiveram comigo neste dois anos de caminhada,

A **Deus**, força suprema, por toda a força necessária para cumprir mais esta etapa da minha vida, sempre me guiando pelo caminho correto e me conduzindo à luz.

Resumo

São identificados nesta dissertação os fatores responsáveis pelo processo de verticalização do espaço urbano no município de Guarapuava PR entre 1998 e 2015. Um trabalho de campo identificou em quais áreas do perímetro urbano o processo se deu, a tipologia de uso dos edifícios (residencial, comercial, misto, público) e a relação desta com o número de pavimentos. A pesquisa demonstra que houve um crescimento de 138,9% na produção da verticalização nos os períodos estudados (até 1998 e entre 1999 e 2015). Em relação ao uso das edificações, verifica-se que até 1998 o padrão misto era o predominante, enquanto que no período atual a maior utilização é a residencial, com crescimento de 103,1%. Foi analisado também o papel da legislação urbanística, ficando demonstrado que ela tem favorecido o processo de verticalização na cidade de Guarapuava. Do estudo comparativo da verticalização com a evolução urbana do município, a densidade demográfica e a renda per capita, verifica-se uma forte verticalização nos bairros de maior renda. Fica evidenciado, também, que a verticalização ocorre prioritariamente na área central, e também nas regiões noroeste e sudeste do perímetro urbano, caracterizadas como polos universitários e bairros residenciais.

Palavras-chave

Planejamento Urbano, Produção do Espaço Urbano, Verticalização Urbana.

Abstract

This masters dissertation has the porpouse of indentify the responsible factors of the verticalization in the urban space on Guarapuava county, In Paraná state, since 1998 until the year of 2015. For the research development was made a field work, indentifying in which areas of the urban girth, this process was occurring; the typology of buildings adhibitions (Residential, comercial, mist, public) and its relation with the pavement numbers. The research show that, on the verticalization process, there was an increase of 138,9%, considering the period between (Until 1998 and between 1999 and 2015). By the use of buildings found that untill 1998 the mixed standart was the prevailing; although the current period, the greater use became residential, presenting a growth of 103,1%. Was analyzed also the urbanistic legislation, showing that has favored that verticalization process on Guarapuava city. Comparing the verticalization with the counties urban process, density and per capita income, found that has a stronger verticalization on the higher income neighborhood. Also, was evidenced that the verticalization happend mostly on the central área ando on the northwest and sotheast of the urban perimeter, featured as university and residential neighborhoods.

Keywords

Urban planning, urban space production, urban verticalization.

Ilustrações

Il. 1 :	Localização de Guarapuava: município e perímetro urbano.	29
Il. 2 :	Desenvolvimento da malha urbana de Guarapuava entre 1940 e 2007	46
Il. 3 :	Densidade demográfica dos bairros de Guarapuava em 2010.	47
Il. 4 :	Renda média da população de Guarapuava por bairro em 2010.	49
Il. 5 :	Zoneamento de uso e ocupação do solo em Guarapuava em 2008.	53
Il. 6 :	Áreas de verticalização permitida em Guarapuava em 2014.	56
Il. 7 :	Número de pavimentos dos edifícios em Guarapuava entre 1960 e 2015.	58
Il. 8 :	Uso dos edifícios verticais em Guarapuava entre 1960 e 2015	59
Il. 9 :	Taxas de crescimento da população urbana e de verticalização.	60
Il. 10 :	Espacialização da verticalização em Guarapuava em 2015.	75
Il. 11 :	Verticalização e sistema viário principal de Guarapuava em 2015.	76

Tabelas

Tab. 1 :	Verticalização urbana no estado do Paraná entre as décadas de 1950 e 1990.	38
Tab. 2 :	Verticalização urbana em Guarapuava entre as décadas de 1950 e 1990.	42
Tab. 3 :	Densidade demográfica e renda per capita em Guarapuava em 2010.	48
Tab. 4 :	Legislação referente ao crescimento vertical de Guarapuava.	54
Tab. 5 :	Verticalização urbana em Guarapuava por década.	57
Tab. 6 :	Edifícios verticais por rua na área central de Guarapuava.	63
Tab. 7 :	Edifícios verticais por rua no bairro Santa Cruz em 2015.	65
Tab. 8 :	Edifícios verticais por rua no bairro Vila Carli em 2015.	67
Tab. 9 :	Edifícios verticais or rua no bairro Industrial em 2015.	70
Tab. 10 :	Edifícios verticais por rua no bairro Trianon em 2015.	71
Tab. 11 :	Edifícios verticais por rua no bairro Bonsucesso em 2015.	71
Tab. 12 :	Edifícios verticais por rua no bairro dos Estados em 2015.	72

Sumário

Introdução	10
1 A produção do espaço urbano	14
1.1 A produção da cidade e o processo de verticalização	20
2 A verticalização urbana em Guarapuava	27
2.1 Guarapuava: características e formação histórica	28
2.2 Verticalização urbana no Paraná	35
2.3 Verticalização urbana em Guarapuava	38
3 Expansão da verticalização urbana em Guarapuava	44
3.1 Evolução da ocupação urbana em Guarapuava	45
3.2 Aspectos legais: a normatização do crescimento vertical	50
3.3 A evolução do crescimento vertical	57
3.3.1 Espacialização do processo de verticalização	61
3.3.1.1 A área central em foco	62
3.3.1.2 A situação dos polos universitários	64
3.3.1.3 A verticalização nas áreas residenciais	70
3.4 Espacialização da verticalização em Guarapuava	72
4 Considerações finais	77
Apêndices	
A Questionário aos promotores imobiliários	85
B Questionário ao Poder Público (Prefeitura Municipal)	90
C Questionário aos moradores	93
Anexos	
A Mapa de bairros de Guarapuava	97

Introdução

A Geografia Urbana desvenda as cidades a partir das relações sociais, naturais e econômicas que as formam. Um de seus grandes temas é o espaço urbano: sua composição e configuração frente à sociedade. Cabe, assim, a este ramo das ciências geográficas, levar-nos para além do senso comum na compreensão de como se estabelecem as ações e os processos formadores do meio urbano, identificando seus principais agentes e demonstrando como eles atuam.

Um dos processos urbanos é a verticalização, representada pela construção de edifícios em altura. Ela pode ser analisada desde diferentes pontos de vista: o da multiplicação do solo, o da economia de espaço, o da dinâmica paisagística, o da busca pela valorização do terreno, e também o da diminuição do custo de compra dos lotes. Fruto do capitalismo, a verticalização segue a lógica deste, tendo por objetivo a garantia da obtenção de lucro.

O presente estudo caracteriza o processo de verticalização na cidade de Guarapuava PR no início do século XXI, identificando os principais fatores envolvidos na sua composição e os agentes por ele responsáveis.

Justifica-se a pesquisa pela necessidade de discussão e compreensão da verticalização urbana local, tendo em vista que os acervos a ela referentes, tanto científicos como dos órgãos públicos, encontram-se desatualizados. A atualização desses dados contribuirá para estudos futuros, tanto no planejamento urbano como no conhecimento da sua geografia.

Foram adotados, como referência, trabalhos de autores que abordaram o tema no estado do Paraná, entre eles Sahr (2000), Silva (2002), Gimenez (2007), Casaril (2008), Töws et al. (2009) e Töws (2010).

Áreas que abrigam mais edifícios tendem a ser mais populosas, necessitando de mais infraestrutura e equipamentos urbanos. Nesse sentido, a pesquisa pode contribuir tanto para o aprofundamento do conhecimento da realidade de guarapuava como para a construção científica da Geografia e a proposição de políticas de planejamento, funda-

mentando estudos sobre a estruturação do espaço urbano e auxiliando em propostas de reestruturação urbanística, viária, de transporte público e de cobrança de tributos.

A análise do crescimento vertical do espaço urbano em Guarapuava, objetivo geral da pesquisa, foi orientada de modo a responder às quatro questões que correspondem aos seus objetivos específicos: (a) como se deram a produção e a reprodução do espaço urbano vertical; (b) onde se deram; (c) quais foram os agentes; e (d) quais são as suas principais características.

Para a construção do referencial teórico, foram buscados trabalhos que discutissem os conceitos de espaço urbano, do processo de verticalização urbana e da formação histórica de Guarapuava, além de estudos específicos sobre o processo local de verticalização.

Também foram realizados estudos empíricos sobre o processo da verticalização, identificando-se os edifícios de quatro ou mais pavimentos implantados entre 1999 e 2015. A definição do recorte temporal teve base em estudos sobre o tema no Brasil, e também sobre a própria cidade, como o apresentado em Silva (2002), que trata dos principais elementos objetivos e subjetivos da verticalização de Guarapuava até o final dos anos 1990. Entre tais elementos, estão as áreas verticalizadas até então, o modo como a população percebe o processo, a forma como a mídia o retrata, e suas principais características, tanto quanto ao número de pavimentos como à qualificação das construções.

Neste trabalho, a pesquisa empírica realizada teve caráter ilustrativo, correspondendo a visitas de campo para observação *in loco* do processo de crescimento vertical, bem como entrevistas com moradores dos bairros com polos universitários, onde foram aplicados os questionários. O número de entrevistas, justifica-se pelo fato delas serem utilizadas para confirmar a visão dos moradores quanto à verticalização; em que medida eles percebem a construção de edifícios e se a associam à instalação dos câmpus universitários. O propósito foi o de identificar os pontos “atrativos” para verticalização que impulsionam o processo. As entrevistas foram feitas com apenas três moradores, um de cada bairro universitário, escolhidos por tempo de residência, sempre mais antiga que a instalação das universidades públicas. Quatro incorporadores imobiliários participantes da verticalização da cidade e um representante de órgão público, no caso a Prefeitura Municipal também foram entrevistados, a fim de ouvirem-se os três agentes da verticalização: o Estado, os promotores imobiliários e a sociedade.

O referencial cartográfico foi construído a partir de material disponibilizado pela Prefeitura Municipal de Guarapuava. Para elaboração dos mapas temáticos, foram utilizados programas computacionais tipo *Computer Aided Design (CAD)*, *office* e de edição de imagens. Para registro de pontos de localização e análise de campo, foi construída uma ficha de anotações, ficando nela registradas as características dos edifícios e as localizações

destes, obtidas por posicionamento global (GPS). Com base nestes dados, foi possível mapear a verticalização da cidade nas áreas de estudo.

A análise classificatória do processo de verticalização em Guarapuava identificou os edifícios como residenciais, comerciais, de uso misto (comercial e residencial), de uso pelo poder público, e também aqueles ainda em construção. Complementando a análise qualitativa de acordo com a classificação da lei de uso e ocupação, os edifícios foram classificados em três grupos, segundo o número de pavimentos: até quatro, entre cinco e nove, e dez ou mais, a fim de caracterizar a forma de produção da verticalização e de saber sobre a finalidade da produção vertical na cidade.

Os três capítulos seguintes estruturam a apresentação final do estudo.

O primeiro fundamenta teoricamente o entendimento de processo de produção do espaço urbano, conceituando a verticalização do espaço urbano e seus agentes.

O segundo trata da constituição histórica do município de Guarapuava, identificando questões relacionadas à formação do espaço urbano e à verticalização, desde 1960 até os anos 2000 no contexto das principais cidades paranaenses.

O terceiro capítulo seguinte caracteriza o processo atual de verticalização em Guarapuava. Nele, buscamos compreender a espacialidade da verticalização em Guarapuava e a relação desta com a presença de vias principais, bem como a relação da verticalização atual (2015) com a de décadas anteriores e as relações entre o crescimento vertical e o crescimento populacional urbano local. Abordamos, também, a legislação que normatiza a verticalização em Guarapuava, caracterizando as diversas zonas urbanas e relacionando-as ao processo de estruturação urbana. Também realizamos uma análise comparativa entre o processo de verticalização e fatores do meio urbano tais como a densidade demográfica, a periodização da ocupação urbana e a renda dos habitantes.

1

A produção do espaço urbano

A abordagem do espaço urbano percorre diferentes caminhos e definições. Partindo do pressuposto de que as cidades abrangem conjuntos de relações entre agentes que disputam entre si pelo atendimento de seus interesses, Correa (1993, p. 7) conceitua o espaço urbano como

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

Pode-se afirmar, assim, que disputas fazem parte da dinâmica de formação do espaço urbano, em diferentes âmbitos e propósitos, como, por exemplo, nos embates pela valorização de terrenos em uma determinada área, ou nas lutas por áreas urbanas por grupos sociais de baixo poder econômico. Para Afonso (2011, p. 28),

a divisão espacial do trabalho através da articulação da malha urbana, como também determina a função do campo nesse processo geral de produção do espaço. De outro lado, ela possibilita e dá condições necessárias para o desenvolvimento dos processos de produção capitalista.

Villaça (2001), por sua vez, aborda o espaço urbano como produtor e gerador de valor, buscando a compreensão dos fatores inseridos na produção da cidade. Em sua reflexão,

há consenso atualmente de que o espaço urbano é produzido – todo espaço social o é, mas vamos nos limitar ao espaço urbano. É produzido pelo trabalho social dispendido na produção de algo socialmente útil. Logo, esse trabalho produz um valor. Uma pergunta fundamental que poucos se fazem: qual é o produto em si – os edifícios, as ruas, as praças, as infraestruturas. O outro é o valor produzido pela aglomeração. Esse valor é dado pela localização dos edifícios, ruas e praças, pois é essa localização que os insere na aglomeração. A localização se apresenta assim como um valor de uso da terra – dos lotes, das ruas, das praças, das praias – valor que, no também é dado pelo tempo de trabalho socialmente necessário para produzi-la, ou seja, para produzir a cidade inteira da qual a localização é parte.

Tais definições e considerações refletem a complexidade do espaço urbano, que, “em sua essência,” para Freitas e Ferreira (2011), “congrega materialidades e imaterialidades, o que pressupõe ações e relações que envolvem agentes sociais que o produzem e o consomem, criando-o e recriando-o conforme suas práticas”.

Correa (1993, p. 9-10) considera o espaço urbano como constituído pelos diferentes usos da terra, cada um podendo ser visto de forma espacial: a terra, em si, não teria existência autônoma, pois nela apenas se realizariam atividades tais como a produção e a venda de mercadorias e a prestação de serviços, tendo ela uma função simbólica ligada aos processos sociais. Estes, por sua vez, representariam o movimento da própria sociedade e sua estrutura, demandando funções urbanas materializadas em formas espaciais produzidas por agentes concretos. Entre os agentes produtores de espaço urbano, destacam-se os proprietários fundiários, os produtores imobiliários e o Estado.

Os proprietários fundiários buscam a valorização de suas terras para lucrar não pelo valor de uso, mas pelo valor de troca, segundo Correa (1993). A valorização se dá, por exemplo, pela transformação de terras rurais em urbanas, pela instalação de equipamentos urbanos em áreas carentes de infraestrutura, ou mesmo por apropriação de vantagens de localização tais como a proximidade de vias de acesso, espaços de lazer ou áreas naturais.

Para Correa (1993), os proprietários fundiários buscam a maior renda fundiária de suas propriedades, priorizando o uso mais lucrativo possível, como o residencial ou comercial de *status*. Eles também podem pressionar o Estado por definições de leis de uso do solo urbano.

Os proprietários de terras bem localizadas, valorizadas por amenidades físicas, como o mar, lagoa, sol, sal, verde e etc, agem pressionando o Estado visando à instalação da infraestrutura urbana ou obtendo créditos bancários para eles próprios instalarem a infraestrutura. Tais investimentos valorizam a terra que anteriormente fora esterilizada por um razoavelmente longo período de tempo. Campanhas publicitárias exaltando as qualidades da área são realizadas, ao mesmo tempo que o preço da terra sobe constantemente. (CORREA, 1993, p. 18).

Botelho (2007) considera difícil a identificação dos produtores fundiários, dadas as diferentes escalas de análise envolvidas. Citando como exemplo a cidade de São Paulo, procura demonstrar que o proprietário fundiário tanto pode ser o morador de um apartamento, que apenas faz uso de sua propriedade, como quem obtenha renda do aluguel de diferentes propriedades. O Estado também é mencionado, como proprietário de grandes glebas, o que também interferiria na lógica da estruturação do espaço urbano. Percebe-se, assim, que os proprietários fundiários utilizam-se do espaço urbano de diversas formas para obter a valorização de suas propriedades.

Outro grupo de agentes da produção do espaço são os promotores imobiliários, definidos como aqueles responsáveis pela divulgação, produção e incorporação de produtos imobiliários, que transformam estes em capital ou investem para multiplicá-lo. Para Correa (1993, p. 21),

há desde o proprietário fundiário que se transformou em construtor e incorporador, ao comerciante próspero que diversifica suas atividades criando uma incorporadora, passando pela empresa industrial, que em momentos de crise ou ampliação de seus negócios cria uma subsidiária ligada à promoção imobiliária. Grandes bancos e o Estado atuam também como promotores imobiliários.

Nota-se, portanto, que os promotores imobiliários atuam de forma diversificada no espaço urbano, numa dinâmica complexa. Para Afonso (2011, p. 45), “os promotores imobiliários são agentes que trabalham com a mudança do uso do solo”. Vale ressaltar que esses agentes atuam dentro do sistema capitalista, buscando sempre lucro e benefícios para o aumento de seus capitais. Não agem de forma igualitária no território urbano, mas sim para privilegiar as classes de maior poder político e econômico, o que contribui para tornar o espaço da cidade um palco de disputas de interesses capitalistas. “Os promotores imobiliários são os grandes articuladores do espaço, são eles que planejam, monopolizam e criam o espaço, uma vez que orientam que tipo de classe ocupará uma ou outra parcela do solo urbano.” (AFONSO, 2011, p. 37).

O Estado também é agente responsável pela produção das cidades, atuando ou como regulamentador, ao criar normas de ocupação equilibrada do espaço, ou como mediador de conflitos de classes e interesses. Entretanto, mesmo tendo um papel regulamentador, o Estado nem sempre age de forma igualitária, favorecendo também desigualdades sociais e a segregação espacial das populações segundo classes de renda. “Ele é o responsável pela implantação de boa parte dos serviços urbanos e também desempenha um papel importante na determinação do preço de cada área e na valorização do solo urbano”. (AFONSO, 2011, p. 37).

O Estado é o regulador da ocupação e usos do solo urbano, com a finalidade de proporcionar melhor qualidade de vida à população. Essa regulação não é neutra. Ocorre com a presença preponderante de conflitos dos diversos agentes da sociedade, onde cada grupo defende seus respectivos interesses. (OLIVEIRA, 2012, p. 30).

Correa (1993, p. 26) aborda o Estado como o responsável pela organização espacial das cidades, o que reflete diretamente na dinâmica da sociedade. Segundo esse autor, “sua ação é marcada pelos conflitos de interesses dos diferentes membros da sociedade de classes, bem como das alianças entre estes”. A atuação do Estado possibilitaria a reprodução da sociedade capitalista e as condições que viabilizam a acumulação e a reprodução de classes sociais, provocando segregação social. “O Estado capitalista viabiliza simultaneamente vários interesses.” (CORREA, 1993, p. 28).

A atuação do Estado se faz, fundamentalmente e em última análise, visando criar condições de realização e reprodução da sociedade capitalista, isto é, condições que viabilizem o processo de acumulação e a reprodução das classes sociais e suas frações. (CORREA, 1993, p. 28).

Para Botelho (2007), o Estado atua na dinâmica do mercado imobiliário urbano por meio de concessões para construção, de financiamentos públicos, ou produzindo diretamente o espaço, com edificações de uso público. Ele atua, também, valorizando áreas pela instalação da infraestrutura que possibilita a expansão urbana e controlando, por legislação urbanística, a realização de atividades conforme a localização.

O Estado desenvolve um monopólio das ideias sobre o planejamento territorial, constituído por regulamentos e normativas, e sobre investimentos determinantes na organização da cidade. Superestrutura e infraestrutura se modificam simultaneamente às transformações urbanas. (SOMEKH, 1997, p. 29).

Silva (2008, p. 19) destaca o papel do Estado o principal orientador do uso do solo, responsável pela organização dos espaços urbanos: “sua participação na produção da cidade tem se mostrado complexa, uma vez que atua em consonância com os agentes envolvidos na produção do espaço urbano, e em outros momentos em conflito com os esses mesmos agentes”.

O Estado, portanto, atua diretamente na produção das cidades, tendo um papel fundamental na dinâmica urbana. Agindo dentro da lógica capitalista, ele contribui para fazer do solo urbano um campo de interesses e disputas, uma vez que sua atuação promove a valorização ou desvalorização de áreas urbanas, fazendo do espaço urbano um palco de interesses e disputas.

Vários autores discutem a valorização imobiliária. De fato, ela é um aspecto importante na produção do espaço, ao possibilitar a obtenção dos lucros necessários à reprodução do capital. Para Villaça (2001, p. 72), o valor dos imóveis urbanos “é dado pela localização dos edifícios, ruas, praças, pois é essa localização que os insere na aglomeração”. Dessa forma, a valorização ocorre por fatores externos ao imóvel, decorrentes da ação coletiva dos agentes produtores da cidade. Entretanto, quando há valorização de algum empreendimento, é o promotor imobiliário, ou o proprietário, ou ambos, os que se beneficiam, de forma individual, da renda gerada pela valorização construída coletivamente. Afonso (2011, p. 30) destaca que

visando a fins econômicos e partindo da ideia de que a terra é mercadoria, os especuladores investem nesses loteamentos cientes de que, posteriormente, eles serão valorizados com a introdução de infraestruturas públicas de consumo coletivo, como água, pavimentação asfáltica, transporte, rede de esgoto, entre outros. Desse modo eles encontram aí um excelente mercado para explorar e obter lucro, e isto acontece pelo fato de o solo urbano ser disputado pelos seus inumeráveis tipos de usos.

Sobre a valorização da terra urbana, Somekh (1997, p. 49) aponta que a terra urbana

possuía características físicas e econômicas. Entre as físicas, estavam a heterogeneidade, a imobilidade e a indestrutibilidade. As características econômicas podiam ser classificadas quanto a área, poder de suporte, fertilidade e status ou localização, envolvendo a ação seletiva da procura por terra.

Essas características compreendem o grau de transformação da terra (a rural para se tornar urbana requer melhoramentos, além dos dispositivos legais, que determinam um custo de produção), a escassez (a terra urbana, ao contrário da terra em geral, é escassa, o que implica procura intensa e altíssimos valores), a fixidez do capital investido (o trabalho, a espera e o risco do empreendedor absorvido pela terra), os usos limitados pelo zoneamento, que definem mercados locais para a terra urbana e influenciam o preço do terreno de acordo com sua localização.

Para Neves (2009, p. 5), quanto à lógica do mercado imobiliário e às estratégias de aquisição e aplicação do capital, bem como para aquisição de produtos,

os mecanismos da chamada especulação imobiliária relacionada com a ocupação da cidade podem ser praticados de várias formas. A mais comum, por estar relacionada a um único grupo incorporador, refere-se ao interior da área loteada e diz respeito à retenção deliberada de lotes. A simples ocupação de alguns lotes, já faz aumentar o preço dos demais lotes, “valorizando” o loteamento. Esta é uma forma de ocupação programada, onde é também comum deixar-se lotes estrategicamente localizados para a instalação de serviços e comércios de abastecimento diário – padarias, açougues, farmácias, etc. – ou então os conjuntos comerciais. Estes lotes obviamente terão

seu preço elevado em relação aos residenciais, porque visam à conquista de um mercado que se amplia e consolida.

Para Martins (2010, p. 7),

de fato, o mercado imobiliário envolve proprietários fundiários e incorporadores. Com frequência, alia-se ao poder público em sua atuação sobre a terra urbana, refletindo sobre o espaço da cidade e, conseqüentemente, no cotidiano de sua população. A partir da especulação imobiliária o espaço urbano é (re)organizado e (re)dimensionado por meio do capital, tendo como conseqüência o encarecimento da moradia urbana, os vazios urbanos e a má utilização da infraestrutura urbana.

Todos esses autores confirmam que a produção do espaço urbano está subordinada à lógica da valorização, e que ela beneficia grupos dominantes, criando e fortalecendo as desigualdades espaciais.

A atuação destes agentes obedece aos interesses da parcela da sociedade que adquire os produtos urbanos, ditando assim a lógica do mercado fundiário e gerando transformações e conflitos no espaço. Nesse sentido, Afonso (2011, p. 28) afirma que

o espaço urbano, associado a inúmeros fatores, é o resultado concreto das constantes inovações dos processos sociais de produção e reprodução do uso do solo. Assim pode-se afirmar que o espaço urbano está inserido na dinâmica social. Ele é o resultado dos conflitos, das desigualdades e das contradições que nele se manifestam, apresentando-se como um espaço segregado.

1.1 A produção da cidade e o processo de verticalização

De forma genérica, podemos definir a verticalização urbana como a implantação de construções verticais representadas, nas cidades, por edifícios. Este processo pode ser visto como uma multiplicação do solo. A construção de edifícios verticais ocorre por vários motivos: otimização do uso do espaço, valorização imobiliária do terreno e da região onde são construídos, barateamento do custo final do terreno pela geração de um número maior de unidades, valorização do capital ou até mesmo pela falta de espaço para construções horizontais.

A verticalização é uma expressão arquitetônica que possibilitou a multiplicação do solo urbano – ou seja, de um terreno/lote –, através da construção de edifícios com muitos pavimentos. Alguns desses edifícios são tão altos que foram denominados arranha-céus, uma definição alusiva à metáfora,

pela grandeza e pela imponência marcante dessas torres no contorno da paisagem urbana. (AFONSO, 2011, p. 51).

Segundo Mendes (2009, p. 16), observando-se as edificações verticais,

aprende-se que o tipo arquitetônico torre foi um símbolo utilizado pelo poder, tanto civil quanto militar, desde muito antes da fundação das cidades modernas. Durante os séculos XIV e XV, a torre, embora apenas acessoriamente a serviço de moradia, erguia-se junto às fortalezas como um estandarte. Desde então, foi símbolo que substituiu as flechas das catedrais, e os adornos de seu topo eram as flâmulas e as bandeiras que identificavam o proprietário: um cavaleiro ou um aristocrata.

De fato, a história das edificações verticais nos remete ao final da idade média, quando a torre podia tanto representar força como marcar lugar, permitindo, também, a exposição da bandeira local. Mendes (2009, p. 17) complementa que “modernamente representada por cúpulas e torres, a verticalidade também esteve presente nas formas antigas e clássicas de implantação dos edifícios no terreno”. Ou seja, a verticalização edilícia data de séculos e passou por transformações ao longo do tempo até obter a forma e uso atuais. Para Licnerski (2015, p. 31) a verticalização pode ser definida como

um processo construtivo que possibilitou a produção e multiplicação de solo urbano de forma concentrada, transformou significativamente o padrão de ocupação do espaço urbano e a paisagem. Tal processo teve grande repercussão na transformação morfológica e desenvolvimento das cidades brasileiras, refletindo novos modos de habitar e de trabalho.

Outro fator importante na verticalização foi o desenvolvimento da Engenharia. O aparecimento de edifícios mais elevados está associado ao aprimoramento das técnicas de construção, inclusive com a invenção do elevador. Somekh (1997, p. 20) conceitua a verticalização como a multiplicação efetiva do solo urbano, possibilitada pelo uso do elevador. Em complemento, Oliveira (2012, p. 32) afirma que “o processo de verticalização urbana se materializa por intermédio do edifício. Esse objeto de produção do espaço urbano foi possível a partir da inovação tecnológica advinda do uso do concreto armado e do elevador, com suporte do capital”.

Segundo Ramires (1997), a verticalização urbana pode ser um exemplo da materialização das transformações tecnológicas que ocorrem nas cidades. De forma contundente, descreve ele que tal fato não pode ser considerado como algo normal ou natural na urbanização, mas como possíveis opções traçadas e definidas pelos diferentes atores sociais e interesses econômicos envolvidos na estruturação interna das cidades. “A verticalização do espaço urbano, sem sombra de dúvidas, representa uma revolução na

forma de construir, afetando a dinâmica de acumulação/reprodução do capital no setor da construção civil e mercado imobiliário.” (RAMIRES, 1997, p. 98).

Adota-se, aqui, a definição de Mendes (2009, p. 19), segundo a qual “o processo de verticalização, apreendido como o processo de construção de edifícios de quatro pavimentos ou mais, representa uma das características simbólicas da urbanização brasileira”. Para tratar dos edifícios considerando o número de pavimentos e a altura, serve de referência Rolnik (1997, p. 128-129), que aborda o desenvolvimento urbano de São Paulo, identificando o período em que surgem no Brasil os edifícios verticais.¹

No entanto, até 1920 os prédios com mais de três ou quatro pavimentos eram exceções; essa proporção foi crescendo nos anos 20 e, em 1929, os prédios novos com mais de dois andares já constituíam 45% do total de prédios aprovados. Começaram, então, os conflitos em torno dos limites de altura dos edifícios. O edifício Sampaio Moreira, em 1924, foi o primeiro a contrariar as disposições da lei, com 14 pavimentos ou 50 metros de altura, na rua Líbero Badaró, de 15, metros de altura. O então diretor de obras, Victor da Silva Freire, foi convencido pelo engenheiro Christiano Stockler das Neves, autor do projeto, a aprová-lo abrindo o precedente para a aprovação do Martinelli, que, inaugurando em 1929, tinha 25 andares e 72,5 metros de altura, na mesma rua.

Ao permitir a construção de edifícios mais altos apenas na zona central, a legislação reinvestiu na zona central, conferindo-lhe um novo potencial de edificabilidade que garantiria a contínua elevação dos preços de terrenos e imóveis na região dos anos 20, apesar de consolidada a região. Entre 1916 e 1936, o preço do metro quadrado de terreno no triângulo elevou-se de 100\$000 para 4500\$000 e na zona central de 165\$000 para 600\$000, patamar superior à zona urbana, onde a média de incremento de preços, no mesmo período, foi de 350%. (ROLNIK, 1997).

Ainda segundo Rolnik (1997, p. 129), na década de 1920 ocorreu também a valorização do solo onde havia edificações verticais, gerando o fenômeno da especulação imobiliária, com aumento dos preços dos terrenos passíveis de crescimento vertical: “desde então, a verticalização tem sido uma estratégia para atualizar áreas altamente valorizadas da cidade e a expressão (juntamente com os loteamentos exclusivos) de um dos extremos de um mercado dual”. Outras metrópoles brasileiras também tiveram crescimento verticalizado, sempre com valorização e construção de edificações para as classes sociais de maior faixa de renda, em substituição às antigas moradias.

Villaça (2001, p. 185) nota que “a verticalização residencial das classes média e acima da média é mais acentuada nas metrópoles e cidades oceânicas do que nas interiores”, citando o exemplo da cidade do Rio de Janeiro, que, assim como São Paulo, iniciou seu crescimento vertical nos anos 1920.

¹Na verticalização de São Paulo, foi adotado o ano de 1920 como marco inicial de periodização, com a promulgação da Lei 2.332 (SÃO PAULO, 1920). É dessa década a regulamentação da altura dos edifícios e do uso do elevador, elemento central do processo.

A partir da segunda etapa da década de 1920, O Rio passou a sofrer, mais do que qualquer outra metrópole brasileira, um intenso processo de verticalização das residências de alta renda. O apartamento surgiu inicialmente como forma de morar de classes de alta renda, difundindo-se mais tarde pela classe média. Só no Rio, edifícios de apartamento foram ocupados por famílias da mesma classe ou mesmo de classe mais alta que aquelas que ocupavam as residências ou as mansões derrubadas para construí-los. Isso ocorreu, por exemplo, nos terrenos com frente para o mar no Morro da Viúva, nas avenidas Atlântica e Vieira Souto. Não ocorreu, por exemplo, em Higienópolis, em São Paulo, onde uma classe média alta ocupou o lugar das mansões da mais alta aristocracia. (VILLAÇA, 2001, p. 172).

São Paulo e Rio de Janeiro foram as primeiras cidades brasileiras verticalizadas. Segundo Casaril e Fresca (2007, p. 171), “nas metrópoles e nas cidades grandes, a urbanização acelerada implicou em diferentes alterações espaciais, dentre as quais, uma maior e mais rápida diversificação de investimentos de capitais e a difusão de ideias e valores”.

Afonso (2011) aponta que a verticalização é um fenômeno recente no Brasil. Iniciada em meados do século XX, o uso principal dos edifícios prioriza o uso residencial, sendo a verticalização responsável por grandes mudanças na paisagem urbana brasileira. Para esse autor, a verticalização é a responsável pela construção material das cidades brasileiras. Em complemento, Bellorio (2013, p. 25) afirma que “o processo de verticalização no espaço ocorre principalmente nas grandes e médias cidades e pode ser entendido como uma das fases do processo de urbanização no Brasil”.

De fato, o processo de verticalização implica em mudanças paisagísticas e em adensamento demográfico, diversificação de usos e criação de novas dinâmicas urbanas. Para Carlos (2007, p. 58), “os bairros apresentam características cada vez mais transformadas – derrubam-se casas para se construir edifícios e com eles a verticalização da cidade”.

O processo de verticalização, um dos símbolos mais importantes da modernização urbana, coincide com profundas mudanças relacionadas aos aspectos social e cultural das moradias e ao estilo de vida tradicional das diversas classes sociais, sobretudo das classes média e alta. (SAHR, 2000).

À medida em que se desenvolvem, as cidades vão se expandindo e ocupando áreas vazias adjacentes, provocando aumento dos custos de implantação de infraestrutura, de espaços de lazer e de ligações viárias. Nesse contexto, verticalizar passa a ser necessário, sendo a construção de prédios ou edifícios uma forma de economia e/ou ganho de espaço. Além disso, a verticalização reduz os custos de construção em relação ao valor do terreno, representando um benefício econômico para os responsáveis pela implantação dos empreendimentos verticais. A esse respeito, Schmidt e Mendes (2009, p. 87) discorrem que

a dimensão da verticalização tem dois sentidos: o primeiro é o sentido da verticalização como habitação somente para a parcela da população local devido à ausência na produção de programas habitacionais estaduais e municipais para camadas sociais populares e pela pouca disponibilidade do capital regional; o segundo acompanha a inserção da cidade no discurso da modernidade e mesmo na própria evolução urbana, sendo poucas construções para uso além do residencial.

Em relação aos investimentos em edifícios de maior estatura, para Casaril (2008, p. 36), “quanto maior for o edifício em relação ao número de pavimentos e de apartamentos, maior será a renda fundiária obtida pelo incorporador do empreendimento imobiliário”. Ou seja, é rentável investir em edifícios de vários pavimentos. Para o mesmo autor,

se refletirmos um pouco podemos dizer que um edifício alto de vários apartamentos, gera para o incorporador uma reprodução/ampliação de capital, pois não construirá apenas uma moradia, mas várias no mesmo solo urbano, ou seja, realizar-se-á multiplicação do solo. Já para o Estado um edifício alto de vários apartamentos, trará a ampliação da arrecadação dos impostos, pois o conhecido IPTU – Imposto Predial Territorial Urbano será cobrado de cada apartamento, todavia a multiplicação do solo urbano beneficia tanto a incorporadora como o Estado, impõe ainda a pressão sobre a infraestrutura urbana. (CASARIL, 2008, p. 41-42).

Conforme Casaril (2008), a implantação de edifícios de vários pavimentos é bastante lucrativa para os empreendedores do ramo, o que confirmam Töws et al. (2009, p. 96):

a verticalização apresenta-se como um processo de construção onde são criados novos solos, que se encontram sobrepostos e dispostos em andares sob a forma de um edifício. Essa configuração permite uma maior extração de lucro solo, pois, dessa forma, é possível construir muito mais habitações ou salas comerciais em um espaço relativamente pequeno.

Além das questões de mercado e de implantação de infraestrutura, a construção de edifícios verticais depende de legislação que a regulamente. O plano diretor, o zoneamento urbano e as leis de uso e ocupação do solo estão presentes desde o surgimento dos primeiros edifícios elevados. Conforme coloca Rolnik (1997, p. 190),

desde os anos 30, limitar a altura dos edifícios para que não roubassem ar, luz e sol e, a partir do grande boom imobiliário do pós-guerra, controlar a densidade das áreas verticalizadas gerou uma polêmica que dividiu urbanistas, construtores e políticos.

Em outras palavras, as preocupações com conforto, limitações e controle das construções são objetos de discussão no âmbito do Estado, que regulamenta o uso do solo urbano.

Licnerski (2015, p. 35) pondera que o processo de verticalização atua no solo urbano segundo uma lógica e algumas estratégias (de oferta e procura) pertinentes a este espaço, onde o uso do edifício será determinado da seguinte forma:

o processo de verticalização urbana envolve distintas lógicas na produção e localização de edifícios, definindo uma segmentação do setor imobiliário para fins residenciais ou comerciais. Além das questões locais de oferta/demanda por imóveis, próprias do mercado imobiliário e do dinamismo econômico, fatores como as limitações impostas pelo zoneamento e pelas leis de uso de solo ou a disponibilidade de solo incorporável, incidem na produção total de áreas construídas verticalizadas.

Para Silva (2008, p. 17) a verticalização pode ser vista como sinônimo de desenvolvimento tecnológico no meio urbano, um marco revolucionário, no qual seu conteúdo social não é homogêneo, mas sim segregador. Essa autora comenta que

a cidade é a materialização, através de construções e traçados, das ações humanas acumuladas no tempo. Assim, a introdução da “modernidade” na cidade lhe trouxe novas características com edificações verticalizadas, simbolizando os avanços tecnológicos do novo tempo. No entanto, essas novas edificações não são homogêneas em seu conteúdo social. Elas tenderão a atender diferentemente os estratos sociais, variando de forma, dimensão e mesmo de infraestrutura, que na atualidade podem conter tecnologias as mais *high-tech*.

Bellorio (2013, p. 26) aponta que a verticalização das cidades pode ser compreendida como a criação de solos sobrepostos, os quais constituem locais de moradia ou trabalho, agrupando um maior número de pessoas em um determinado local. A autora citada destaca, também que, no Brasil, uma camada social prefere morar em edifícios. “Esse fenômeno tem vinculação com os incentivos e motivações promovidos pela política governamental para o acesso à casa própria, o que hoje se estende a todas as classes.” Já segundo Ramires (1997, p. 99),

assim, podemos pensar a questão do consumo do espaço urbano verticalizado, através da sua forma material – o edifício – como uma das estratégias dos diferentes agentes sociais que incorporam nas suas práticas não apenas a dimensão estritamente material, mas também aspectos subjetivos/simbólicos, no intuito de ofertar produtos imobiliários, para um público consumidor em expansão.

Ramires (1997, p. 101) resume a abordagem acadêmica referente à verticalização urbana, mencionando alguns dos temas presentes nessa discussão no Brasil. Um desses temas seria a questão da modernidade, com trabalhos associando a verticalização e a

construção de arranha-céus nas cidades à modernidade. Outro tema levantado pelo autor citado seria a importância da técnica na produção do espaço urbano, “a evolução das técnicas tem sido um fator que tem permitido a verticalização das cidades no mundo e no Brasil”. O mesmo autor aborda também a questão dos impactos na estrutura interna da cidade, onde o processo de verticalização resultaria em mudanças nas estruturas sociais, no valor e na forma de uso do solo urbano. Em relação à questão da legislação urbana, o autor afirma que estas análises evidenciam o papel do Estado na gestão da produção da verticalização. Ramires (1997) destaca também a notória participação do tema incorporação imobiliária nos trabalhos acadêmicos, evidenciando a função deste agente em produzir mudanças profundas na estruturação das cidades.

Para Santos (2011), a verticalização pode ser justificada pela necessidade de novas construções em cidades que não possuam mais espaço para expansão horizontal. Mas isso não seria regra, pois em grande parte das áreas urbanas, onde ocorre a produção vertical ainda existem espaços para expansão horizontal. Esse autor complementa que

a verticalização simplesmente (e não tão simples assim) é a reprodução do solo urbano em pavimentos. É como se pudéssemos colocar uma porção do solo uma em cima de outra, reproduzindo e construindo a maior quantidade possível de novas moradias, salas comerciais, entre outras e, ao reproduzir esse solo urbano, embute-se nele uma quantidade de instrumentos, serviços e tecnologia que o valorizam ainda mais, bem como o que está nele construído. (SANTOS, 2011, p. 56-57).

Enfim, o processo de crescimento urbano vertical abrange um grande número de temas e discussões sobre a produção do espaço, a valorização imobiliária e a reprodução do sistema capitalista. Nesse sentido, para Töws et al. (2009, p. 97),

é importante ressaltarmos a simbiose entre verticalização e capitalismo. A verticalização, assim como o processo de urbanização todo, está inserida na realidade capitalista. Esse fato faz com que a verticalização esteja articulada de forma perfeita com o capitalismo, partilhando com ele a sua natureza. Desse modo, vemos que a verticalização se apresenta como parte de um jogo econômico complexo no qual se articulam necessidade de produção e reprodução do capital, domínio de classe, atuação e domínio do Estado, produção do espaço, tudo tendo como substrato o sistema capitalista.

A discussão aqui apresentada fundamentou o prosseguimento da pesquisa, pois os agentes discutidos (promotores imobiliários, produtores fundiários e o Estado) também são responsáveis pela verticalização urbana. Compreender o conceito da verticalização, suas características, funcionalidades e usos, assim como sua forma de apresentação no espaço urbano auxiliará no entendimento da dinâmica local do processo.

2

A verticalização urbana em Guarapuava

2.1 Guarapuava: características e formação histórica

Situado na porção do Terceiro Planalto Paranaense conhecida como Planalto de Guarapuava, região centro-sul do estado do Paraná, o município de Guarapuava estende-se por 3.178.649 km² (Ilustração 1). A população total é de 167.328 habitantes, estando a densidade demográfica em 56,06 hab/km². A perspectiva populacional para 2015 é de 178.126 habitantes. (IBGE, 2011).

Ocupando 897,98 km², a área urbana de Guarapuava abriga 152.993 habitantes, com 91,43% de urbanização. A densidade demográfica está em 170,37 hab/km². A área edificada, que soma 4.620.896,28 m², está distribuída entre 25 bairros. (IBGE, 2015; GUARAPUAVA, 2006a).

Quanto ao número de habitantes, Guarapuava ocupa a nona colocação no Paraná. Segundo indicadores econômicos, o município ocupa a 11.^a colocação no Produto Interno Bruto (PIB) estadual, contribuindo com aproximadamente 2,4 bilhões de reais. Em termos de renda per capita, ocupa o 55.^o lugar no estado, com renda mensal de R\$637,00 em 2010. (IBGE, 2015).

A economia está representada principalmente pelo setor de serviços, responsável por 71,45% do PIB municipal. Destaca-se a prestação de serviços para a agroindústria e para o comércio. Em segundo lugar em importância econômica, está a indústria, responsável por 22,20% do PIB local, com destaque para a agroindústria e a produção de papel e celulose. Em terceiro lugar está a agropecuária, responsável por 6,35% do PIB municipal, com o cultivo de soja, milho, batata-inglesa e cevada. (IPARDES, 2013).

Guarapuava, do tupi-guarani *guará* (lobo) e *puava* (bravo) foi o nome dado aos campos com área primitiva de 175.000 km² descobertos em 1770. O povoamento da região resultou de um processo histórico iniciado no século XVIII, com as Expedições do Tibagi e levado a cabo pela Real Expedição de Conquista do Povoamento dos Campos de Guarapuava, comandada por Diogo Pinto de Azevedo Portugal, que chegou à região em 1810 e fez construir o Fortim Atalaia, que abrigou as primeiras tropas, seus familiares e povoadores. O fortim protegeu os componentes da Expedição dos frequentes ataques de índios das três tribos que habitavam a região: Camés, Votorões e Cayeres. Oficialmente, a cidade surgiu em 1819, como freguesia de Nossa Senhora de Belém, passando a vila em 1852 e, devido ao progresso do povoado, em 1871, foi elevada à cidade, tornando-se um dos promissores municípios do Paraná.(GUARAPUAVA, 2015).

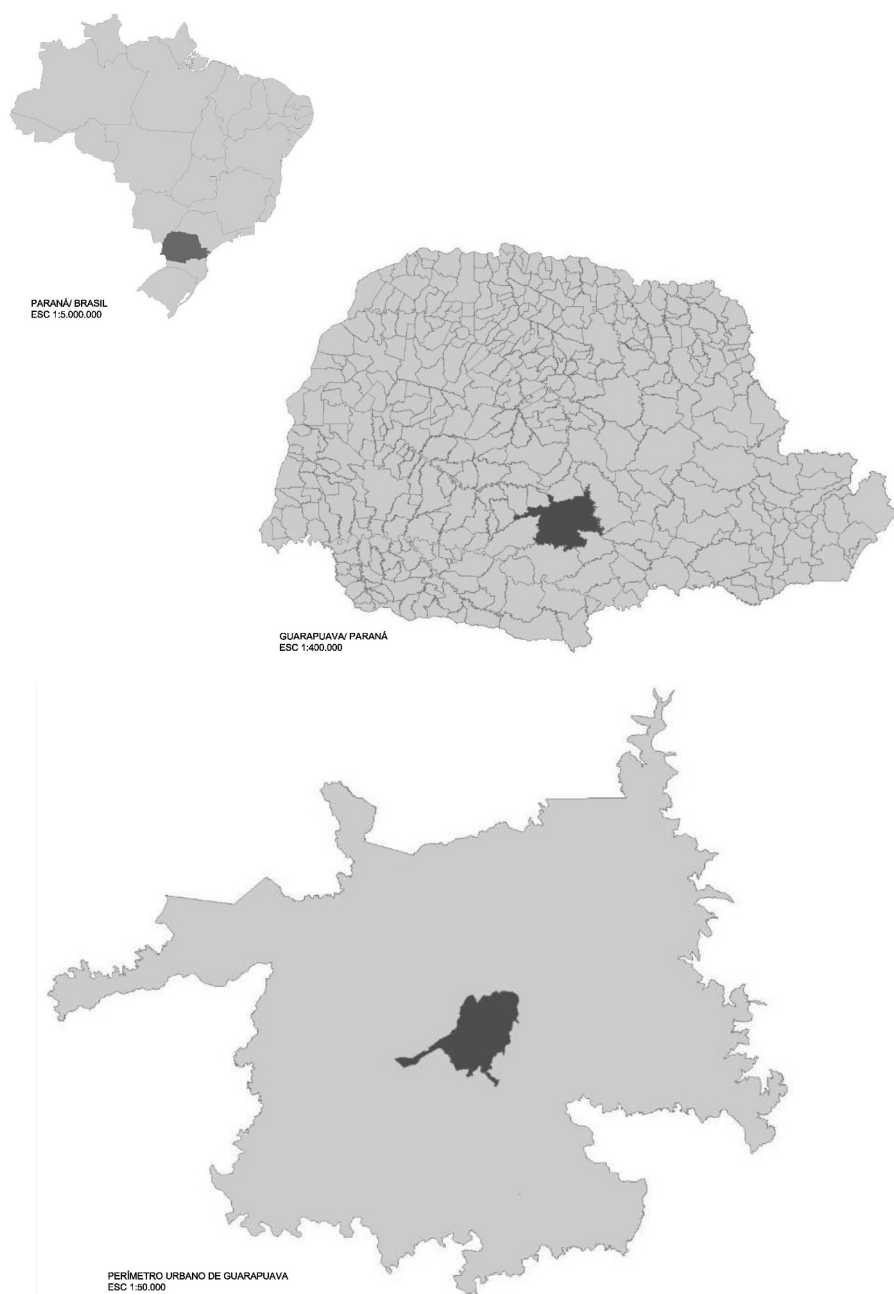


Ilustração 1 – Localização de Guarapuava: município e perímetro urbano.

(IBGE, 2015)

Elevada a município em 1871, Guarapuava tem uma história semelhante à da maioria dos núcleos urbanos brasileiros. Num primeiro momento, a ocupação e a formação do município estavam associadas à colonização do território brasileiro, mais precisamente da região centro-sul do estado do Paraná, a partir de expedições que tinham como objetivo a ocupação de novas localidades no Brasil. Lacheski (2009, p. 25) reporta que

os Campos de Guarapuava foram penetrados em 1770 pela expedição comandada pelo tenente Bruno da Costa Filgueiras, que após seu falecimento foi substituído pelo tenente Cândido Xavier de Almeida. Essa era a quarta expedição, partindo do Porto de Nossa Senhora da Conceição do Rio Registro no dia 28 de agosto de 1769, até alcançar o Rio Pitinga onde as embarcações foram abandonadas e seguiram por terra até encontrarem os referidos campos.

Foi por meio dessas expedições, que objetivavam a utilização, em caráter exploratório, dos recursos naturais locais, que se deu a ocupação das regiões centro-sul e centro-oeste do Paraná. Conforme aponta Silva (1995, p. 62-63),

neste sentido, fica claro que o processo de ocupação e a distribuição populacional no território paranaense teve íntima relação com a distribuição dos recursos naturais e seus momentos de valorização. A ocupação da região de Guarapuava e a organização desse espaço produtivo é a expressão geográfica da expansão da estrutura econômica dependente e exportadora, que se apropria tanto dos recursos naturais como do trabalho da população local a fim de atender os interesses do mercado que integra.

A formação do município de Guarapuava está associada, portanto, à exploração dos seus recursos naturais para o suprimento de demandas comerciais. Silva (1995) destaca que o território paranaense, e, conseqüentemente, Guarapuava, foi aproveitado para expansão agrícola e criação de bovinos, uma vez que o estado não obteve o mesmo êxito na extração mineral que outras regiões do país. A logística também foi importante para que ocorresse a colonização destas áreas, pois os campos de Guarapuava e da região centro-sul do estado eram próximos a colônias que faziam divisa com o Brasil.

O processo de ocupação e fixação da população no território está vinculado a motivos de ordem política e econômica associados à estruturação do espaço colonial brasileiro. O empenho do governo português em ocupar a região dos “Campos de Guarapuava” deve-se, de um lado, à sua posição estratégica em relação a sua proximidade com a fronteira das colônias espanholas, fronteira que não estava ainda firmemente delimitada e, de outro, à expansão da atividade tropeira no atual espaço paranaense que dava suporte à mineração do ouro.

A expansão da sociedade campeira para o terceiro planalto através do sistema de sesmarias deu origem às propriedades da região e ao modelo

de ocupação inicial. A sociedade que se instalou na região dedicou-se à lavoura de subsistência, à pecuária extensiva e à extração da erva mate. Contudo, as precárias vias de comunicação com outros centros dificultaram a dinamização da economia pastoril. (SILVA, 1995, p. 64).

A ocupação da região de Guarapuava deu-se a partir da exploração de seus vastos campos, sendo que, por vários anos, desenvolveram-se ali atividades pertinentes à agricultura de subsistência, ao plantio da erva-mate e à criação pastoril. Para Lacheski (2009, p. 32), “a fazenda de criação de gado tornou-se o elemento fundamental da expansão e da fixação das populações nas regiões de campos naturais”. Essas foram as principais atividades que levaram à formação social também da região dos Campos Gerais, já que “baseada fundamentalmente no comércio de tropas de muares e bovinos, a comunidade paranaense tradicional ocupou toda a vasta área de campos naturais”, segundo o mesmo autor. A ocupação estava ligada diretamente ao sistema de distribuição de terras do Império Português por sesmarias, que perdurou no Brasil até ser substituído pela Lei de Terras em 1850. (BRASIL, 1850).

Quando alçada a município, Guarapuava já apresentava um certo grau de desenvolvimento agrícola, contando inclusive com órgãos públicos instalados. Silva (1995, p. 83) destaca que

em 1871 recebe os foros de cidade. Os símbolos dessa autonomia eram dois monumentos importantes, o prédio da Câmara Municipal e a Cadeia Pública que se integravam ao templo pré-existente e compunham o quadro de símbolos que caracterizaram um local privilegiado, a área principal e mais prestigiada da cidade.

De modo sucinto, desde sua formação, no século XIX, Guarapuava passou pelas atividades exploratórias do Brasil Colônia até que se firmassem as atividades econômicas próprias ao seu território, como o comércio da erva-mate e animais e o tropeirismo. Tais atividades tiveram destaque durante o processo de colonização dos campos locais, no começo do século XX, entrando então em declínio com a redução de suas relevâncias econômicas.

A expansão e consolidação da sociedade campeira na região de Guarapuava ocorreu num contexto de forte tendência de transformação das fazendas de criação em invernagem, já que uma maior lucratividade era verificada na prática da atividade tropeira em detrimento à da criação. Assim, os próprios fazendeiros tornaram-se tropeiros, modificando totalmente a função desempenhada pela grande fazenda, anteriormente estruturada para realizar os trabalhos de criação e prover seus próprios bens de consumo através do trabalho escravo. A atividade tropeira foi realmente mais rentável, no entanto, era totalmente dependente das transformações do mercado que abastecia. (SILVA, 1995, p. 65-66).

Um aspecto importante da estruturação do espaço urbano de Guarapuava é a presença de uma igreja católica em local privilegiado, tornando mais valorizadas as áreas próximas a ela.

A expansão e adensamento do núcleo inicial se deu em torno desses marcos centrais, todos eles localizados em privilegiado ponto topográfico. Com o advento da República e a separação entre o Estado e a Igreja, esta perdeu suas antigas funções e prerrogativas no espaço urbano. No entanto, é nítida ainda sua importância relativa. A Igreja durante muitos anos continua a ter uma posição eminente, uma privilegiada posição urbana. Reflete ainda sua influência como símbolo de poder no alto valor dos lotes localizados à sua volta e na excelência do casario vizinho. (SILVA, 1995, p. 83).

Segundo Silva (1995), em meados do século XX a economia de Guarapuava seguiu tendo por base a exploração de recursos naturais e atividades ligadas à agricultura. Inicialmente, a produção agrícola estava ligada ao cultivo da erva mate, sendo que, a partir dos anos 1940, a exploração madeireira começou a se destacar na economia local. Com isso,

os campos do Terceiro Planalto paranaense até meados do século XX estavam inativos e dominados ainda pela decadente tradicional sociedade campeira. É durante esta conjuntura regional que o Estado inicia seus esforços no sentido de reocupar o território e fixar populações para a produção agrícola, a fim de dinamizar a economia desta região. A partir dessa política, um novo modelo econômico foi implantado, reorganizando a paisagem regional e sobrepondo-se às paisagens preexistentes. (SILVA, 1995, p. 70-71).

Posteriormente, nos anos 1940, intervenções governamentais dinamizaram a economia local. Foram viabilizados o apoio à mecanização da agricultura, bem como incentivos à colonização da região por imigrantes oriundos principalmente do leste europeu e de regiões “eslavas”.

Os interesses regionais em atrair imigrantes, principalmente estrangeiros, estavam centrados na necessidade da produção de alimentos [...] Na região de Guarapuava quase a totalidade da mão de obra esteve ocupada por muito tempo na atividade tropeira e na coleta da erva-mate, o que desestimulou a produção de alimentos, suscitando muitas crises no abastecimento alimentar. Assim, a exemplo de outras regiões do Sul, que buscaram reverter essa situação, houve um grande incentivo para a vinda de colonos com tradição agrícola. (SILVA, 1995, p. 71).

Pode-se afirmar, portanto, que o imigrante foi de grande importância na história de Guarapuava, principalmente como mão de obra para a agricultura, tendo papel fundamental no abastecimento alimentar e na colonização do centro-sul do Paraná.

A partir dos anos 1950, Guarapuava cresce em importância política, com maior participação nas questões públicas. De fato, como coloca Silva (1995, p. 72),

o espaço regional frente a nova conjuntura de modernização, que caracterizou o Estado paranaense a partir da década de 1950, foi rapidamente transformado, ocorrendo sua integração definitiva à economia nacional e desencadeando novas relações sociais.

As relações econômicas e políticas da região passaram a girar em torno de atividades agrícolas e da busca pela afirmação de Guarapuava no cenário político paranaense.

Entende-se, portanto, que a partir da década de 1950, Guarapuava procura conquistar um espaço no cenário político e econômico do Paraná rivalizando com regiões de colonização recente e que estavam em pleno desenvolvimento como era o caso do norte e oeste paranaense. (LACHESKI, 2009, p. 38).

Um fator importante, que dinamizou a economia e foi responsável pelo aumento da ocupação da região, foi a expansão agrícola no estado entre os anos 1960 e 1970. Segundo Silva (1995, p. 76),

a expansão da fronteira agrícola que se processou na década de 60, fronteira que já havia ocupado o litoral, o norte e sul do estado, iniciou um processo de reocupação do centro-oeste do Paraná. Essa fronteira agrícola interna passou a atrair grandes contingentes populacionais para ocupar os campos nativos com a moderna agricultura, notadamente nas décadas de 1960 e 1970.

A partir dos anos 1970, ganham destaque na região as migrações internas, vinculadas à política agrícola nacional. Moradores de outros estados e regiões mudam-se para ali, aumentando o contingente populacional e trazendo novos produtos agrícolas, que fariam parte da produção e aumentariam a economia guarapuavana. De fato, “as transformações decorrentes da mecanização da agricultura e da intensificação do fluxo migratório nos anos 1960 e 1970, consolidariam o processo de modernização do quadro urbano de Guarapuava”. (LACHESKI, 2009, p. 67).

A política agrícola nacional durante a década de 70 também trouxe para a região de Guarapuava novos contingentes populacionais gaúchos, catarinenses e descendentes de japoneses de São Paulo e norte do Paraná. Nesta fase, novos produtos passaram a ser cultivados, como soja, trigo, aveia, cevada, arroz, bem como batata-inglesa. (SILVA, 1995, p. 77).

Esta dinâmica deu a Guarapuava características diferentes das de uma sociedade tradicional. O território passou a ser ocupado por populações vindas de diversos lugares para trabalhar na produção agrícola em grande escala, o que modificou a economia do município, com grande parte da produção sendo destinada à exportação.

Durante esse período a capitalização do campo, realizada rapidamente em razão de amplos subsídios distribuídos pelo governo federal, promoveu a mecanização da atividade e o aumento da produtividade rural, associados a um investimento maciço por parte do Estado na implantação de infraestrutura viária, de energia e de comunicação. (SILVA, 1995, p. 77).

Em linhas gerais, a economia da cidade baseava-se na agricultura, sendo esta a principal responsável pelos investimentos que transformaram o espaço local no decorrer do tempo. Uma prova disso é que “a população urbana em 1940 representava 8% do total do município, passando, em 1991, a representar 67%” deste. Silva (2002, p. 10). Ou seja, até a metade do século XX, ainda prevalecia uma economia quase que totalmente agrícola, sendo que a população habitava principalmente as áreas rurais do município.

A evolução urbana de Guarapuava intensifica-se na segunda metade do século XX.

O crescimento relativo da população urbana, a cada década, é sempre superior a 100% no período entre 1950 e 1980, apesar de, gradualmente, ter apresentado uma pequena regressão no padrão de crescimento. A maior taxa de crescimento da população urbana, ocorreu no período 50/60, estando relacionada ao crescimento da população total do município em face ao início dos primeiros fluxos migratórios. Os períodos posteriores, 60/70 e 70/80, foram marcados pelas mesmas características, pois a região ainda era uma “fronteira agrícola interna” do Estado, havendo, inclusive, um aumento da população rural devido a reocupação dos campos nativos com a moderna agricultura. No período 80/91, quando os fluxos migratórios rural-urbanos foram mais intensos, ocorreu uma estabilização do crescimento da população total do município e um contínuo crescimento da população urbana. (SILVA, 2002, p. 10-11).

O crescimento da população urbana de Guarapuava deveu-se, portanto, à mecanização da agricultura, fator esse presente em todo o território nacional, mais intensamente a partir dos anos 1970. Na década seguinte, a população urbana de Guarapuava torna-se maior que a rural: 58,72% em 1980. (GUARAPUAVA, 2006a).

Os anos 1990 apresentam características diferenciadas. A sociedade tradicional, eminentemente agrícola, passou por modificações em sua composição.

Os anos 90 apontam para um interessante movimento da configuração social de Guarapuava em relação às décadas anteriores. O poder dos atores sociais, que até então foram capazes de utilizar os elementos culturais que marcaram a construção e manutenção de sua identidade, foram agora questionados. (SILVA, 2002, p. 29).

A seguir, é abordada a evolução do processo de verticalização urbana no Paraná. A discussão salienta a compreensão de como se deu a produção da verticalização no estado, partindo de um levantamento teórico do processo em algumas cidades paranaenses:

Ponta Grossa, Cascavel, Maringá e Londrina. Tais cidades foram escolhidas por já terem sido estudadas quanto ao tema, o que auxilia na compreensão da verticalização em Guarapuava.

2.2 Verticalização urbana no Paraná

O início da verticalização urbana do Paraná deu-se entre os anos 1950 e 1960, tendo ela como fator principal a disponibilidade de recursos oriundos da produção agrícola, então a base da economia nacional. As construções verticais localizavam-se nas áreas centrais das cidades.

Segundo Sahr (2000), o crescimento vertical da cidade de Ponta Grossa teve origem na disponibilização de capital excedente da produção rural do município e de outras regiões próximas.

Gimenez (2007) aponta que na cidade de Maringá o processo de crescimento vertical teve início na década de 1960, movido por investidores que obtinham renda a partir da produção do café, principalmente após a Segunda Guerra Mundial.

Em Londrina, a verticalização também teve início nos anos 1960. Casaril (2008) nota que naquele período a expansão vertical, ali, era restrita à área central da cidade, “local em que a classe de maior poder aquisitivo tinha como melhor opção de moradias para grande parte das cidades brasileiras, inclusive Londrina”. (CASARIL, 2008, p. 112). No final dos anos 1960, a cultura cafeeira no município deu lugar ao plantio de soja, trigo e outras “commodities” gerando assim novas funções e dinâmicas inseridas no território londrinense e atraindo novos serviços urbanos. É desse período a elaboração de um conjunto de leis municipais visando o planejamento e a funcionalidade do sistema urbano de Londrina, o que favoreceu a construção vertical.

Foi nos anos 1970 que a verticalização nas cidades paranaenses se intensificou, especialmente durante o período conhecido como o “Milagre Econômico Brasileiro”, durante o regime militar. Vale ressaltar que naquele período a urbanização do Brasil tornou-se mais intensa, passando de 31,3% nos anos 1960 para 52,1% nos anos 1970. (IBGE, 2011).

O período 1968-1973 é conhecido como “milagre” econômico brasileiro, em função das extraordinárias taxas de crescimento do Produto Interno Bruto (PIB) então verificadas, de 11,1% ao ano. Uma característica notável do “milagre” é que o rápido crescimento veio acompanhado de inflação declinante e relativamente baixa para os padrões brasileiros, além de superávits no balanço de pagamentos. (VELOSO; VILLELA; GIAMBIAGI, 2008).

No Paraná, até então, a população rural ainda era maior que a urbana. Nos anos 1960 e 1970, todavia, houve um aumento considerável da população urbana, passando de 1,3 milhão para aproximadamente 2,3 milhões de habitantes. (IBGE, 2011). O uso das

áreas urbanas passou a ser mais intenso, com densificação maior nas áreas centrais e, conseqüentemente, um maior número de edifícios verticais.

Segundo Casaril (2008), nos anos 1970 o crescimento vertical de Londrina derivou de investimentos e financiamentos governamentais que incentivaram a construção civil, especialmente de edifícios. Destacam-se, neste período, as construções erguidas pela Companhia de Habitação do Paraná (COHAPAR) e pelas companhias de habitação COHAB), financiadas pelo Banco Nacional de Habitação (BNH) e pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH).

Nos anos 1970, a verticalização chegou também a outras cidades paranaenses. Segundo Santos (2011), o crescimento vertical em Cascavel deveu-se a recursos oriundos da agricultura, gerados pela mecanização do campo. A produção de “commodities” como soja e milho favoreceu a mecanização da agricultura, aumentando o desemprego e o êxodo rural para as cidades.

Os anos 1980 foram um período de grande intensificação da verticalização das cidades do Paraná, financiada por recursos governamentais e por investimentos privados. Foi um período de instabilidade econômica e alta inflação para a economia brasileira, sendo que, nesse contexto, o investimento na construção civil e, conseqüentemente, em edifícios, garantia segurança econômica. A verticalização intensificou-se nas cidades, ocorrendo também em outras áreas além das centrais, como era característica na década anterior.

Como é bem conhecido, a inflação é a desvalorização do dinheiro e de seu poder de compra. Desta forma, o capital, na forma de dinheiro, perde constantemente seu valor, caso não seja aplicado em atividades que possam prover-lhe reprodução. Em um sistema econômico de grande inflação, procura-se fazer investimentos que possam suplantar o nível de inflação a fim de proteger o capital dessa degradação. A verticalização constitui-se em um desses investimentos nos quais os capitalistas buscavam refúgio da inflação (TÖWS et al., 2009, p. 113).

Em relação a este período, Casaril (2008) aponta que nos anos 1980, quando houve o maior número de construções de edifícios em Londrina, principalmente após 1985, os investimentos eram realizados em sistema de condomínio, sendo o preço da construção dividido entre os compradores desde o início das obras, com apoio de financiamento público. O autor aponta também que, neste período, o mercado de edifícios começou a incorporar classes econômicas de menor poder aquisitivo. Quanto ao crescimento vertical em Maringá nessa década, segundo Gimenez (2007, p. 110),

os anos 80 vão se constituir no período de maior dinamismo da verticalização em Maringá. Alguns fatores podem explicar esse fenômeno. O sucesso da agroindústria da região na época, a política agrícola federal e os planos

econômicos. Tem-se considerado o Plano Cruzado como um dos fatores que explica o maior número de projetos aprovados em Maringá em 1986.

Por fim, em relação aos anos 1980, verifica-se que os fatores econômicos nacionais, principalmente a instabilidade, tiveram grande relevância no aumento do número de edifícios verticais nas cidades do Paraná, uma vez que estes eram considerados investimentos seguros. Da mesma forma, confirmou-se a participação do estado na produção da verticalização, por meio de financiamentos e expansão de crédito, bem como mediante leis e normas que favoreciam as construções verticais nos centros urbanos.

O começo dos anos 1990 foi caracterizado por grandes investimentos em construções verticais, consequência do momento econômico nacional, marcado pelo Plano Collor. Porém, a alta inflação e os confiscos da poupança decorrentes daquele plano trouxeram instabilidade e insegurança aos investimentos imobiliários.

Os três pontos fundamentais do programa, seriam: o ajuste fiscal para obter um superavit operacional de 2% do PIB; a reforma monetária para o Estado recuperar o controle da moeda e a política de rendas, com a prefixação e indexação da economia. Juntamente com o plano de estabilização, adotou-se um conjunto de medidas para a liberalização do comércio exterior e abertura à competição internacional da indústria brasileira. (PLANO Collor, 1990).

Töws (2010) refere-se ao começo dos anos 1990 como instável, apontando que o ano de 1991 caracterizou-se pela decadência do crescimento vertical em Londrina em relação aos anos anteriores. As mudanças econômicas geradas pelo Plano Real e as altas taxas de juros levaram a uma redução no número de novas construções verticais. A recessão econômica decorrente das medidas de controle da inflação absorvia grande parte dos recursos das aplicações financeiras. Ao mesmo tempo, entravam em cena construtoras de grande porte, realizando notáveis investimentos no setor imobiliário, como apontado por Casaril (2008) e Töws (2010).

A Tabela 1 sintetiza características e fatores da verticalização no Paraná entre os anos 1950 e 1990. Ela mostra que construtores e incorporadores imobiliários promoveram a verticalização edilícia com apoio de financiamentos estatais, prioritariamente para a população de maior renda. Mostra, também, que o setor agrícola participou fortemente na produção da verticalização nas cidades do Paraná, e que o discurso dos agentes promotores do processo era de modernidade, *status*, investimento e segurança.

Em Cascavel, segundo Santos (2011), entre 1990 e 2008 intensificou-se a verticalização, com a construção de muitos edifícios. Nesse período, grandes construtoras também entraram em cena, com aplicação de recursos, tanto privados como públicos, entre estes

Tabela 1 – Verticalização urbana no estado do Paraná entre as décadas de 1950 e 1990.

Década	Características	Economia	Discurso
1950	Primeiros edifícios nas áreas centrais das cidades	Investimentos diretamente ligados à agricultura	Modernidade; <i>status</i> de morar em <i>prédios</i>
1960	Verticalização consolidada; início em Cascavel	Milagre Econômico Brasileiro	Modernidade; “ares de cidade grande”
1970	Intensificação; densificação das áreas centrais	Instabilidade econômica; investimento público	Investimento; desenvolvimento
1980	Expansão para bairros já com equipamentos urbanos; intensificação	fundos habitacionais privados e públicos, alta inflação, instabilidade	Desenvolvimento, segurança financeira e aplicação de capital
1990	Convergência; intensificação da verticalização; retardamento	Transição entre os planos Collor e Real; alto investimento imobiliário privado	Desenvolvimento; investimento; luxo; segurança; “cidade crescendo”

(SAHR, 2000; GIMENEZ, 2007; CASARIL, 2008; TÖWS, 2010; SANTOS, 2011)

os do programa Minha Casa Minha Vida, do Governo Federal. Além da área central, a verticalização ocorreu em diversas outras regiões da cidade.

É importante ressaltar que a partir dos anos 2000 houve redução nos estudos e na disponibilização de dados sobre a verticalização das cidades paranaenses, o que dificulta a compreensão do processo no período mais recente do século XXI. Porém, os dados existentes mostram que atualmente o crescimento vertical das cidades paranaenses é consequência tanto de investimentos realizados por grandes construtoras, como de financiamentos privados e de incentivos governamentais como o programa Minha Casa Minha Vida. (TÖWS, 2010). Além disso, ressurgem formas de aplicação de capital para a realização de construções deste tipo, como o “preço de custo” e o “condomínio fechado”, mecanismo este já utilizado, principalmente nos anos 1980, como lembram Töws (2010), Casaril (2008), Gimenez (2007) e Sahr (2000).

2.3 Verticalização urbana em Guarapuava

Na cidade de Guarapuava, assim como em outras cidades paranaenses, o processo de crescimento verticalizado tem como propulsores iniciais os recursos excedentes da produção agrícola entre os anos 1950 e 1960. Segundo Silva (2002, p. 128), no início do crescimento vertical de Guarapuava, nos anos 1950,

ao resgatar uma paisagem urbana de Guarapuava da década de cinquenta, pode-se observar a presença de edificações com patamares semelhantes, inclusive os sobrados construídos durante o auge da economia tropeira. Contudo, neste contexto não havia uma correspondência entre essas formas e as expressões “crescimento vertical” ou “verticalização,” mas elas passam a ser utilizadas num contexto específico, quando ocorria em Guarapuava um processo intensivo de integração econômica e social com outros espaços, através da modernização da sua base de produção.

Pode-se dizer que “a forma urbana vertical de Guarapuava reflete as contradições de um processo possibilitado por uma sociedade com fortes tradições rurais que incorporou o ideário do progresso, do desenvolvimento e do modelo urbano das grandes cidades”. (SILVA, 2004, p. 17-18).

O início do processo de verticalização tem por base o discurso da busca pelo “progresso”, pelo “desenvolvimento”, e pelo *status*.

As estruturas sociais, históricas e espaciais são elementos constituintes da formação e circulação das representações sociais da forma urbana vertical de Guarapuava, assim como a identidade da elite campeira construída e mantida por relações de poder. (SILVA, 2004, p. 19).

O contexto para o surgimento da verticalização em Guarapuava estaria ligado, portanto, à busca de uma cidade desenvolvida e moderna em seu aspecto visual, que se assemelhasse às cidades de maior porte, aspectos relacionados à migração dos moradores do campo para as áreas urbanas.

A superação de um modelo urbano horizontal pelos “modernos edifícios” é comentada com um misto de desejo para o futuro da cidade que guarda “algo mais notável para seus filhos” e um saudosismo e apego às raízes do passado e aos “entes queridos” os quais legaram “força de vontade para não estagnar”, evidenciando a concepção de uma trajetória linear, em que o fim único é o “progresso” que “veio e continua”. O valor positivo e de superioridade atribuídos à forma urbana vertical atrelada aos elementos identitários da elite campeira recria neste momento, as condições de reprodução de um padrão urbano desejado e tido como o melhor, a partir da negação do modelo horizontal anterior. (SILVA, 2004, p. 20).

De certa forma, a construção de edifícios foi aceita por toda a população da cidade, mesmo sendo objeto de alcance de uma classe minoritária, que detinha o capital para a produção da verticalização em Guarapuava. “Aos edifícios eram atribuídos os significados de progresso e desenvolvimento e, além disso, a cultura local atribuía novos significados, fruto da identidade da elite local.” (SILVA, 2002, p. 95). Schmidt e Mendes (2009, p. 87) ressaltam que

a dificuldade imposta por um modelo econômico pouco desenvolvido em Guarapuava favorece a não-inserção nas atividades econômicas das camadas de baixa renda, fazendo que haja a busca de oportunidade em outras regiões do Estado, sem falar daqueles que permanecem no campo em pequenas propriedades em situação desfavorável para produção e para comercialização. De certa forma, o direcionamento da produção imobiliária para determinadas camadas da população é nítida. Nesse sentido, portanto, a ideia dos “arranha-céus” representa o novo, o moderno, o símbolo de desenvolvimento da cidade.

Nesse contexto, o processo de verticalização observado na cidade de Guarapuava, mesmo sendo utilizado por uma classe social exclusiva, é visto pela sociedade em geral como algo de bom, símbolo do desenvolvimento e de modernidade na construção do espaço urbano. Silva (2002) divide o início do processo de verticalização em Guarapuava em dois períodos: um primeiro, entre 1950 e 1968, denominado “protoverticalização” e um segundo, entre 1969 e 1979, caracterizado pela construção de edifícios de baixa estatura e poucos andares.

O início do processo de verticalização da cidade de Guarapuava foi caracterizado por edificações de pequeno porte que gradativamente foram sendo apropriadas como parte constitutiva da transformação da forma urbana, como foi discutido anteriormente. É importante ressaltar que muitos projetos de construção aprovados em meados dos anos 60 só se concretizam na década seguinte, ocorrendo, portanto, uma certa defasagem temporal entre a ação e interação dos agentes modeladores do espaço e a forma concreta resultante de sua atuação. Dois padrões de redes de interdependência marcam o processo de verticalização do período 1969-79: a primeira, correspondente ao Estado como articulador principal destas redes, e a outra, não menos importante, corresponde ao proprietário fundiário no centro das redes de interdependência. (SILVA, 2002, p. 131).

Com relação às décadas seguintes, Silva (2002) caracteriza dois momentos na verticalização em Guarapuava. O primeiro, entre 1980 e 1985, é marcado por edifícios de grande porte e investimentos oriundos de construtoras pertencentes às famílias da alta classe econômica guarapuavana. A autora destaca que nesse período, os edifícios, construídos na área central da cidade, destinavam-se ao uso residencial. Não obstante, na periferia desta área começavam a aparecer construções verticalizadas, de menor porte. No segundo período, entre 1986 a 1997, foram construídos edifícios de menor estatura, por produtores imobiliários independentes em áreas periféricas ao centro e alguns bairros adjacentes, próprios da classe média local. Nas áreas centrais, Silva (2002, p. 152) aponta que

surgem os grandes empreendimentos residenciais com um padrão construtivo de luxo e dispositivos de segurança sofisticados. Os empreendimentos

de maior porte foram articulados, em sua maioria, por empresas de fora da cidade, de Curitiba e Maringá, ou por empresas recentemente criadas, sem tradição local. Destacam-se as empresas Knoner, S.A.O., Grantec, Habibrás e a Rui Brasil.

Assim, nota-se que o processo de verticalização em Guarapuava nos anos 1980 e 1990 apresentava as seguintes características: dava-se predominantemente nas regiões centrais, de alto padrão, sendo voltado às classes mais altas. Para Silva (2002), os investimentos eram feitos, em geral, no sistema de condomínio.

Tal sistema consiste na formação de um grupo de pessoas para construir um edifício “preço de custo,” adotando um projeto elaborado pelo promotor imobiliário, no qual cada condômino contribui mensalmente com uma parcela de dinheiro que será investido na construção. (SILVA, 2002, p. 153).

Os envolvidos na construção dos edifícios eram os proprietários fundiários, as empresas executoras das obras e os participantes dos consórcios. O Estado tinha papel secundário, regulamentando o processo segundo as leis de ocupação do solo urbano.

Quando os edifícios ocupavam as demais regiões da cidade, como aquelas periféricas ao centro ou bairros de classe média, o investimento geralmente partia de um empreendedor local ou do proprietário do lote. As construções tinham menor número de pavimentos em relação às das áreas centrais.

Assim como nas demais cidades paranaenses mencionadas, foi durante o Plano Cruzado que a verticalização de Guarapuava se intensificou. Para Silva (2002, p. 155),

a política econômica que favoreceu decisivamente a intensificação da verticalização em Guarapuava foi o plano Cruzado, decretado em março de 1986, fator de crescimento também verificado na maioria dos estudos sobre a verticalização no Brasil.

No começo dos anos 1990, o crescimento vertical de Guarapuava entrou em declínio, pois os planos econômicos estabelecidos neste período, Collor I, Collor II e Real, fizeram com que os investimentos em edifícios fossem reduzidos devido à alta inflação, ao bloqueio de ativos financeiros a cobrança de um maior número de impostos.

A fragilidade do mercado imobiliário de Guarapuava, caracterizado por pequenos promotores imobiliários, dependentes de investimentos privados vinculados à dinâmica especulativa do sistema financeiro, e marcado por relações pessoais foi atingido de forma brutal, gerando muitos conflitos entre os agentes constitutivos das redes de interdependência que vinham sustentando a verticalização de Guarapuava até então. A incapacidade de sustentar os níveis de investimentos na construção dos edifícios abateu boa

parte dos condôminos que tinham sua base de investimentos provenientes da lucratividade da poupança, bastante diminuída com a estabilização econômica proporcionada pelo Plano Real. (SILVA, 2002, p. 176).

A Tabela 2 sintetiza o crescimento vertical da cidade de Guarapuava, destacando os fatores que tiveram maior participação nesse processo. Nota-se que havia, no início do processo de verticalização de Guarapuava, participação direta dos produtores fundiários e dos incorporadores, com diferentes estratégias de produção. Observa-se, também, que a participação do Estado era secundária, sem legislação efetiva que exigisse melhorias na infraestrutura das áreas verticalizadas por parte dos agentes produtores, como observado nesta análise aqui realizada.

Tabela 2 – Verticalização urbana em Guarapuava entre as décadas de 1950 e 1990.

Década	Características	Economia	Discurso
1950	Protoverticalização, edifícios de pequeno porte	Investimentos oriundos da agricultura	Desenvolvimento e modernidade
1960	Primeiros edifícios de maior estatura, no núcleo central da cidade	Investimentos de fundos agrícolas; “Milagre Econômico Brasileiro”	Desenvolvimento, modernidade, Progresso
1970	Verticalização consolidada; pequenos edifícios entre o centro e os bairros	Investimentos de construtoras locais em condomínios fechados.	Desenvolvimento, modernidade
1980	Expansão e adensamento da verticalização	Investimentos em condomínio fechado beneficiados pelo Plano Cruzado.	Aplicação de “dinheiro”; investimento e desenvolvimento
1990	Instabilidade, variando entre crescimento e crise	Condomínios fechados; planos Color I e Real	Crise, instabilidade, menor investimento

(SILVA, 2002, 2004; SCHMIDT; MENDES, 2009)

De fato, o período econômico correspondente aos anos 1990 deixou em crise os investimentos em edifícios na cidade, com baixa no mercado e redução no número de construções verticais, e também de construções no sistema de condomínio fechado, conforme Silva (2002).

Explica-se, na presente seção, como foi o início da verticalização edilícia em Guarapuava, identificando-se algumas das características de sua fase inicial, a partir de 1950. Fica evidenciado o papel do discurso dos empreendedores imobiliários como incentivador deste processo, incorporando o progresso e o desenvolvimento urbano ao contexto da construção vertical. O sistema de condomínio fechado foi o mais utilizado na implantação dos empreendimentos maiores, pois a política econômica dos anos 1980 favorecia tal

forma, que foi posteriormente dificultada pela situação econômica no início dos anos 1990. Nota-se, também, que a utilização dos edifícios ocorreu exclusivamente pelas classes dominantes, “uma representação social e de condições bem definidas pelo poder de uma determinada camada da população”. (SCHMIDT; MENDES, 2009, p. 90).

Foram tecidas, aqui, algumas considerações sobre a produção da verticalização em Guarapuava, observando-se a atuação dos agentes responsáveis pela produção vertical na cidade. Resta articular algumas das questões envolvidas na produção do espaço vertical local a partir de 1998, se permanecem as mesmas características da verticalização das décadas anteriores ou se alguma especificidade se verifica nos anos finais do século XX e no começo do século XXI.

3

Expansão da verticalização urbana
em Guarapuava

Neste capítulo, são abordadas as principais características do processo de verticalização urbana em Guarapuava entre 1998 e 2015. Os dados analisados foram obtidos a partir de trabalho de campo, de análise teórica, de dados disponibilizados pela Prefeitura Municipal e de mapas disponíveis no sítio Internet do município.

Num primeiro momento, foi traçada a evolução da ocupação urbana de Guarapuava, com apoio nos estudos de Silva (1995). Também foram estabelecidas as relações entre a densidade demográfica atual e a renda da população residente. O zoneamento urbano da Cidade foi analisado, a fim de compreender como a legislação urbanística pauta a verticalização da cidade. Por fim, para caracterizar o processo de verticalização, foi realizado um trabalho de campo destinado a identificar aspectos relevantes do crescimento vertical em toda área urbana do município.

3.1 Evolução da ocupação urbana em Guarapuava

São abordados aqui aspectos da ocupação do espaço urbano em Guarapuava desde os anos 1940, correlacionando-os à densificação demográfica observada nos anos 2010. Para esta análise, foram construídos dois mapas. O primeiro, da Ilustração 2, representa a evolução da malha urbana da cidade segundo Silva (1995). O segundo, da Ilustração 3, representa a densidade demográfica local, por bairro.

Até os anos 1960, a ocupação urbana em Guarapuava ocorreu na área central da cidade e em alguns bairros vizinhos. Nesse período, a cidade ainda tinha características agrícolas. Nos anos 1970, a ocupação se expandiu, intensificando-se a partir dos anos 1980, alcançando então grande parte do perímetro urbano.

Nas duas últimas décadas do século XX, associada à mecanização do campo e à intensificação do êxodo rural, verificou-se uma expansão urbana com ampla ocupação de áreas periféricas, principalmente daquelas próximas a vias de acesso a rodovias, especialmente a BR 277 (a Grande Estrada), que corta o município.

Entre os anos 1950 e 1970, a ocupação ocorreu de forma diversificada, com menor expansão. Entre os anos 1960 e 1970, a cidade se expandiu para outros bairros distantes do centro. Foi somente nos anos 1990 que a interligação de todos os bairros do perímetro urbano formou a malha urbana atual. O crescimento da cidade ocorreu prioritariamente em direção à região norte do município, em áreas próximas às rodovias.

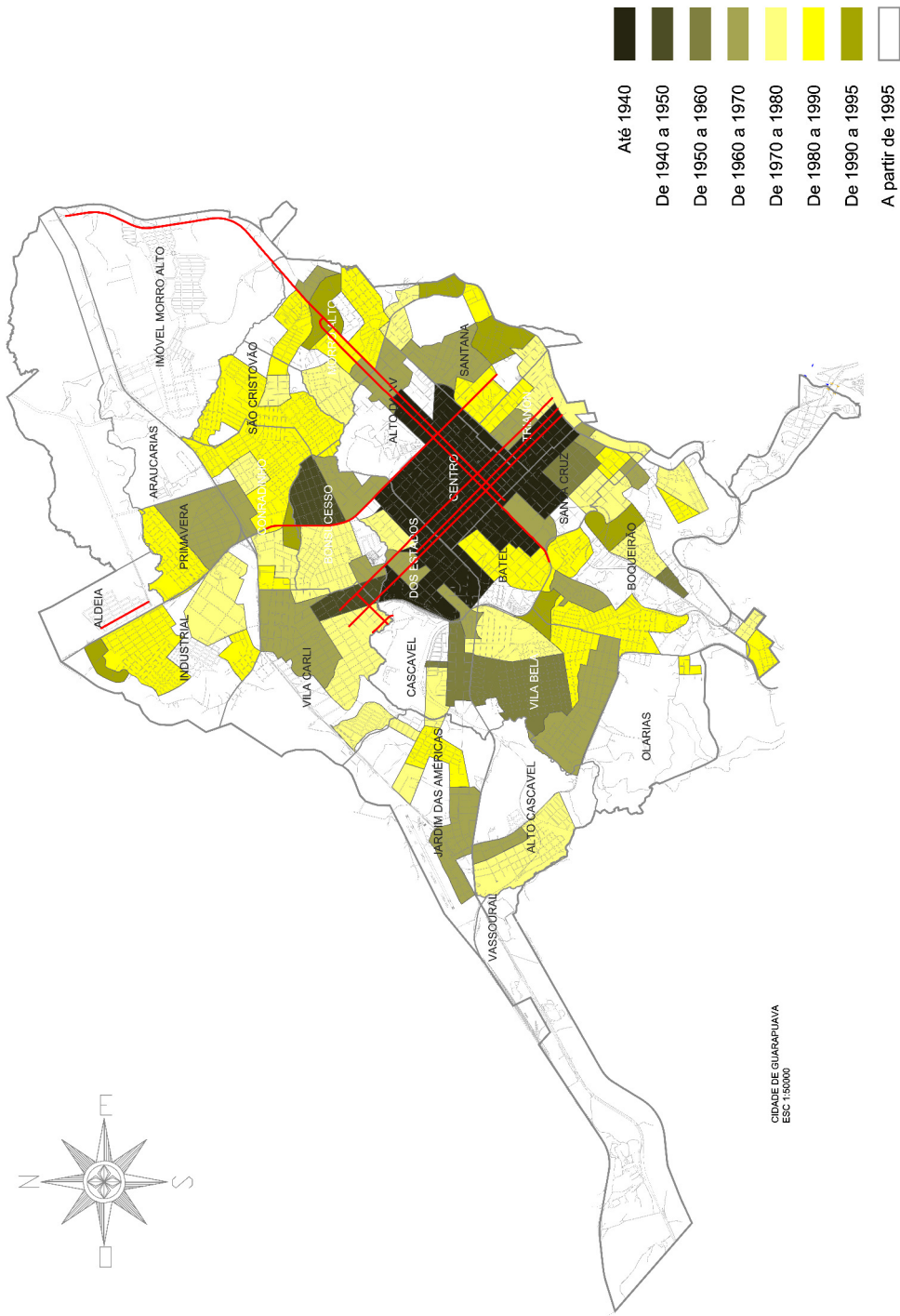


Ilustração 2 – Desenvolvimento da malha urbana de Guarapuava entre 1940 e 2007

(GUARAPUAVA, 2006b; SILVA, 1995)

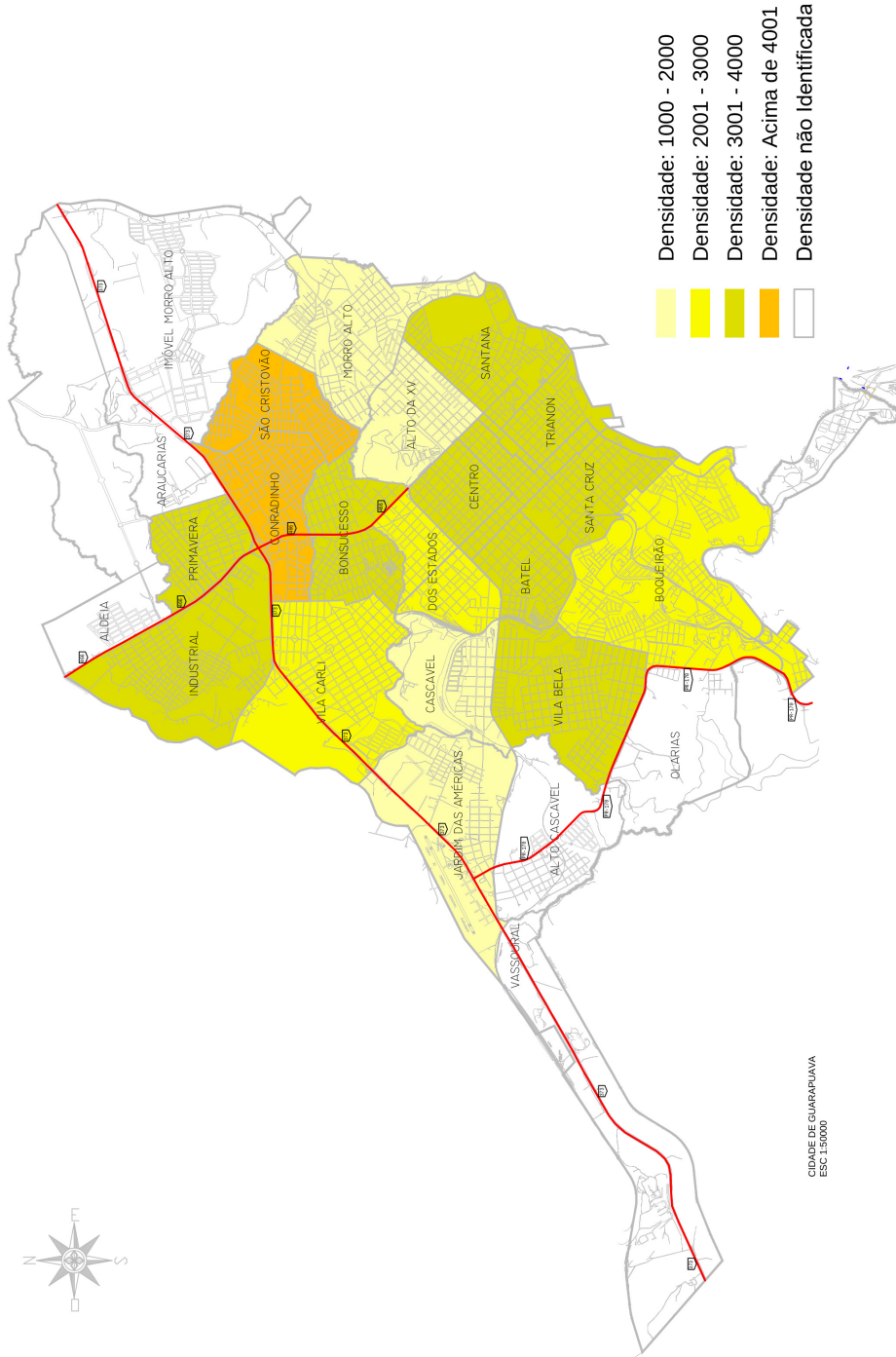


Ilustração 3 – Densidade demográfica dos bairros de Guarapuava em 2010.

(GUARAPUAVA, 2006b; IBGE, 2011)

Da sobreposição dos mapas da evolução da ocupação e da densidade demográfica, pode-se compreender como se deu a espacialização da ocupação urbana em relação ao número de habitantes. Nota-se que os bairros com maior densidade demográfica, Conradinho e São Cristóvão, que abrigam mais de 4.000 hab/km², foram ocupados somente a partir de 1980. A Tabela 3 apresenta a densidade demográfica e a renda per capita dos bairros de Guarapuava em 2010, mostrando a ocupação do perímetro urbano.

Tabela 3 – Densidade demográfica e renda per capita em Guarapuava em 2010.

Bairro	Habitantes	Área (km ²)	hab/km ²	Renda (R\$)
Centro	6.787	2,02	3.360	3.850,05
Trianon	4.091	1,13	3.620	2.613,42
Santa Cruz	7.053	1,77	3.985	2.009,01
Batel	4.489	1,30	3.453	1.821,95
Boqueirão	17.760	6,02	2.950	922,85
Vila Bela	12.729	3,34	3.811	891,50
Jardim das Américas	3.727	2,70	1.380	621,43
Cascavel	2.419	2,07	1.169	602,62
Dos Estados	4.976	1,69	2.944	1.812,89
Bonsucesso	6.881	2,12	3.246	1.582,85
Vila Carli	9.279	3,20	2.900	970,75
Industrial	10.248	3,26	3.144	695,87
Primavera	6.468	2,07	3.125	931,98
Conradinho	8.761	2,18	4.019	904,61
São Cristóvão	7.362	1,78	4.136	1.013,60
Morro Alto	10.592	3,19	3.320	821,10
Alto Da XV	3.152	1,97	1.600	2.077,45
Santana	9.612	2,43	3.956	1.330,31
Guarapuava	178.126	3.178,649	53,68	737,01
Paraná	11.163.018	199.307,945	52,40	1.210
Brasil	204.450.649	8.515.767,049	23,80	1.052

(GUARAPUAVA, 2006a; IBGE, 2011)

Centro, Santa Cruz e Trianon, os primeiros bairros a serem ocupados, têm densidade demográfica média de 3.000 hab/km². Correlacionando-se a densidade demográfica e o período de ocupação, pode-se afirmar que a expansão da área urbana não decorreu da densificação das primeiras áreas ocupadas, pois os bairros hoje com maior número de habitantes foram ocupados somente a partir dos anos 1970.

Com relação à renda média da população, a área urbana de Guarapuava apresenta grandes diferenças: possui bairros com renda de quase cinco salários mínimos (Centro e Trianon), e outros com pouco mais de meio salário mínimo (Jordão e Alto Cascavel). Estes dados estão sumariados na Tabela 3 e no mapa de renda per capita do município (Ilustração 4).¹

¹O Salário mínimo para o ano de 2016 é de R\$880,00.

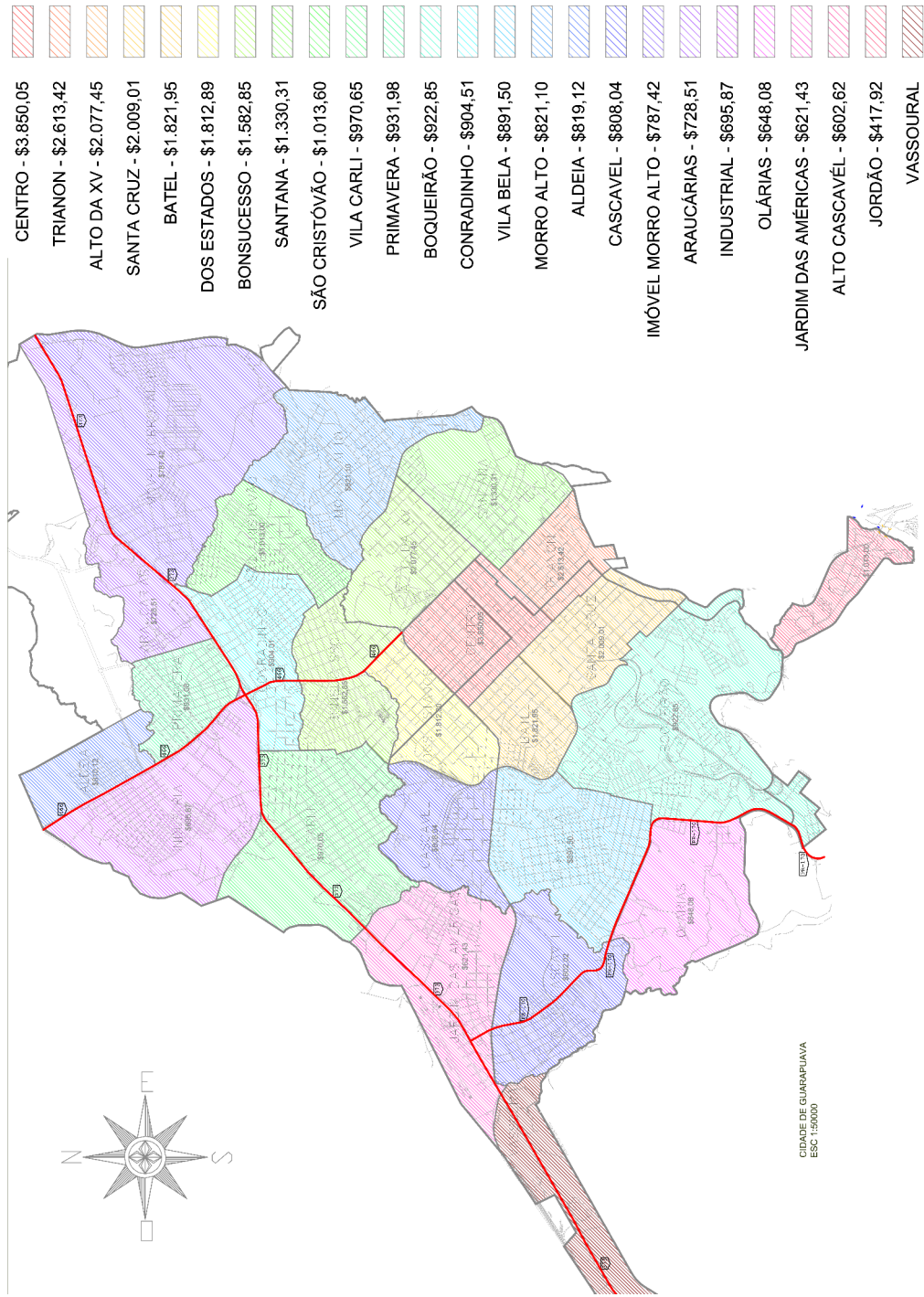


Ilustração 4 – Renda média da população de Guarapuava por bairro em 2010.

(GUARAPUAVA, 2006b; IBGE, 2011)

Relacionando-se a Tabela 3 ao o mapa de renda per capita da Ilustração 4, constata-se que na área urbana de Guarapuava há uma grande diferença de entre os bairros de maior e de menor renda, Centro e Jordão, respectivamente: R\$3.432,13, ou seja, quase 4,5 salários mínimos. Se a relação for estendida à ocupação do município, nota-se que as áreas de maior renda foram as primeiras a serem ocupadas (Ilustração 2). Comparando-se renda e densidade demográfica, nota-se que as áreas mais densamente povoadas (acima de 4.000 hab/km²) não são as de maior renda, mas de renda em torno de R\$1.000,00 per capita. Nas áreas de maior renda, a densidade demográfica varia entre 3.001 e 4.000 hab/km².

Na área urbana do Município, nota-se também uma grande disparidade de distribuição espacial entre a média geral de renda e a maior renda, o que evidencia as desigualdades presentes.

3.2 Aspectos legais: a normatização do crescimento vertical

Para compreender a evolução da verticalização em Guarapuava, é necessário analisar antes a legislação que regulamenta o uso do solo urbano local.

No Brasil, a Constituição Federal de 1988 inseriu questões referentes à regulamentação do uso do solo urbano: os artigos 182 e 183 estipulam as diretrizes fundamentais a serem cumpridas na definição da política urbana, em todos os níveis de administração.

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo poder público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. (BRASIL, 1988).

Como desdobramento destes artigos, foi aprovado, em 2001, o Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257), que os regulamenta. (BRASIL, 2001). O Estatuto torna obrigatória a elaboração, em todo o território nacional, de um plano diretor para municípios com mais de 20 mil habitantes. O plano diretor deve conter normas para uma melhor ocupação da cidade. As principais leis dele decorrentes são a Lei de uso e ocupação do Solo, o Código de obras e o Código de posturas do município, entre outras.

A regulamentação da ocupação do solo urbano de Guarapuava tem base na Lei Complementar 16/2006 (GUARAPUAVA, 2006c), que implanta do plano diretor do município (GUARAPUAVA, 2006a).

O primeiro intuito de estipular ações para o uso e ocupação do solo em Guarapuava veio com a Lei Ordinária 37/1986 (GUARAPUAVA, 1986). Associada ao plano diretor, ela estipula as exigências para construção em solo urbano, tendo papel fundamental na produção da verticalização. Essa lei dividia a área urbana do município em quatro tipos de zonas: residenciais, comerciais, industriais e especiais, divididas em subzonas conforme características tais como uso, densidade demográfica e condicionantes ambientais. O zoneamento permitia a construção de edifícios verticais em toda a área urbana, exceto nas chamadas áreas residenciais de baixa densidade (ZRBD) e áreas de serviços específicos (ZCS), onde o limite máximo para construção era de dois pavimentos.²

Nas demais áreas, a única normativa em relação à construção vertical era a delimitação do número máximo de pavimentos. Vale ressaltar que neste período houve aumento no número de construções verticais, como apontado por Silva (2002).

Em 2001, entrou em vigor a Lei 1024/2001, que trata do uso e ocupação do solo (GUARAPUAVA, 2001), dividindo o perímetro urbano do município de Guarapuava em dez tipos de áreas: zonas residenciais de alta densidade (ZRAD), zonas residenciais de média densidade 1 (ZRMD1) e 2 (ZRMD2), zonas residenciais de baixa densidade (ZRBD), zonas de comércio e serviços (ZCS), zona comerciais centrais (ZCC), zonas industriais 1 (ZI1) e 2 (ZI2), zonas especiais (ZE), e zonas de preservação dos recursos hídricos (ZPRH).

Em relação à verticalização, nota-se que ficou liberada a construção de edifícios em seis zonas: ZRAD, ZRMD1, ZRMD2, ZRBD, ZCS e ZCC, com normativas referentes apenas à quantidade de pavimentos. Nas zonas ZI1, ZI2 e ZE, a construção de edifícios dependia de aprovação por um órgão municipal específico, o Conselho Plano Diretor de Guarapuava (CONPLUG). As zonas ZPRH eram as únicas áreas da cidade onde não se podiam construir edifícios.

Em 2008, foi aprovada a Lei Complementar 24/2008, de uso e ocupação do solo do município (GUARAPUAVA, 2008), prevendo uma nova adequação e medidas para a utilização do solo urbano. Esta lei dividia a cidade em seis zonas: Zona central estendida (ZCE), zonas de densificação 1 (ZD1) e 2 (ZD2), Zona de proteção da bacia do Rio Cascavel (ZPB), Zona de expansão controlada (ZEC) e zonas industriais 1 (ZI1) e 2 (ZI2).

Em relação à dinâmica da verticalização, a legislação vigente permitia a construção de edifícios em todas as áreas da cidade, exceto nas zonas industriais, para as quais não era especificado o número de pavimentos. Nas demais zonas, a única normativa era quanto

²De fato, as primeiras leis de regulamentação do solo urbano de Guarapuava foram a 84/69 e a 552/69, não abordadas aqui por impossibilidade de acesso às mesmas junto ao município.

ao número de pavimentos. Atualmente, a lei que regulamenta a dinâmica do meio urbano em Guarapuava é a Lei 46/2014 (GUARAPUAVA, 2014), que divide o perímetro urbano em 14 tipos de áreas (Ilustração 5). Nas zonas centrais estendidas (anel viário, centro de célula e demais áreas), a lei limita em 90% a ocupação de cada lote, podendo-se construir, na vertical, o equivalente a até seis vezes a área do terreno.

Exceção é feita às demais áreas centrais estendidas, onde o coeficiente de aproveitamento é quatro. Também é permitida a outorga onerosa do direito de construir, ou seja, mediante pagamento, pode-se aumentar o coeficiente de aproveitamento do lote. Estas zonas abrangem o Centro, o Alto da XV e Santa Cruz (Anexo A).

Nas zonas de densificação 1 e 2 (centro de célula anel viário), a taxa de ocupação é de 75%, com coeficiente de aproveitamento seis, podendo ser concedida outorga onerosa. Nas demais áreas de densificação, o limite de ocupação é de 67%, com coeficiente de aproveitamento 4 e outorga onerosa. Estas áreas correspondem aos bairros: Batel, dos Estados, Santana e parte do bairro Santa Cruz (Anexo A).

As zonas de proteção da bacia do Rio Cascavel, do anel viário e do centro de célula, possuem taxa de ocupação de 67% e coeficiente de aproveitamento 4, também com possibilidade de concessão de outorga onerosa. Na Zona de proteção da bacia do Rio Cascavel (ZPB) e demais áreas, a taxa de ocupação é de 50%, com coeficiente de aproveitamento 2 e outorga onerosa. Portanto, a construção de edifícios nestas áreas fica a critério de órgão competente da prefeitura municipal. Nas ZPB encontram-se os bairros Vila Carli, Conradinho, Industrial, Imóvel Morro Alto, São Cristóvão e Araucárias, todos localizados na região norte do perímetro urbano.

Nas zonas de expansão controlada, centros de células e anel viário, a ocupação é limitada a 67% e o coeficiente de aproveitamento a 4, com outorga onerosa. Áreas de expansão controlada têm ocupação limitada a 50%, com coeficiente de aproveitamento 2. Nelas, é possível a outorga onerosa do direito de construir. Localizados nestas áreas estão os bairros Boqueirão, Jardim das Américas, Olarias e Cascavel.

As áreas Industriais têm a ocupação limitada a 50%, com coeficiente de aproveitamento 2 e outorga onerosa em algumas localidades, correspondendo a partes dos bairros Industrial e Morro Alto.

Na Zona Especial, a normativa fica a cargo de Conselho do Plano diretor de Guarapuava (CONCIDADE), correspondendo às áreas periféricas das regiões leste, sudeste e nordeste da cidade.

A Tabela 4 resume os principais aspectos da legislação urbanística referente às construções verticais ao longo dos anos em Guarapuava.

Da análise do zoneamento urbano de Guarapuava, constata-se que a verticalização é permitida em praticamente todo o perímetro urbano. Além disso, caso haja conflito na

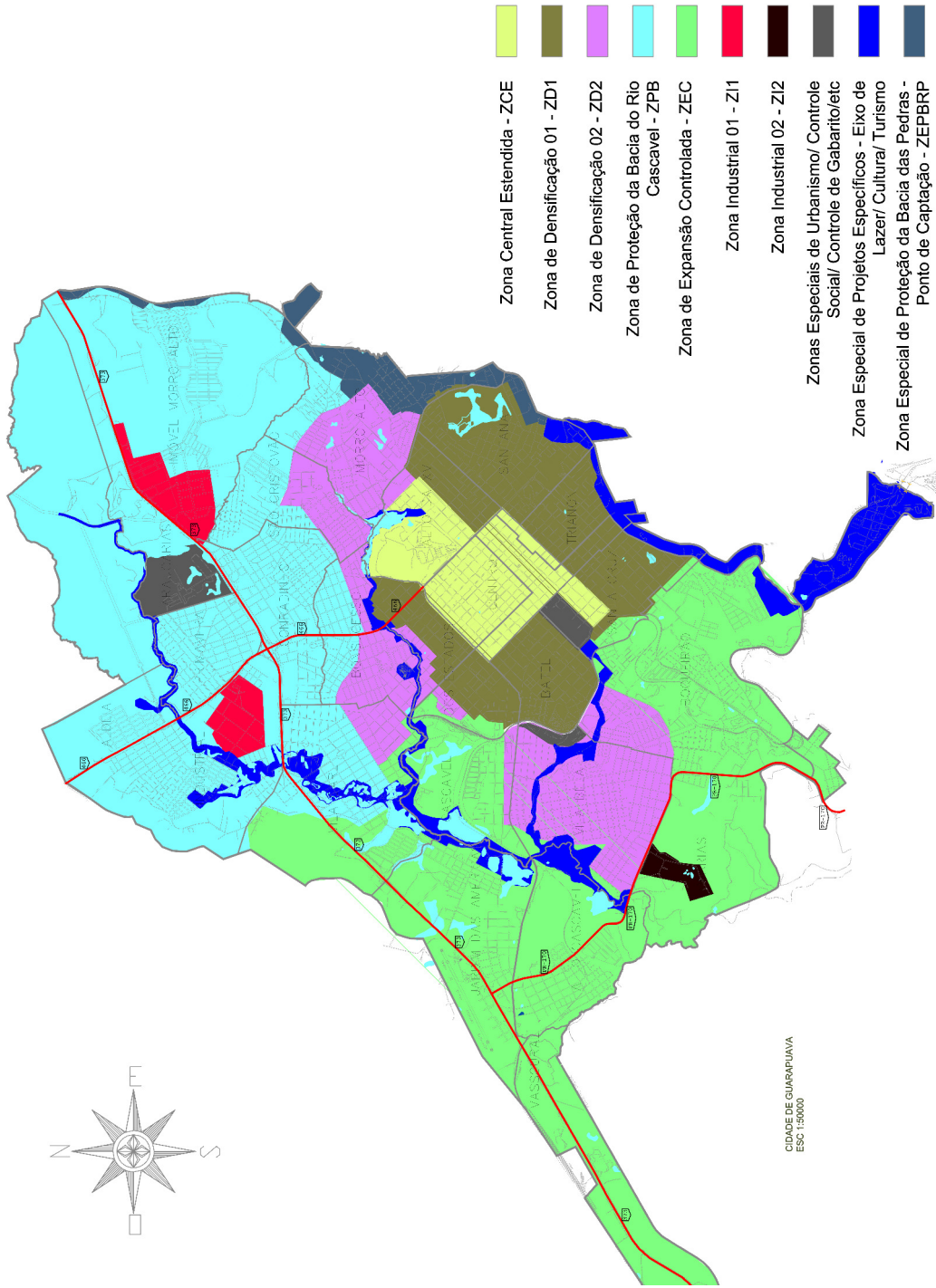


Ilustração 5 – Zoneamento de uso e ocupação do solo em Guarapuava em 2008. Escala original 1:12.500.

(GUARAPUAVA, 2006b, 2008)

Tabela 4 – Legislação referente ao crescimento vertical de Guarapuava.

Lei	Zonas	Verticalização	Ano
37/1986	04	Verticalização permitida em todas as áreas do perímetro urbano; entre quatro e oito pavimentos	1986
1024/2001	10	Verticalização permitida em seis tipos de zonas; cerca de quatro a oito pavimentos, ou aquisição da outorga onerosa do direito de construir	2001
024/2008	06	Verticalização permitida em cinco áreas do perímetro urbano; entre quatro e sete pavimentos, ou concessão de outorga onerosa	2008
46/2014	14	Permissão associada à taxa de ocupação e ao coeficiente de aproveitamento dos lotes urbanos	2014

(GUARAPUAVA, 1986, 2001, 2008, 2014)

altura, é possível a outorga onerosa do direito de construir, mediante pagamento prévio pelo excedente de área construída. Na verdade, esta situação foi observada em todas as leis de uso e ocupação do solo do município (GUARAPUAVA, 1986, 2001, 2008, 2014). Nota-se, também, que há mudanças nas denominações das zonas e no número destas, mas a permissão para verticalizar fica restrita às mesmas áreas. Outra mudança ocorrida foi a implantação do coeficiente de aproveitamento (Lei 46/2014), sendo que até 2008 a verticalização de edifícios era definida pelo número de pavimentos.

Nesse contexto, pode-se afirmar que a legislação facilita aos agentes imobiliários a construção de edifícios em Guarapuava, independente da localização. Nota-se que isto vem ocorrendo ao longo do tempo, o que é comprovado tanto pelos estudos de Silva (2002) como pela análise da legislação. Consultado sobre a legislação que governa as construções verticais, Patrick Daniel Corrêa, promotor imobiliário, diretor da imobiliária Gralha Azul, afirma que “as leis auxiliam na construção. Mesmo estourando o espaço, é possível pagar a taxa excedente e realizar a obra” (Apêndice A)

Quanto à visão do poder público sobre o processo de verticalização atual, questionado se a administração pública atual age, e de que forma, em relação ao crescimento verticalizado na cidade, se a incentiva e em quais áreas, o entrevistado acrescentou que:

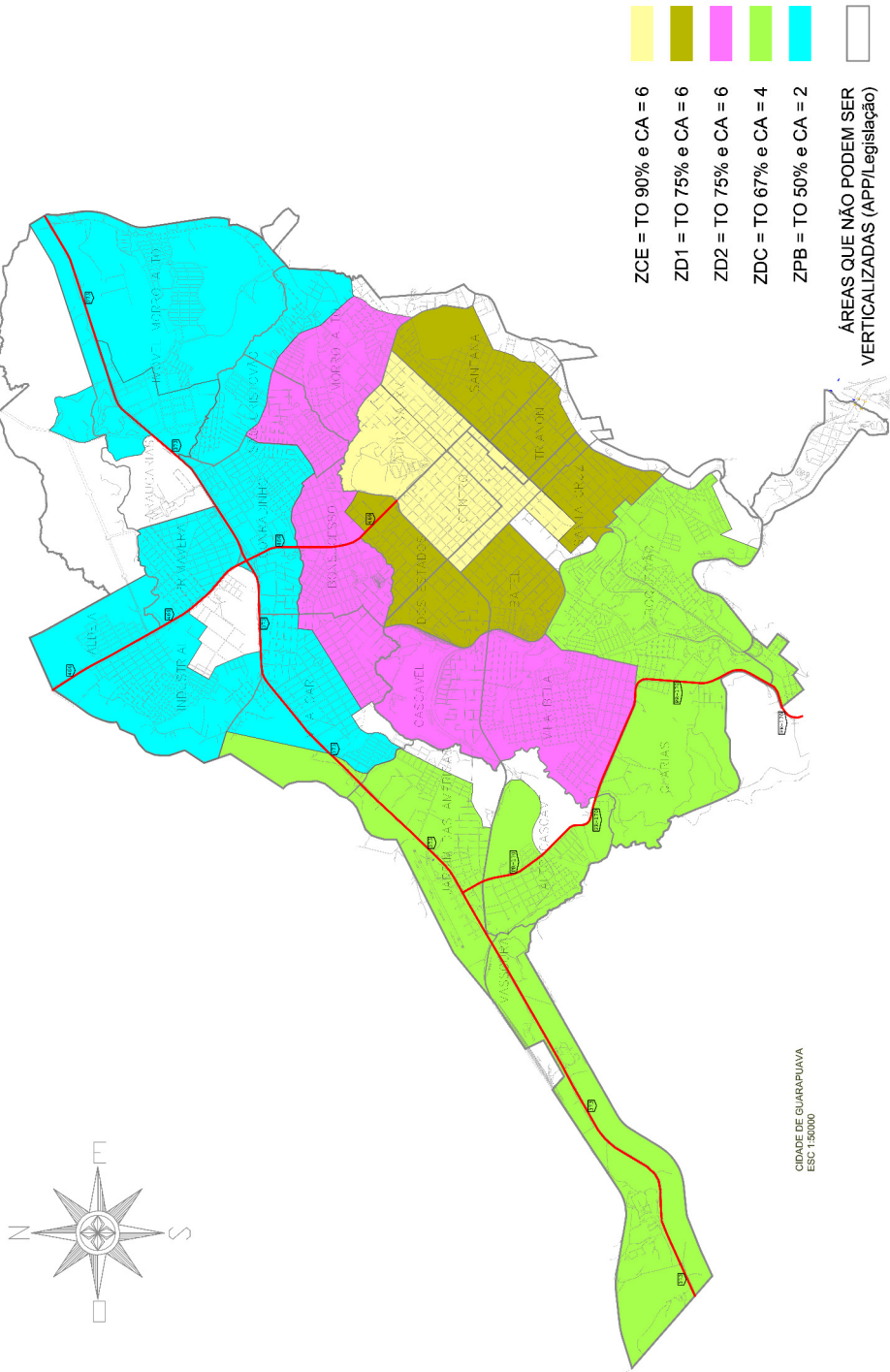
a Lei de zoneamento, uso e ocupação do solo define parâmetros para as diversas zonas da cidade. O coeficiente de aproveitamento é um número que, multiplicado pela área do lote, indica a área total (em metros quadrados) passíveis de serem construídos. Na prática, significa que onde maior for o coeficiente de aproveitamento, maior a área que pode ser construída e consequentemente mais pavimentos se pode construir. Nesse sentido, esses coeficientes são diferenciados, de forma que é possível verticalizar com maior intensidade em zonas onde já existe infraestrutura completa, ou seja, onde o coeficiente de aproveitamento é maior (zonas centrais estendidas e zonas de densificação 1 e 2), que compreendem os seguintes

bairros: Centro, Trianon, Santana, Santa Cruz, Batel, Alto da XV, Morro Alto, dos Estados, Vila Bela e parte do Bonsucesso (Apêndice B).

Assim, infere-se que o poder público considera a verticalização como algo presente e favorável à cidade, pois a legislação favorece o processo, principalmente nas áreas centrais e próximas ao centro. Tal situação favorece os incorporadores para instalação dos edifícios nas áreas de maior interesse. A (Ilustração 6) mostra as áreas onde é permitido verticalizar segundo o zoneamento vigente.

Na Ilustração 6, observam-se as áreas de verticalização permitida no perímetro urbano de Guarapuava (ZCE, ZD1, ZD2, ZEC e ZPB). Constata-se que não há grandes restrições em relação à verticalização, assim como não há indução a ela em bairros ou áreas específicas. Entretanto, a lei facilita o processo em áreas que contenham equipamentos – as áreas centrais de cada zona, definidas como centro de célula, permitindo, nestas, um maior coeficiente de aproveitamento, como visto anteriormente na análise da legislação.

Assim, destaca-se que a área urbana de Guarapuava sofre diferentes formas de ocupação, cada uma com suas especificidades. A legislação estimula a verticalização, permitindo a expansão do processo em todas as áreas do perímetro urbano, deixando que os agentes imobiliários definam em quais áreas ocorrerá a expansão vertical.



* TO: Taxa de Ocupação
 CA: Coeficiente de Aproveitamento

Ilustração 6 – Áreas de verticalização permitida em Guarapuava em 2014.

(GUARAPUAVA, 2006b, 2014)

3.3 A evolução do crescimento vertical

A Tabela 5 mostra o número de edifícios erguidos na cidade de Guarapuava entre 1960 e 1998. A verticalização da cidade teve início nos anos 1960, com a construção de cinco edifícios, que representam 5,55% do total construído no período analisado. Na década seguinte, foram erguidos 12 edifícios, que equivalem a 13,33% do total. Entre 1990 e 1998, foram construídos 30 edifícios – 33,33% da produção vertical no período. Nos anos 1980, como apontado por Silva (2002), foi que houve o maior número de construções verticais, totalizando 47,77% da produção vertical entre 1960 e 1998.

Tabela 5 – Verticalização urbana em Guarapuava por década.

Década	Edifícios	Pavimentos			Uso			
		[4]	[5,9]	[10,n]	Comercial	Residencial	Misto	Público
1960	5	4	1	0	3	0	1	1
1970	12	9	1	2	4	3	4	1
1980	43	21	12	10	5	17	21	0
1990-1998	30	7	15	8	8	7	14	1
Totais	90	41	29	20	20	27	40	3

(SILVA, 2002; TUMASZ JUNIOR, 2016)

Analisando a evolução da verticalização da Cidade, observa-se que até os anos 1990 Guarapuava apresentava 90 edifícios com quatro ou mais pavimentos, sendo a maioria de uso misto comercial-residencial, representando 44% do processo de verticalização até então. Do total desse período, 27 eram de uso residencial, equivalendo a 30%, 20 edifícios eram de uso comercial apenas, somando 22,22%, e somente três eram de uso de órgãos públicos, 3,33% do total.

Com relação ao número de pavimentos, observa-se que a maioria, 41 edifícios, tem quatro pavimentos, totalizando 45,55%. Vinte e nove tinham entre cinco e nove pavimentos, representando 32,22%. Vinte tinham 10 pavimentos ou mais, perfazendo 22,22% do total de edifícios.

No levantamento de campo, verificou-se a presença de 215 edifícios no perímetro urbano de Guarapuava em 2015. A comparação entre os dados obtidos e aqueles de Silva (2002), segundo os quais até 1998 a cidade contava com 90 edifícios de quatro pavimentos ou mais, permite concluir que entre 1998 e 2015 foram construídos 125 novos edifícios.

Nota-se, com isso, que a verticalização urbana cresceu 138,9% nos últimos 16 anos em relação ao número de edifícios construídos até 1998. Comparando-se com o crescimento anual nos 55 anos do processo de verticalização de Guarapuava, conclui-se que o período

atual é de intensificada verticalização. Vale ressaltar que não foi possível identificar quantos destes edifícios estavam em construção em 2015 ou nos 16 anos anteriores.

A Ilustração 7 apresenta a evolução do processo de verticalização em relação ao número de pavimentos, mostrando como se deu a variação do número de pavimentos dos edifícios construídos nos períodos analisados.³

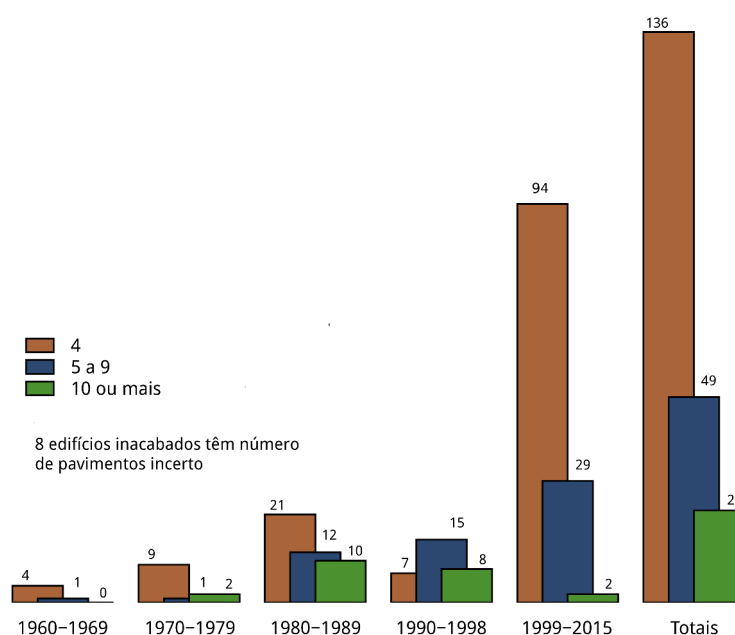


Ilustração 7 – Número de pavimentos dos edifícios em Guarapuava entre 1960 e 2015.

(SILVA, 2002; TUMASZ JUNIOR, 2016)

Entre 1990 e 1998, foram erguidas edificações com maior número de pavimentos. A partir de 1998, a construção foi intensificada em relação à quantidade de edifícios de maneira geral. De forma específica, as edificações com quatro pavimentos (69,85%), bem como as de cinco a nove pavimentos (66,66%) foram mais expressivas a partir de 1998.

Entre 1998 e 2015, a produção de edificações com 10 ou mais pavimentos representou apenas 16,66% do número total de edifícios deste tipo. Vale ressaltar que atualmente (2015) há diversos lançamentos de edifícios verticais ainda não concluídos, como é o caso do Elegance Residence, do Residencial Ana Paula, do Mirante do Lago, e também do edifício Tower, de 22 pavimentos, este já em fase final de construção.

A Ilustração 8 indica que a partir de 1998 foram construídos mais edifícios residenciais, totalizando 67,07% do total desta classe. O crescimento do uso residencial foi de 103,1% nos últimos 16 anos, pois até 1998 existiam apenas 27 edifícios desse tipo, enquanto que em 2015 contabilizaram-se 56 unidades.⁴

³Em oito edifícios, não foi possível concluir sobre o número de pavimentos, por estarem eles ainda em fase inicial de construção.

⁴Em 32 edifícios, não foi possível identificar o formato de uso por estarem eles em construção.

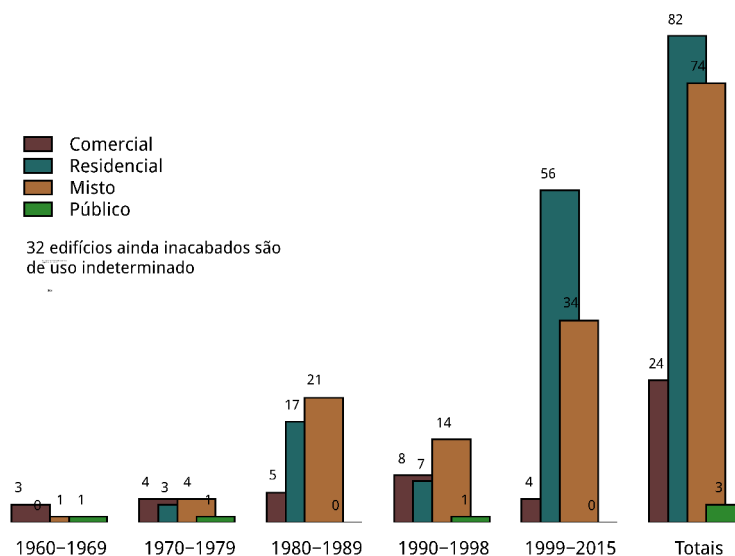


Ilustração 8 – Uso dos edifícios verticais em Guarapuava entre 1960 e 2015

(SILVA, 2002; TUMASZ JUNIOR, 2016)

Com relação aos edifícios de uso misto, observa-se, no período recente, um incremento deste formato de construção: até o ano de 1998 foram construídos 40 edifícios, e 34 após este período (até o ano de 2015), indicando um crescimento de 45,94% no total desta forma de uso nos últimos 16 anos.

O uso comercial respondia pelo maior número de construções nos anos 1990, com cerca de 33,3% da produção. Com relação ao período entre 1998 e 2015, houve um crescimento de 20%, passando de 20 para 24 edifícios. Nos edifícios de uso público, não se observa incremento no período estudado.

Compreender o uso da forma vertical possibilita entender como se configura, como se estrutura e quais são as principais características da verticalização. Atualmente (2015) o processo de verticalização em Guarapuava tem a residencial como principal forma de uso. Até 1998, predominava o uso misto. Pode-se relacionar esta mudança de finalidade ao fato de a verticalização não mais acontecer exclusivamente no centro e em áreas vizinhas, mas também em vários outros bairros da cidade.

A partir dos dados coletados, observa-se que em Guarapuava a verticalização sofreu mais forte intensificação nos últimos anos, conquanto isso venha sendo observado nas últimas décadas. Atualmente, 14,88% das edificações (32 unidades) ainda estão em construção. A Ilustração 9 apresenta a relação entre os crescimentos vertical e populacional urbanos de Guarapuava.

A Ilustração 9 mostra que a população urbana cresceu mais entre os anos 1960 e 1980, começando a diminuir nos anos 1990. Em contrapartida, a verticalização cresceu nos

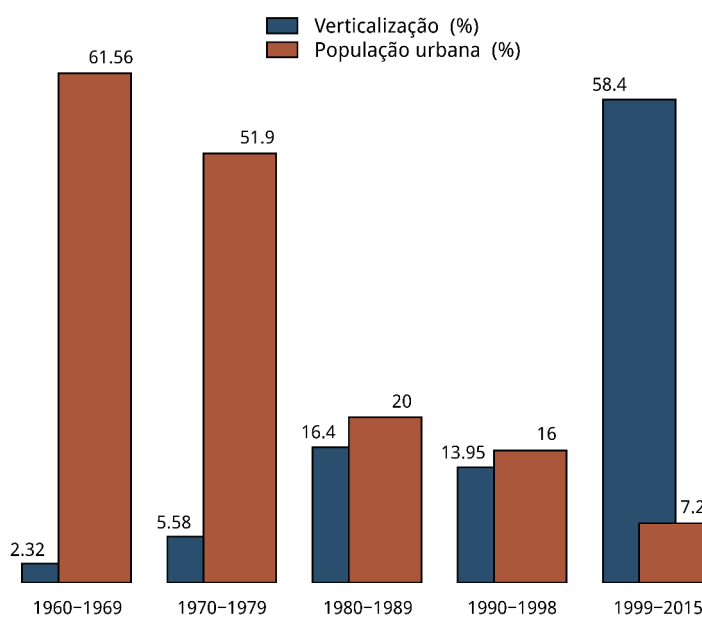


Ilustração 9 – Taxas de crescimento da população urbana e de verticalização.

(GUARAPUAVA, 2006a; TUMASZ JUNIOR, 2016)

anos 1980, reduzindo-se posteriormente e voltando a crescer a partir de 1998. O período atual é o de mais intensa produção.

Verifica-se, portanto, que, com o crescimento populacional, o processo de verticalização se intensificou em Guarapuava. De 1998 a 2015, a população cresceu 7,2% ao ano (IBGE, 2015), enquanto que o processo de verticalização cresceu 58,14% nos últimos 16 anos, se correlacionados os 55 anos de produção vertical. Entre 1980 e 1998, a verticalização e a população cresceram ao mesmo ritmo.

Sobre a relação entre o crescimento da população e a verticalização, o Sr. Guaracy Ribas, corretor da imobiliária Evolução, coloca que “como a cidade ficou tempos sem construir, criou-se um deficit habitacional em todos os padrões, do Minha casa minha vida até os padrões de alto luxo,” e que, “sendo assim, dificilmente ocorrerá a saturação no mercado”. Tal como demonstram os dados levantados em campo, as palavras dos empreendedores responsáveis pela produção vertical confirmam que a verticalização em Guarapuava está em expansão. Os dados também indicam que, atualmente, o uso principal dos edifícios verticais é o residencial, diferente das décadas passadas, quando prevalecia o uso misto.

O mecanismo financeiro utilizado predominantemente na viabilização das obras é o “condomínio fechado a preço de custo”, no qual o preço da construção é dividido entre construtoras e moradores. Este modo de financiamento foi utilizado em grande escala nos anos 1980, sendo retomado nos anos 2000. Sobre a origem dos recursos para a construção dos edifícios, ainda segundo o Sr. Guaracy Ribas,

o investimento, na sua maioria, vem de dentro da cidade mesmo. É difícil convencer os moradores tradicionais a se adaptarem com apartamentos; as construções de edifícios são para a nova geração, filhos dos guarapuavanos tradicionais. Estes saem para as maiores cidades depois voltam querendo morar em prédios e apartamentos. Para as construções de edifícios falta em Guarapuava grandes construtoras, então, a solução mais viável para investimentos em edifícios é o sistema de condomínio fechado a preço de custo.

Assim, na dinâmica da produção da verticalização, o investimento local, no sistema a preço de custo, é a forma mais utilizada atualmente.

Por fim, pode-se concluir que, em relação ao crescimento vertical em Guarapuava, o atual período, entre 1998 e 2015, é o de maior produção de edifícios na Cidade.

3.3.1 Espacialização do processo de verticalização

A espacialização do processo de verticalização em Guarapuava foi desenvolvida considerando as características semelhantes nas regiões onde ocorre. A partir de um trabalho de campo, foram identificadas as seguintes áreas de interesse: Centro, onde a verticalização já ocorre há mais tempo, segundo Silva (2002); Polos universitários (Vila Carli, Bairro Industrial e Santa Cruz), onde há edifícios e câmpus universitários, e bairros residenciais (Trianon, Bonsucesso e Bairro dos Estados), onde as edificações verticais são de uso exclusivamente residencial. Os bairros foram agrupados em áreas conforme suas características e similaridades, exceto a área central, que foi definida conforme a localização e com base na pesquisa teórica apresentada nos capítulos anteriores.

Na área central, a verticalização está consolidada: é a região que apresenta o maior número de edifícios, sendo que, quanto mais ao centro, maior é a altura destes. O uso misto também é evidenciado, ficando o primeiro andar para utilização comercial e os demais para moradia. Quanto mais próximos à periferia da área central, mais baixos são os edifícios. Nessa região, o uso é quase exclusivamente residencial, sendo a verticalização menos densa. Segundo Silva (2002), ali ocorreram os primeiros investimentos em construções verticais.

As áreas de polos universitários despertam interesse para investimentos na construção de edifícios de porte não elevado, com cerca de quatro a seis pavimentos, e apartamentos caracterizados como do tipo básico: quitinetes ou alguns com dois dormitórios, utilizados por universitários. A maioria dos edifícios destas áreas não conta com áreas de uso comum, tais como academia, piscina, área de lazer etc.

Nas áreas residenciais, predominam edifícios de classe alta e média, para o uso exclusivamente residencial. Um trecho da entrevista (Apêndice A) realizada com o Sr. José Losso Neto, da imobiliária J. Losso Ltda. confirma tal informação. Quando questionado sobre

em que áreas compensa investir na cidade, indicou o bairro Trianon, complementando que “investir no bairro Trianon em edifícios de uso residencial para venda, é bom e há demanda”. Há, portanto, interesse em aplicar capital em outras áreas da cidade, não exclusivamente na área central, estimulando a verticalização em diversas localidades do perímetro urbano.

As entrevistas realizadas para caracterizar a visão popular do processo de verticalização em Guarapuava demonstram que o tema “edifício” está sempre atrelado às palavras “modernidade” e “desenvolvimento”, tanto pelos empreendedores imobiliários, como pelos moradores. Exemplo disso é o comentário do Sr. Guaracy Ribas, corretor de imóveis da Construtora Evolução: “prédios dão uma levantada na autoestima da cidade”. O entrevistado aborda a questão do crescimento vertical e da construção de edifícios como algo bom para a cidade, ligando o crescimento vertical ao *status* e desenvolvimento. Pode-se citar também o discurso do Sr. Valdir José de Deus, morador do bairro Vila Carli, que, indagado sobre sua posição em relação à construção de edifícios, coloca ser “a favor da construção dos prédios, porque mostra o desenvolvimento de nosso bairro”. Desta forma, é possível afirmar, conforme Silva (2002), que, para a população, a verticalização é algo que indica desenvolvimento urbano e prosperidade. Do mesmo modo, é possível verificar que, para moradores e promotores imobiliários, seguem enraizadas as mesmas noções desde os anos 1950 em relação à verticalização: ela representa o desenvolvimento da cidade, mesmo que não atinja todos os moradores.

3.3.1.1 A área central em foco

A área central de Guarapuava tem densidade demográfica de 3.360 hab/km². Foi a primeira área urbana do município (Ilustração 2), estando ali a maior renda per capita, R\$3.850,05. Seu processo de verticalização teve início nos anos 1960. A malha urbana da área central abrange 32 ruas, das quais em apenas cinco ainda não há construções verticalizadas.

Em campo, foi constatado que é na região central que se encontra a maioria das construções verticais, contando, até o momento, 138 edifícios, dos quais 84 com quatro pavimentos (60,9% dos edifícios estudados) 33 com cinco a nove pavimentos (23,9%), e 21 edifícios com 10 pavimentos ou mais (15,2%).

Com relação às características dos edifícios e, conseqüentemente, da verticalização no centro de cidade de Guarapuava, foi possível notar que 24 destes são de uso exclusivamente comercial (17,4%); 33 são de uso apenas residencial (23,95%) e três são utilizados pelo poder público (2,2%). A maioria dos edifícios ali é utilizada de forma mista (residencial/comercial), totalizando 66 unidades, que representam 47,8% do total desta região.

Doze edifícios encontram-se em construção, o que indica que o processo de verticalização ainda ocorre nesta área (8,7%). A Tabela 6 apresenta a quantidade de edifícios nas ruas do centro.

Tabela 6 – Edifícios verticais por rua na área central de Guarapuava.

Rua	Edifícios	Rua	Edifícios
Presidente Getúlio Vargas	7	Manoel Ribas	4
Capitão Rocha	6	Prof. Abecer	4
Vicente Machado	10	Travessa da Independência	3
Barão do Rio Branco	5	Benjamin Constant	2
Dr. Laranjeiras	3	Azevedo Portugal	2
Cônego Braga	3	Brigadeiro Rocha	2
Xavier da Silva	5	Profa. Leoni dia	1
Arlindo Ribeiro	1	Visconde de Guarapuava	4
Pedro Alves	2	Marechal Floriano Peixoto	2
Cap. Frederico Virmond	5	Quintino Bocaiuva	5
Coronel Saldanha	6	Padre Chagas	7
Saldanha Marinho	13	Senador Pinheiro Machado	7
XV de Novembro	20	Guaira	5
Moacir Júlio Silvestre	4	Total	138

(TUMASZ JUNIOR, 2016)

Das 32 ruas que cortam a área central de Guarapuava, em apenas cinco ainda não há construções verticalizadas (Alcione Bastos, Comendador Norberto, Coronel Lustosa, Tiradentes e Constantino Jesuíno Marcondes), que representam 15,63% das ruas do centro da cidade. Calculando-se a média de edifícios desta área, nota-se que há cinco edifícios por rua, considerando apenas as ruas com verticalização. No entanto, calculando-se pelo total de ruas, há quatro edifícios por rua na área central.

XV de Novembro e a Saldanha Marinho são as ruas com maior número de edifícios, 20 e 13, respectivamente, estando acima da média geral e representando 23,9% dos edifícios centrais.

O estudo da área central permite afirmar que o processo de verticalização nesta região está em crescimento, pois dos 138 edifícios computados, 12 estão ainda em construção. Desde o início da verticalização de Guarapuava, essa região vem sendo priorizada pelos agentes imobiliários.

Observa-se, também, que a utilização mista predomina e que o poder público faz pouco uso de edifícios nesta área, e que as ruas XV de Novembro, Saldanha Marinho e Vicente Machado abrigam a maior quantidade de edifícios, 31% do total da região.

3.3.1.2 A situação dos polos universitários

Em campo, foi possível constatar que as áreas próximas aos câmpus universitários também são propensas à verticalização. De fato, edifícios vêm sendo construídos nessas áreas, o que demonstra que o processo não ocorre exclusivamente no centro ou em bairros vizinhos, mas que alcança outras regiões da cidade, adequando-se às características destas. Santa Cruz, Vila Carli e Industrial são os bairros onde há polos universitários, sendo que em todos esses há universidades públicas instaladas. Da análise dos dados de campo, foi possível observar dinâmicas diferentes no processo de verticalização em cada um desses bairros.

O levantamento de campo nos bairros Santa Cruz, Vila Carli e Industrial demonstrou que os polos universitários influenciam a dinâmica imobiliária em Guarapuava, constituindo-se em um dos fatores responsáveis pela valorização destas áreas e atração de investimentos em edifícios, configurando a expansão do processo de verticalização.

Foi observado que, neles, a verticalização surge como uma nova característica deste processo, sendo que o Estado teve papel importante no mesmo, ao promover a implantação de universidades em áreas periféricas do perímetro urbano. Essa implantação atraiu novos moradores, provocando o adensamento dessas áreas. Por sua vez, os promotores imobiliários utilizaram-se destas localidades para a implantação de edifícios como forma de investimento e aplicação de capital.

Santa Cruz O bairro Santa Cruz apresenta uma produção vertical significativa – com um número maior de edifícios em relação aos demais bairros. Supõe-se que isto ocorra por ser esta a primeira área da cidade a abrigar um campus universitário, em 1970, o que gerou interesse para investimentos no ramo imobiliário, devido à valorização provocada pela presença de instalações universitárias. Isso atraiu novos serviços e aumentou a dinâmica socioeconômica do bairro.

O bairro Santa Cruz, de características residenciais, está localizado na região sudeste de Guarapuava, em uma zona de densificação 1. Sua ocupação se dá pelas classes média e média alta, sendo o quarto bairro de maior renda per capita da cidade, com 3.985 hab/km² (Tabela 3).

Em 1970, foram erguidas ali as instalações da primeira instituição de ensino superior de Guarapuava, a Faculdade de Filosofia, Ciências e Letras de Guarapuava (FAFIG), tornada Universidade Estadual do Centro-Oeste em 1990. Mais tarde, outras instituições de ensino superior privado também se instalaram no bairro, como a Faculdade Campo Real.

A partir da instalação dos câmpus universitários, houve densificação do bairro, sendo os novos moradores principalmente estudantes vindos de diversas regiões do estado. Essa dinâmica se mostrou atrativa para os empreendedores do ramo imobiliário, que

identificaram a área como um novo nicho de mercado. Foram então construídos vários edifícios, em grande parte para uso residencial, visando o público estudantil. Alguns edifícios destinavam-se a famílias de classe média, interessadas no bairro por se tratar de uma área segura, de fácil acesso e dotada de equipamentos urbanos.

No bairro Santa Cruz há 24 edifícios, segundo o levantamento de campo. Destes, 18 são de uso exclusivamente residencial. Seis estão ainda em construção, o que mostra que a verticalização desta região vem se intensificando: 75% dos edifícios são de uso residencial e 25% estão em fase de construção. Não foram notados edifícios de uso misto ou de uso apenas comercial. A Tabela 7 apresenta a distribuição dos edifícios conforme o uso e a porcentagem por rua.

Tabela 7 – Edifícios verticais por rua no bairro Santa Cruz em 2015.

Rua	Edifícios	Residencial	Em construção	%
Joaquim D. Estrada	2	2	0	8,3
Eng. Centorio Rebouças	2	2	0	8,3
Frei Caneca	1	1	0	4,2
Barão de Capanema	2	2	0	8,3
Salvador Rensa	1	0	1	4,2
Afonso Botelho	3	3	0	12,5
5 de Outubro	1	1	0	4,2
Barão Neves	3	3	0	12,5
Prof. Abecer	3	2	1	12,5
Coronel Saldanha	1	1	0	4,2
Padre Chagas	5	2	3	20,8
Totais	24	18	6	100

(TUMASZ JUNIOR, 2016)

A rua com maior número de edifícios é a Padre Chagas, com um total de cinco unidades, representando 20,8% do total da área. Isso ocorre devido à proximidade dos câmpus de ensino superior e das áreas de comércio do bairro. Esta é também a rua com maior número maior de edifícios em fase de construção.

Dezoito unidades com quatro pavimentos representam 75% do número total de edifícios do bairro. Cinco edifícios de cinco a nove pavimentos correspondem a 21% do total, e apenas um edifício tem 10 ou mais pavimentos, representando 4% do total.

Com relação à visão dos empreendedores imobiliários sobre as construções verticalizadas, as entrevistas realizadas demonstram, de forma unânime (Apêndice A), que o bairro Santa Cruz é de grande interesse para a construção de edifícios, por já estar estruturado e por contar com equipamentos urbanos, em uma zona de densificação onde é permitida a construção em altura (Ilustração 6). As palavras de Luci Meri Cabral Bahls, representante da Gaspar Imóveis, confirmam tal situação; questionada sobre quais áreas seriam as

melhores para investir em edifícios em Guarapuava, respondeu que “as áreas que são mais atrativas para investimentos são: Santa Cruz, Trianon e Centro”.

Nas entrevistas com moradores (Apêndice C), constatou-se que o crescimento vertical é visto como algo positivo para o bairro. Lúcio José Lorenzetti, morador do bairro há 23 anos, quando indagado sobre a construção de edifícios em seu bairro, se diz “favorável, pois é uma amostra que ainda é um bairro em que as pessoas têm desejo de morar, ou porque o mercado imobiliário vê como uma oportunidade de negócio e bons lucros”.

Para os moradores, os edifícios são algo incentivador, que demonstra desenvolvimento. Em contraponto, sobre as transformações decorrentes da verticalização, foram mencionados o desenvolvimento urbano, a expansão da UNICENTRO e da Faculdade Campo Real, o aumento do fluxo de veículos, comércio em geral, as ocorrências de furtos e roubos, uso de drogas e mendicância nas praças e ruas. “Vejo com preocupação, pois era um bairro tranquilo até cinco anos atrás, onde todos os vizinhos se conheciam, agora cada morador é mais um morador, cada um dentro do seu próprio núcleo” disse o entrevistado.

Infere-se, portanto, que, para quem habita o bairro, o processo de verticalização é bem aceito do ponto de vista econômico, pela valorização dos bens imóveis. A partir da instalação das instituições de ensino superior, expandiu-se a ocupação do bairro, gerando uma maior demanda por serviços e atraindo novos moradores. Isso provocou a descaracterização do bairro, tornando-o uma área mais densificada, com aspectos de centro ou subcentro. Conhecer os vizinhos e sentir-se seguro no lugar onde se habita é quase utópico, ficando apenas na lembrança dos moradores mais antigos. A verticalização mudou o bairro, trazendo diferentes formas e dinâmicas para o ambiente.

A partir dos dados levantados, destacam-se alguns aspectos relevantes: em relação ao mercado imobiliário, a verticalização é vista como algo positivo, tanto para o promotor imobiliário, pela expectativa de retorno do capital aplicado na construção, como para os moradores locais, que veem seus imóveis valorizados. Em contrapartida, o processo de verticalização acaba gerando novas formas de ocupação do espaço, que contribuem para a densificação e fazem desaparecer características históricas, modificando a forma de viver típica dos bairros tranquilos das cidades médias brasileiras.

Vila Carli A Vila Carli foi a segunda área da cidade a receber um polo universitário, em 1999, atraindo a produção edilícia vertical. Neste bairro, a verticalização ainda ocorre, embora menos intensamente em relação ao bairro Santa Cruz, provavelmente por abrigar instalações de uma universidade apenas e por apresentar menor renda per capita (Tabela 3).

Apresentando características de polo universitário, o bairro, na região noroeste de Guarapuava (Anexo A), abriga uma população de classe média e baixa, ocupando a décima

posição em renda per capita (R\$970,75). A densidade demográfica é de 2.900 hab/km² (Tabela 3), sendo identificado no zoneamento urbano como uma zona de proteção da bacia do rio Cascavel.

A dinâmica deste bairro começou a mudar desde a instalação do campus CEDETEG, da Universidade Estadual do Centro-Oeste, em 1999. A construção deste polo universitário causou a valorização dos terrenos locais pelo aumento da procura, tanto de moradias como para implantação de comércio. Novos investimentos em construções verticalizadas passaram a ocorrer ali a partir de 1999, atraídos pela demanda do público universitário, que passou a ocupar grande parte desta localidade.

A análise dos dados obtidos na pesquisa de campo permitiu constatar que há no bairro Vila Carli vinte edifícios, dos quais 16 de uso residencial, ou sejam, 80% dos edifícios da área. Três edifícios são de uso misto, com o primeiro pavimento para utilização comercial e os demais para uso residencial. Este formato representa 15% do total de edifícios da região, havendo um edifício em fase de construção (5% do total). A Tabela 8 mostra as ruas do bairro que contam com edifícios, e a forma de utilização destes.

Tabela 8 – Edifícios verticais por rua no bairro Vila Carli em 2015.

Rua	Edifícios	Residencial	Misto	Em construção	%
Saldanha Marinho	5	3	2	0	25
Capitão Rocha	3	2	0	1	15
Lulviro Lara Galvão	1	1	0	0	8,3
Júlio de Castilho	3	3	0	0	15
Coroadas	2	2	0	0	10
Avenida Pedro Carli	1	0	1	0	8,3
Santa Catarina	1	1	0	0	8,3
Simeão Valera de Sá	4	4	0	0	20
Totais	20	16	3	1	100

(TUMASZ JUNIOR, 2016)

A rua Saldanha Marinho é a mais verticalizada do bairro, sendo, assim como no bairro Santa Cruz, a principal via de acesso e, também, onde se localiza a maioria do comércio. Nesta rua estão 25% dos edifícios do bairro. Outros 20% estão na rua Simeão Valera de Sá, que dá acesso ao campus CEDETEG.

No que diz respeito ao número de pavimentos dos edifícios do bairro Vila Carli, chega-se aos seguintes resultados: catorze têm quatro pavimentos, representando 70% do número total; seis têm entre cinco e nove pavimentos, representando 30% dos edifícios da região. Não há ainda edifícios com dez ou mais pavimentos.

Em relação à visão do morador da Vila Carli, as entrevistas (Apêndice C) demonstraram que os mesmos consideram o processo de verticalização como algo positivo e importante

para o bairro, por trazer desenvolvimento, modernidade e valorização. Valdir José de Deus, morador da Vila Carli há 40 anos, coloca que “a partir dos anos 2000, com a construção do CEDETEG, os prédios começaram a aparecer na vila Carli. Antigamente tinha umas três casas apenas. Antes o terreno da faculdade era do quartel, era tudo parado por aqui”.

Com isso, nota-se que, com a chegada da universidade ao bairro, tanto a produção da verticalização bem como a urbanização foram intensificadas, o que é visto como algo positivo entre os moradores. Segundo Valdir, “antes os terrenos eram mais em conta, a partir da instalação do CEDETEG aumentou uns 200% e hoje em relação ao preço inicial, chega a 500% a valorização dos terrenos”.

Pode-se afirmar, portanto, que, assim como em Santa Cruz, na Vila Carli também houve intensificação do uso do solo a partir da instalação de um campus universitário, o que levou a um aquecimento da dinâmica imobiliária no bairro. O processo de verticalização valorizou os terrenos desta região, que, diferentemente do Centro e de Santa Cruz, não é uma região de renda elevada. Quando o bairro começou a adquirir características universitárias, esta nova dinâmica foi incorporada pelos agentes produtores (promotores e incorporadores fundiários), que iniciaram a verticalização, mesmo sendo esta uma zona de proteção bacia do rio Cascavel, com coeficiente de aproveitamento menor que em outras áreas verticalizadas. A situação normativa definida pela lei de zoneamento justifica a altura menor dos edifícios: ao invés de vários pavimentos em altura, são construídas diversas torres de quatro pavimentos. Nota-se, ali, que a legislação mudou a característica da verticalização no bairro, não restringindo o crescimento vertical, mas ponderando a altura dos edifícios.

No que se refere à posição do morador do bairro sobre a verticalização, ao ser questionado sobre chegada dos edifícios, um entrevistado (Apêndice C) respondeu que “mudou bastante. Antigamente era tudo campo, antes era só casa (sic), que foram vendidas para quem tinha dinheiro e que realizaram as construções dos prédios”. O morador percebe a mudança na dinâmica do bairro a partir da chegada da universidade, como também a ação dos empreendedores do ramo imobiliário, que mudaram a composição urbanística da Vila Carli.

Assim, conclui-se que o polo universitário trouxe para as suas imediações a valorização dos terrenos, atraindo a implantação de edifícios voltados para estudantes da universidade. Atualmente, o bairro é apontado pelos empreendedores imobiliários como uma área de certa forma já saturada, para a qual não estão previstos novos investimentos, o que ficou evidenciado pelo fato de haver somente um edifício em fase de construção.

Bairro Industrial O bairro Industrial apresenta crescimento vertical em fase inicial. Recebeu, no ano de 2010, instalações da Universidade Tecnológica Federal do Paraná, o que trouxe valorização à área e um maior número de construções verticais.

O bairro Industrial está localizado na região nor-nordeste da cidade de Guarapuava. Distante da área central (Anexo A), ainda se encontra em fase de estruturação, sediando o polo industrial do município. A densidade demográfica é de 3.144 hab/km² e a renda per capita é de R\$695,74. É o quinto bairro de menor renda em Guarapuava.

Diferentemente dos outros polos universitários, que já apresentam um número significativo de edifícios, o bairro ainda se encontra em um processo inicial de verticalização. Essa dinâmica começou a adquirir forma a partir da instalação de um campus universitário da Universidade Tecnológica Federal do Paraná, em 2010. A área escolhida para implantação das instalações foi o loteamento desocupado Feroz II. Na região, além do campus, alguns lagos foram implantados pela Prefeitura Municipal, como forma de deixá-la atrativa para futuros moradores.

A entrevistada Franciele Pauluk, moradora do loteamento Feroz II há cinco anos, relata que, com a implantação do campus universitário, a área valorizou-se cinco vezes, sendo que os edifícios no bairro começaram a surgir juntamente com as instalações da faculdade. Ao ser questionada sobre a implantação de edifícios no bairro, respondeu: “vejo como positivo, porém aumentou a insegurança. Mas sou a favor da construção de prédios, porque em minha visão valoriza a área e desenvolve”.

É possível observar, portanto, que o morador desta localidade vê de forma positiva a construção de edifícios, porque seria um indicativo de que seu bairro está adquirindo características de bairro desenvolvido, como os de outras áreas da cidade.

Os empreendedores do ramo imobiliário consideram o bairro como atraente para investimentos em construções verticais, sendo uma das áreas mais promissoras, conforme afirma Patrick Daniel Corrêa, representante da imobiliária Gralha Azul. “Sim, é muito promissora. Ainda não há demanda, apenas para locação, expectativa para investimentos em edifícios de médio padrão; daqui a dois anos a demanda será grande.”

Os dados apresentados na Tabela 9 demonstram que, mesmo em fase inicial de crescimento vertical, o uso dos edifícios é diferenciado em relação às duas áreas apresentadas anteriormente. Foram notados dois edifícios, de uso misto, sendo que no bairro Santa Cruz, com um processo de verticalização mais antigo, não foi encontrada esta forma de utilização.

Verifica-se, também, que 50% dos edifícios da área estão localizados na rua Cândido Xavier, a qual dá acesso ao campus da UTFPR. Em relação ao número de pavimentos, cinco deles têm quatro pavimentos, representando 83% do total. Um edifício tem seis

Tabela 9 – Edifícios verticais or rua no bairro Industrial em 2015.

Rua	Edifícios	Misto	Residencial	Em construção	%
Cândido Xavier	3	0	2	1	50
Alfredo Fabiane	1	0	0	1	17
Av. Moacir Júlio Silvestre	2	2	0	0	33
Totais	6	2	2	2	100

(TUMASZ JUNIOR, 2016)

pavimentos (17%) do total. O bairro Industrial ainda não apresenta edifícios com dez ou mais pavimentos.

Os dados de campo demonstram que o processo de verticalização no bairro Industrial está em fase inicial, mas com tendência de assemelhar-se ao das demais áreas que abrigam universidades.

3.3.1.3 A verticalização nas áreas residenciais

Além da área central e dos polos universitários, outras localidades do perímetro urbano de Guarapuava estão inseridas no processo de verticalização. Em algumas áreas há predominância de edifícios verticais de uso residencial, como nos bairros Trianon, Bonsucesso e dos Estados, que são os de maior renda per capita da cidade (Tabela 3).

Trianon O bairro Trianon, localizado na parte sudeste do município, possui características residenciais, com densidade demográfica de 3.620 hab/km² e renda per capita de R\$2.613,42. É o bairro de segunda maior renda em Guarapuava, estando vizinho à área central e localizado em uma zona de densificação 1. O bairro conta com 14 edifícios, dos quais nove são de uso residencial e representam 71,4% do total. Quatro edifícios ainda estão em construção e correspondem a 21,4% do total. Um edifício é de uso misto, correspondendo a 7,2% do total de unidades na região. A Tabela 10 mostra o número de edifícios existentes no bairro Trianon.

A Tabela 10 mostra que o processo de verticalização acontece em nove ruas do bairro, com destaque para três, que concentram um número maior de edifícios: Presidente Getúlio Vargas, Saldanha Marinho e Vicente Machado, vias estas ligadas à área central da cidade.

O Trianon abriga seis edifícios de quatro pavimentos – 42% do total. Quatro edifícios de cinco pavimentos representam 26% do total, e dois edifícios de seis pavimentos representam 14,3% do total. De dois edifícios ainda em construção, não foi possível determinar a quantidade de pavimentos.

Tabela 10 – Edifícios verticais por rua no bairro Trianon em 2015.

Rua	Edifícios	Misto	Residencial	Em construção	%
Saldanha Marinho	2	0	1	1	14,3
Desembargador Mota	1	0	0	1	7,1
Presidente Getúlio Vargas	3	0	3	0	21,4
Afonso Botelho	1	0	1	0	7,1
Belmiro de Miranda	2	0	1	1	14,3
Frei Caneca	1	0	1	0	7,1
Maria Froxano Peixoto	1	0	0	1	7,1
Vicente Machado	2	1	1	0	14,3
Anacleto Neves	1	0	1	0	7,1
Totais	14	1	9	4	100

(TUMASZ JUNIOR, 2016)

Bonsucesso Localizado na região centro-oeste da cidade, este bairro tem renda per capita de R\$1.582,85 (Tabela 3), sendo o sétimo de maior renda do município, com densidade demográfica de 3.246 hab/km².

Foram constatados seis edifícios, sendo que um é de uso residencial e cinco se encontram em fase de construção, o que indica que a verticalização neste bairro está se consolidando. Este é o bairro onde ocorre a maior produção vertical no período atual (2015), sendo 16,5% voltados para o uso residencial.

Na Tabela 11, é possível verificar que a Avenida Manoel Ribas é a via com maior número de edifícios (dois) em fase de construção, pelo do fato de ser o principal acesso do bairro à área central. Do total de edifícios da rua, quatro possuem quatro pavimentos, representando 66% do número total de edifícios e dois possuem cinco pavimentos – 34% dos edifícios desta área.

Tabela 11 – Edifícios verticais por rua no bairro Bonsucesso em 2015.

Rua	Edifícios	Misto	Residencial	Em construção	%
Amadeu K Rocha	1	0	0	1	16,5
Romeu K Rocha	1	0	0	1	16,5
Av. Manoel Ribas	2	0	0	2	33,5
Inácio Karpinsk	1	0	1	0	16,5
Av. Sebastião de Camargo Ribas	1	0	0	1	16,5
Totais	6	0	1	5	100

(TUMASZ JUNIOR, 2016)

Bairro dos Estados Este bairro está localizado na região centro-oeste de Guarapuava, em uma zona de densificação 2, com renda de R\$1.812,89, sendo o sexto em renda per

capita do município e densidade demográfica de 2.944 hab/km². Abriga sete edifícios. Destes, cinco apresentam características residenciais, equivalendo a 71% do total. Dois edifícios em construção representam 29% do total. Cinco edifícios tem quatro pavimentos (71%) dos edifícios da área. Dois edifícios tem cinco pavimentos, equivalendo a 29% do total. A Tabela 12 demonstra a distribuição dos edifícios no bairro dos Estados.

Tabela 12 – Edifícios verticais por rua no bairro dos Estados em 2015.

Rua	Edifícios	Misto	Residencial	Em construção	%
Saldanha Marinho	3	0	3	0	43
Bahia	1	0	0	1	11,75
São Paulo	1	0	1	0	11,75
Santa Catarina	1	0	1	0	11,75
General Cândido Rondon	1	0	0	1	11,75
Totais	7	0	5	2	100

(TUMASZ JUNIOR, 2016)

Da análise dos dados levantados no bairro dos Estados, pode-se observar que o processo de verticalização concentra-se na rua Saldanha Marinho, que se conecta com a área central e com outros bairros do perímetro urbano de Guarapuava.

Quanto aos resultados da análise nas áreas residenciais, pode-se constatar que o processo de verticalização vem se consolidando nestas áreas, predominantemente com edifícios de quatro pavimentos. O bairro Bonsucesso apresenta uma produção de edifícios em maior porcentagem em relação aos outros bairros residenciais da cidade.

Observa-se, também, que são áreas de elevada renda per capita, estando entre as oito de maior renda, com densidade demográfica entre 2.800 e 3.900 hab/km². São as áreas de ocupação mais antiga na cidade. A legislação favorece a construção de edifícios, estimulando a densificação vertical nessas áreas residenciais de maior renda em Guarapuava.

3.4 Espacialização da verticalização em Guarapuava

Do levantamento de campo e da análise das áreas que apresentam verticalização em Guarapuava, é possível chegar a algumas considerações sobre o processo de verticalização na cidade. Verifica-se que as três regiões analisadas (central, polos universitários e residenciais) são propensas ao crescimento verticalizado, sendo que cada uma possui características específicas. Na área central, a produção da verticalização é mais intensa; o processo teve início nos anos 1960 e ainda está em curso, tendo resultado em aproximadamente 63 edifícios por km². A produção da verticalização nesta região estaria

associada, principalmente, ao fator renda, pois trata-se da área de maior renda per capita do município.

Com relação aos polos universitários (Santa Cruz, Vila Carli e Industrial), pode-se afirmar que estes têm características específicas, pois a situação dos três bairros é diferenciada.

O bairro Santa Cruz abriga o maior número de edifícios. É a área onde se iniciou a ocupação urbana, nos anos 1950. Vinte anos mais tarde, deu-se a instalação da Faculdade de Filosofia, Ciências e Letras de Guarapuava. Dos três polos universitários, é o de maior renda per capita.

Na Vila Carli, a ocupação ocorreu entre os anos 1960 e 1970. Vinte anos mais tarde, houve a implantação de um centro universitário. O bairro é de baixa renda em relação às demais regiões da cidade, sendo que a verticalização nessa área decorreu da necessidade de moradias para estudantes, de acordo com os produtores imobiliários.

No bairro Industrial o processo de verticalização ainda está no início; a urbanização dessa área começou entre 1980 e 1990, sendo que no ano de 2010 um centro universitário foi implantado.

A partir da análise da verticalização nos polos universitários, confirma-se que ela aconteceu após a implantação das instalações universitárias, o que demonstra a participação do Estado como agente do processo. De fato, após duas décadas da urbanização dos bairros, foram implantadas os campi de universidades públicas, e, em seguida teve início a verticalização.

As áreas residenciais da cidade de Guarapuava apresentam características semelhantes: possuem renda per capita elevada e estão entre os sete bairros de maior renda do município. Nelas, o processo de verticalização ainda está em produção. Tal é o caso do bairro Bonsucesso, onde 83,5% dos edifícios ainda se encontram em construção.

Guarapuava conta com 215 edifícios distribuídos entre áreas analisadas, sendo 138 na região central, o que equivale a 64,2% dos edifícios; 50 nos polos universitários, representando 23,25% do total; e 27 edifícios em áreas residenciais, 12,55% do total de edifícios.

Quanto ao número de pavimentos, 136 dos edifícios de Guarapuava têm quatro pavimentos, equivalendo a 63,25% do total. Esta é a principal tipologia edilícia, justificada pelo fato de nela não ser obrigatória a instalação de elevador, o que permite menores custos de construção. Na categoria de cinco a nove pavimentos, encontram-se 49 edifícios, representando 22,8% do total. Dos edifícios com 10 ou mais pavimentos, 22 estão presentes, equivalendo a 10,23% do total. Esta é a categoria menos utilizada para produção edilícia na cidade.

Em relação ao uso, a produção vertical fica assim distribuída: 82 edifícios são de uso residencial, representando 38,13% da produção vertical; 74 são de uso misto (co-

mercial/residencial), equivalendo a 34,41%; 24 são de uso exclusivamente comercial, representando 11,16% do total; e três são de uso público, representando 1,40%. Trinta e dois edifícios (14,90%) ainda se encontram em fase de construção, não sendo ainda possível atribuir-lhes classes de uso.

Das características levantadas sobre o processo de verticalização em Guarapuava até o ano de 2015, percebe-se que o uso residencial é o mais comum, e que os edifícios de pequeno porte (quatro pavimentos) são predominantes na caracterização do processo.

Em relação à espacialização, fica evidenciado que o processo de verticalização ocorre predominantemente na região sudeste do perímetro urbano, nas zonas centrais estendidas e nas zonas de densificação 1, onde é maior o coeficiente de ocupação do solo, conforme demonstra o mapa da Ilustração 10. Nele, nota-se que o processo se concentra nas regiões centro-sul e sudeste do perímetro urbano. Entretanto, ele vem se expandindo para as regiões noroeste e central, estando presente em quatro zonas urbanas ZCE, ZD1, ZD2 e ZPB de sete bairros, como já mencionado.

Verifica-se, portanto, que a verticalização está presente em um maior número de áreas em relação às décadas passadas, como apontado por Silva (2002), ocorrendo especialmente nos eixos noroeste-sudeste da cidade, principalmente na região central.

Em relação à estruturação viária, a Ilustração 11 demonstra que a verticalização acompanha as principais vias urbanas, que interligam diversos bairros. Merece destaque a Rua Saldanha Marinho, onde há 23 edifícios, ou seja, 10,7% do total de edifícios de Guarapuava. Esta via percorre as três áreas verticalizadas (central, residenciais e polos universitários), cortando quatro bairros (Estados, Trianon, Vila Carli e Centro). Nos bairros residenciais, as vias que os conectam ao centro são as que apresentaram uma maior concentração de verticalização. As vias de acesso às universidades também apresentam concentração de edifícios: Cândido Xavier, Simeão Varela de Sá e Padre Chagas.

Na Ilustração 11, percebe-se a concentração da produção edilícia em algumas vias principais. Estas expandem a verticalização para toda a cidade, conformando as áreas com maior densificação de edifícios. Com o passar do tempo, e com a ocupação destas áreas, a tendência é de uma maior demanda por serviços e equipamentos urbanos, nestas áreas e nas áreas próximas, onde começam a aparecer construções verticais.

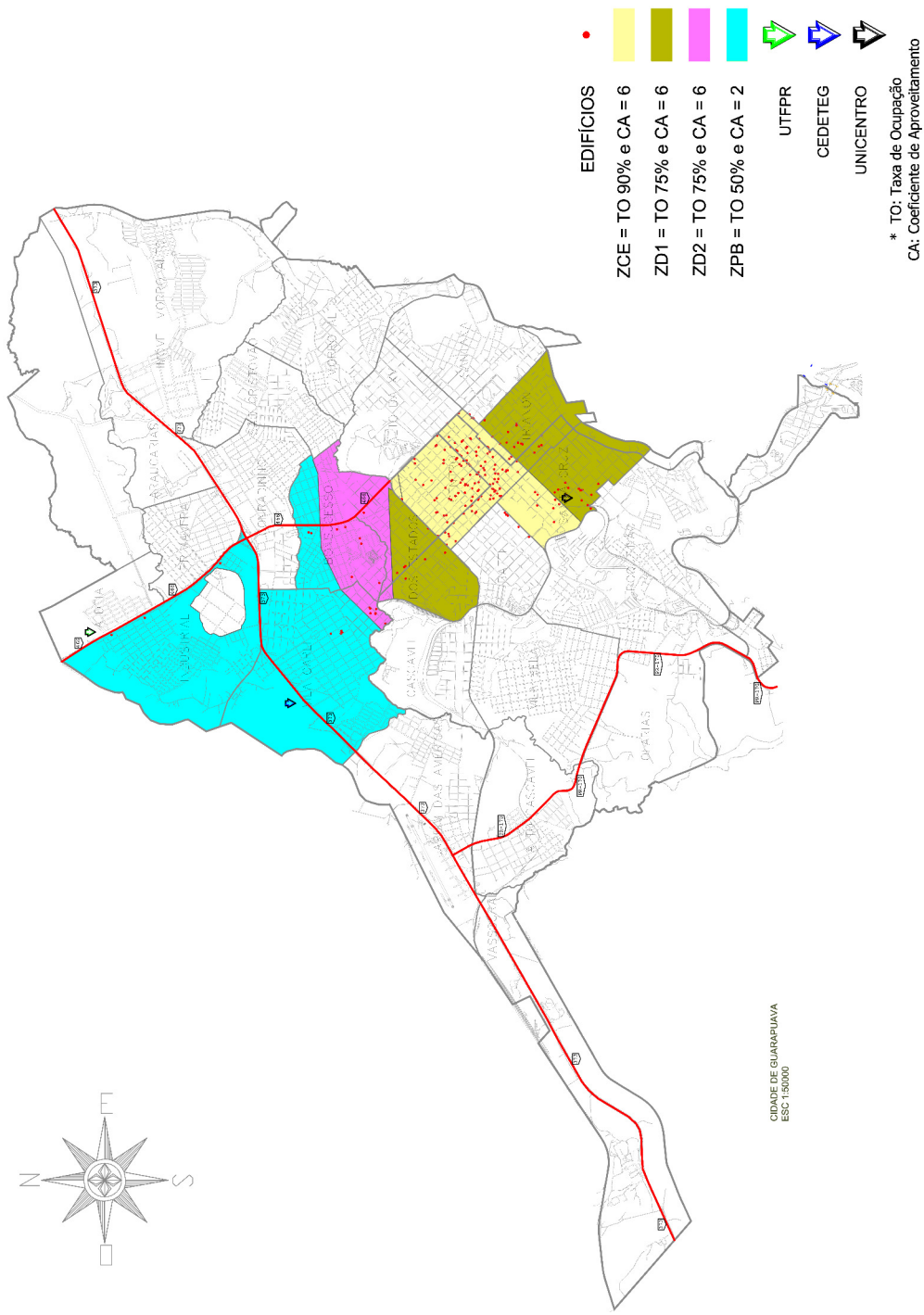


Ilustração 10 – Espacialização da verticalização em guarapuava em 2015.

(GUARAPUAVA, 2006b; TUMASZ JUNIOR, 2016)

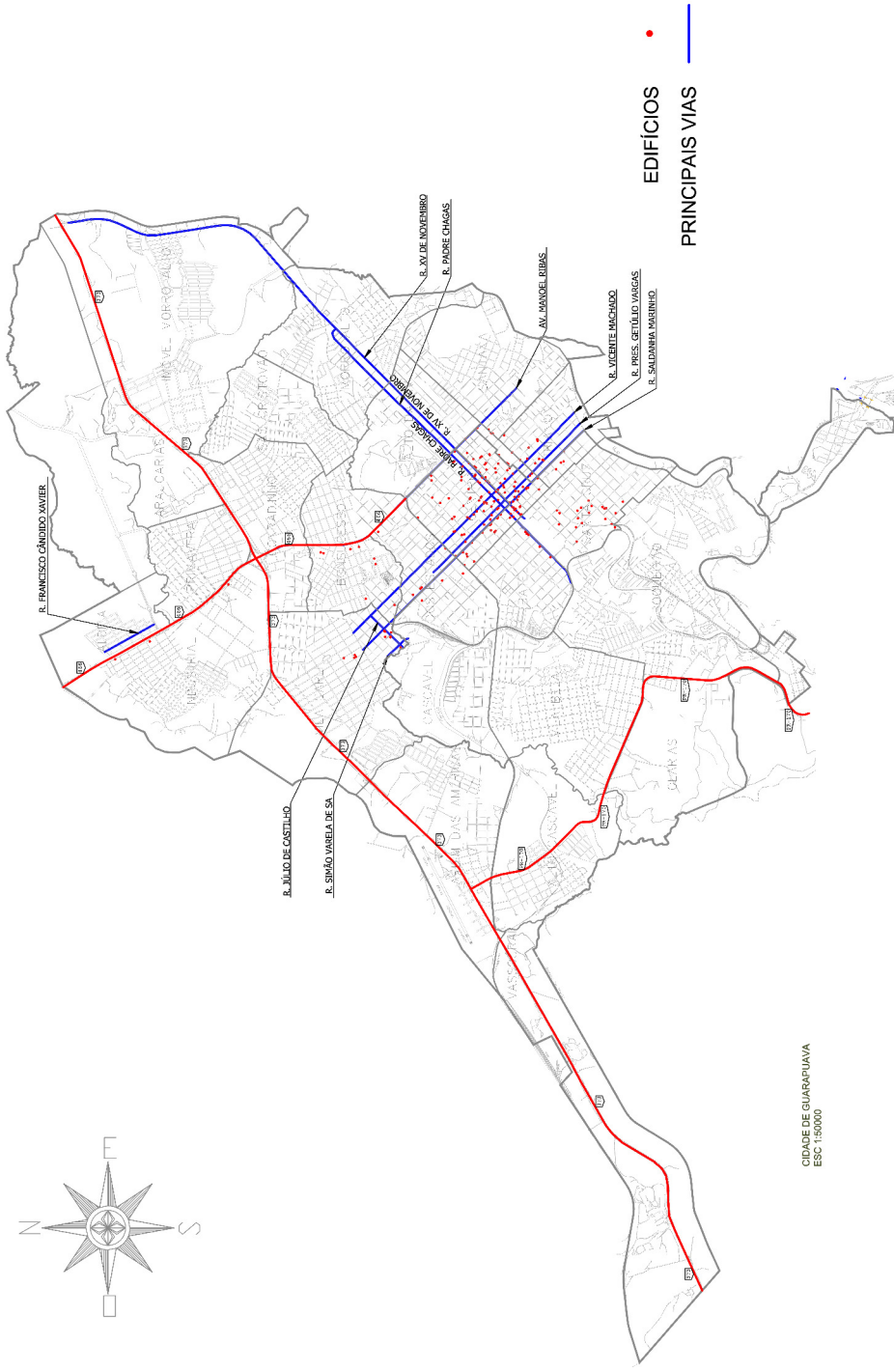


Ilustração 11 – Verticalização e sistema viário principal de Guarapuava em 2015.

Elaborado pelo autor. (GUARAPUAVA, 2006b; TUMASZ JUNIOR, 2016)

4

Considerações finais

O período atual, 2015, é o de maior produção de edifícios em Guarapuava desde a fase inicial da verticalização no município em 1960. Tal situação está relacionada aos fatores apresentados neste capítulo: renda per capita, densidade demográfica, legislação, atuação do poder público e demandas do mercado. A articulação entre esses fatores orientou a verticalização da cidade.

A partir da análise realizada neste trabalho, fica evidenciado que em Guarapuava o fator renda é o principal determinante do processo de verticalização. Os bairros de maior renda são os que apresentam maior crescimento verticalizado, como a região central e os bairros Trianon e Santa Cruz. A evolução da ocupação do espaço indica que essas áreas também foram as primeiras áreas urbanizadas do Município.

Logo, o mercado e os agentes produtores da verticalização buscam orientar a produção para as áreas de maior renda, fortalecendo o desenvolvimento de áreas que já apresentam crescimento econômico, como demonstrado pelas entrevistas com alguns moradores dessas localidades. Nota-se que isto se modifica a partir do momento em que o Estado atua implantando polos universitários em alguns dos bairros locais. De fato, a instalação dos câmpus de ensino superior foi um forte atrativo para implantação de edificações verticais em Guarapuava. Esse aspecto foi comprovado nas entrevistas, tanto com moradores quanto com produtores do ramo imobiliário, as quais demonstraram que, a partir da instalação dos campus, começaram a ser erguidas ali edificações verticais, pela maior demanda de moradias.

Fica evidenciado, também, que o uso dos edifícios é, em grande parte, residencial. Este padrão de uso teve ênfase nos últimos 16 anos, pois, anteriormente, o uso misto era o mais frequente, o mesmo ocorrendo em outros municípios paranaenses.

Em relação ao número de pavimentos, observa-se a predominância de edificações com quatro pavimentos, estando este fato ligado ao custo da obra, por não ser obrigatória a instalação de elevadores.

A pesquisa demonstra, ainda, que o Estado regulamenta o solo urbano de maneira a facilitar a produção edilícia, sendo que as leis regulamentadoras incentivam a produção vertical. De fato, em praticamente toda a área urbana de Guarapuava é permitida a

construção de edifícios verticais, o que facilita a atuação dos promotores imobiliários, que podem escolher áreas de seu interesse, a fim de obter maior lucro. O período atual é o de maior produção vertical e de incremento na verticalização urbana, estando 14,9% do processo ainda em produção.

A importância da realização deste estudo está no conhecimento da dinâmica urbana em Guarapuava. Conhecer as características do processo de verticalização facilita o planejamento de medidas urbanísticas, já que, como apresentado neste trabalho, há um incremento deste processo nos últimos anos, o que exigirá intervenções urbanas para evitar consequências negativas.

Esta pesquisa nos proporcionou conhecer algumas características recentes da produção vertical em Guarapuava, como a expansão desse processo para além da área central. Ela também auxiliou na geração de novos dados e na identificação dos locais onde ocorre a verticalização da cidade. Foi possível notar uma centralidade linear em relação às vias que ligam a área central com os bairros universitários, rodovias e bairros que possuem uma maior renda, proporcionando o crescimento verticalizado na direção destas áreas.

Com relação à contribuição para a Geografia, também acreditamos que esta pesquisa pode auxiliar na expansão do conhecimento, pois, com a compreensão de alguns fatores envolvidos na produção da verticalização em Guarapuava, enriquecemos o acervo teórico sobre o tema, ainda escasso.

É válido ressaltar algumas dificuldades na realização da pesquisa, como a dificuldade de acesso a dados junto aos órgãos públicos, com informações contraditórias, ou a dificuldade de localização dos dados para a realização da pesquisa. Esses dados deveriam estar facilmente acessíveis para qualquer cidadão.

O tema verticalização é de grande abrangência, não tendo sido esgotado, portanto, nesta pesquisa. Alguns aspectos podem ser aprofundados em pesquisas futuras, como a relação entre o preço da terra e a construção vertical. A verticalização na porção centro-sul do Paraná também seria tema de interesse, uma vez que outros municípios menores próximos a Guarapuava começam a apresentar crescimento verticalizado, como Prudentópolis e Irati. Estudos do papel dos agentes consumidores da verticalização e estudos de cunho cultural poderiam avaliar como a verticalização é percebida pela população.

Destaca-se, também, que o presente estudo pode auxiliar outros pesquisadores em estudos sobre o meio urbano, como, por exemplo, o da exigência de equipamentos de acessibilidade, zoneamento urbano, áreas para implantação de habitação social, implantação de condomínios e outras transformações urbanas, principalmente em cidades de pequeno e médio porte.

Referências

- AFONSO, D. C. *Verticalização de Cuiabá/MT: da modernização às problemáticas urbanas atuais*. 2011. 177 f. Dissertação (Mestrado) – Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal de Mato Grosso, Cuiabá, 2011.
- BELLORIO, G. B. *Adensamento e verticalização em Goiânia nos planos diretores (1968-2007)*. 2013. 178 f. Dissertação (Mestrado) – Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento e Planejamento Territorial, Pontifícia Universidade Católica de Goiás, Goiânia, 2013.
- BOTELHO, A. *O urbano: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário*. São Paulo: Annablume, 2007.
- BRASIL. *Constituição da República Federativa do Brasil*. Brasília, DF: Senado Federal, 1988.
- _____. Lei 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. *Diário Oficial da República Federativa do Brasil*, Brasília, 2001.
- _____. Lei 601, de 18 de setembro de 1850. Dispõe sobre as terras devolutas no Império e acerca das que são possuídas por título de sesmaria, bem como por simples título de posse mansa e pacífica:... In: BRASIL. (Império). *Coleção das leis do Império do Brasil*. Rio de Janeiro: Tipografia Nacional, 1850. v. 11.1, p. 307–313.
- CARLOS, A. F. A. *O espaço Urbano: Novos escritos sobre a cidade*. São Paulo: Labur, 2007.
- CASARIL, C. C. *Meio século de verticalização urbana em Londrina – PR e sua distribuição espacial: 1950 – 2000*. 2008. 266 f. Dissertação (Mestrado) – Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Estadual de Maringá, Maringá, 2008.
- CASARIL, C. C.; FRESCA, T. M. Verticalização urbana brasileira, Histórico, Pesquisadores e Abordagens. *Faz Ciência*, Universidade Estadual do Oeste do Paraná, Francisco Beltrão, v. 9, n. 10, p. 169–190, 2007.
- CORREA, R. L. O. *O Espaço Urbano*. São Paulo: Ática, 1993.
- FREITAS, T. M.; FERREIRA, L. A. A produção do espaço urbano: formação de território e governança urbana, o caso da Quadra 50 da Cidade Gama, DF. In: CIRCUITO DE DEBATES ACADÊMICOS, 1. *Anais...* Brasília: Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada, 2011.
- GIMENEZ, H. M. *Interpretação o Espaço Urbano de Maringá: A Lógica da Verticalização - Período de 1990 a 2005*. 2007. 183 f. Dissertação (Mestrado) – Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Estadual de Maringá, Maringá, 2007.
- GUARAPUAVA. *Caderno diagnóstico de diretrizes*. Guarapuava: Guarapuava (Município), 2006. 102 p.

GUARAPUAVA. *Caderno temático do Plano Diretor*. Guarapuava: Guarapuava (Município), 2006. Mapas temáticos em escalas variadas.

_____. *História*. Guarapuava: Guarapuava (Município), 2015. Disponível em: <<http://www.guarapuava.pr.gov.br/turista/historia>>.

_____. *Lei 1024/2001, de 07 de maio de 2001*. Altera o Art. 1.º e as Tabelas I e II da Lei n.º 663/97 de 02/06/97, que dispõe sobre o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Perímetro Urbano da Sede do Município. Guarapuava: Guarapuava (Município), 2001.

_____. *Lei Complementar 04/2008, de 30 de maio de 2008*. Dispõe sobre o zoneamento, uso e ocupação do solo urbano, no perímetro urbano do Distrito Sede do Município de Guarapuava. Guarapuava: Guarapuava (Município), 2008.

_____. *Lei Complementar 46, de 18 de junho de 2014*. Dispõe sobre o zoneamento, uso e ocupação do solo urbano, das áreas urbanas do Município de Guarapuava. Guarapuava: Guarapuava (Município), 2014.

_____. *Lei Complementar n.º 016/2006*. Dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Guarapuava, atendendo às disposições do Estatuto da Cidade – Lei Federal n.º 10.257/01 e Lei Estadual n.º 15.229/06 que dispõe sobre o conteúdo mínimo dos Planos Diretores Municipais, bem como revoga a Lei Municipal n.º 1.101/2001, de 28.12.2001, que instituiu o Plano Diretor de Guarapuava. Guarapuava: Guarapuava (Município), 2006.

_____. *Lei Ordinária 37/1986, de 24 de dezembro de 1986*. Dispõe sobre o Zoneamento de uso e ocupação do Solo do Perímetro Urbano da sede do município, revogando a lei 84/69, 552/69, 46/71 e dá outras providências. Guarapuava: Guarapuava (Município), 1986.

IBGE. *Cidades*. Rio de Janeiro: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, 2015. Disponível em: <<http://www.cidades.ibge.gov.br>>.

_____. *Sinopse do Censo Demográfico 2010*. Rio de Janeiro: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, 2011. Disponível em: <<http://www.censo2010.ibge.gov.br/sinopse>>.

IPARDES. *Caderno estatístico do município de Guarapuava*. Curitiba: Instituto Paranaense de Desenvolvimento Econômico e Social, 2013.

LACHESKI, E. *Guarapuava no Paraná: discurso, memória e identidade (1950-2000)*. 2009. 161 f. Dissertação (Mestrado) – Programa de Pós-Graduação em História, Universidade Federal do Paraná, Curitiba, 2009.

LICNERSKI, J. R. *O processo de verticalização do setor terciário na formação da centralidade urbana em Curitiba*. 2015. Dissertação (Mestrado) – Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal do Paraná, Curitiba, 2015.

MARTINS, P. C. Notas sobre geografia urbana: especulação e verticalização – Em busca de definições teóricas. In: ENCONTRO NACIONAL DE GEÓGRAFOS, 16., 2010, Porto Alegre. *Anais...* São Paulo: Associação dos Geógrafos Brasileiros, 2010.

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

NEVES, P. C. A formação do espaço urbano. In: SEMINÁRIO DE PESQUISA DA PÓS-GRADUAÇÃO EM HISTÓRIA UFG/UCG, 2, Goiânia. *Anais...* Goiânia: Programa de Pós-Graduação em História, Universidade Federal de Goiás, 2009.

OLIVEIRA, G. A. S. de. *Verticalização urbana em cidades médias: o caso de Santa Cruz do Sul RS*. 2012. 187 f. Dissertação (Mestrado) – Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Regional, Universidade de Santa Cruz do Sul, Santa Cruz do Sul, 2012.

PLANO Collor. *Revista de Economia Política*, v. 10, n. 3, p. 114, 1990.

RAMIRES, J. C. L. A cultura do consumo e a produção simbólica dos espaços verticalizados nas cidades brasileiras. *Boletim Goiano de Geografia*, Universidade Federal de Goiás, v. 17, n. 2, p. 27–47, 1997.

ROLNIK, R. *A cidade e a lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo*. São Paulo: Studio Nobel, 1997.

SAHR, C. L. L. Dimensões de análise da verticalização: exemplos da cidade média de Ponta Grossa/PR. *Revista de História Regional*, Universidade Estadual de Ponta Grossa, Ponta Grossa, v. 5, n. 1, p. 9–36, 2000.

SANTOS, E. M. *Análise do processo de verticalização no espaço urbano de Cascavel/PR entre os anos 1990 e 2008*. 2011. 161 f. Dissertação (Mestrado) – Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Estadual do Centro-Oeste, Guarapuava, 2011.

SÃO PAULO. Lei 2332, de 9 de novembro de 1920. Estabelece o “padrão municipal” para as construções particulares no município. *Diário Oficial do Município de São Paulo*, 9 de novembro de 1920, 1920.

SCHMIDT, L. P.; MENDES, C. M. Verticalização e mutações intra-urbanas: o caso de Maringá e de Guarapuava. In: MENDES, C. M.; TÖWS, R. L. (Orgs). *A geografia da verticalização em algumas cidades médias no Brasil*. Maringá: EDUEM, 2009. v. 1, p. 81–94.

SILVA, J. M. A forma urbana vertical e as representações sociais. *Espaço e Cultura*, Universidade Estadual do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, n. 17-18, p. 17–31, 2004.

_____. *A verticalização de Guarapuava (PR) e suas representações sociais*. 2002. 326 f. Tese (Doutorado) – Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2002.

_____. *Valorização fundiária e expansão urbana recente de Guarapuava – PR*. 1995. 200 p. Dissertação (Mestrado) – Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 1995.

SILVA, L. H. da. *A verticalização do espaço urbano: o caso do bairro do Prado Recife/PE*. 2008. 106 f. Dissertação (Mestrado) – Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2008.

SOMEKH, N. *A Cidade Vertical e o Urbanismo Modernizador: São Paulo 1920-1939*. São Paulo: Studio Nobel, 1997.

TÖWS, R. L. *O processo de verticalização de Londrina e Maringá (PR) Brasil: o Estado e o capital imobiliário na produção do espaço*. 2010. 265 f. Dissertação (Mestrado) – Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Estadual de Maringá, Maringá, 2008.

TÖWS, R. L. et al. A verticalização na Produção do Espaço Urbano. In: MENDES C. M.; TÖWS, R. L. (Orgs). *A geografia da verticalização em algumas cidades médias no Brasil*. Maringá: EDUEM, 2009. p. 94–117.

TUMASZ JUNIOR, P. *A produção do espaço urbano: características do processo de verticalização em Guarapuava PR (1999-2015)*. 2016. 99 f. Dissertação (Mestrado) – Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal do Paraná, Curitiba, 2016.

VELOSO, F. A.; VILLELA, A.; GIAMBIAGI, A. Determinantes do “milagre” econômico brasileiro (1968-1973): uma análise empírica. *Revista Brasileira de Economia*, Fundação Getúlio Vargas, Rio de Janeiro, v. 62, n. 2, p. 221–245, 2008.

VILLAÇA, F. *O espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel, 2001.

Apêndices

Apêndice A

Imobiliária
Entrevistado
Cargo

1. Aproximadamente quantos edifícios são administrados pela imobiliária? E em quais áreas?
2. Em sua visão como investidor compensa investir na construção de edifícios na cidade?
3. As leis de regulamentação do solo (PD, Lei de uso e ocupação do solo) atrapalham ou auxiliam no processo de verticalização urbana em sua opinião como empreendedor? Por quê?
4. Há demanda por edifícios na cidade?
5. De onde vem os investimentos para a construção de edifícios?
6. Em quais áreas é melhor investir em edifícios?
7. A área do bairro Xarquinho onde está sendo construída à UTFPR pode ser considerada a mais promissora para o ramo de edifícios?

Imobiliária e Construtora Evolução
Guaracy Ribas
Corretor

1. Aproximadamente quantos edifícios são administrados pela imobiliária? E em quais áreas?
“Quatro edifícios, entre 15 e 19 pavimentos.”
2. Em sua visão como investidor compensa investir na construção de edifícios na cidade?
“Trabalho com sistema de grupo fechado a preço de custo, rateio do custo da obra, portal do sol primeiro edifício em 1887, com esse sistema de financiamento, reativação dos esqueletos. Prédios dão uma levatada na autoestima da cidade.”
3. As leis de regulamentação do solo (PD, Lei de uso e ocupação do solo) atrapalham ou auxiliam no processo de verticalização urbana em sua opinião como empreendedor? Por quê?
“Constrói de acordo, com as leis, paga a concessão onerosa do direito de construir, novo plano diretor flexibilizou as áreas para construção de edifícios em Guarapuava.”
4. Há demanda por edifícios na cidade?
“Como a cidade ficou há tempos sem construir, criou-se um deficit habitacional em todos os padrões, de casa minha vida há alto luxo, saturar o mercado é muito difícil.”

5. De onde vem os investimentos para a construção de edifícios?

“Os investimentos são a maioria de dentro da cidade mesmo, dificilmente é convencer os moradores mais tradicionais a se adaptarem com apartamentos, quem faz uso é a nova geração, os filhos dos guarapuavanos tradicionais, esses saem para estudar e voltam para cidade acostumados com apartamentos.”

6. Em quais áreas é melhor investir em edifícios?

“Lagoa das Lagrimas, Lago e Trianon.”

7. A área do bairro Xarquinho onde está sendo construída à UTFPR pode ser considerada a mais promissora para o ramo de edifícios?

“Há uma dúvida em relação ao futuro da localidade, tem um lançamento de 20 andares de um edifício. Faltam grandes construtoras na cidade.”

Imobiliária Gaspar

Luci Meri Cabral Bahls

Coordenadora

1. Aproximadamente quantos edifícios são administrados pela imobiliária? E em quais áreas?

“Vinte e quatro.”

2. Em sua visão como investidor compensa investir na construção de edifícios na cidade?

“Sim, todas as obras feitas por nos vendem 100% até o termino das mesmas.”

3. As leis de regulamentação do solo (PD, Lei de uso e ocupação do solo) atrapalham ou auxiliam no processo de verticalização urbana em sua opinião como empreendedor? Por quê?

“Tem certas normas que atrapalham e poderiam ser melhoradas.”

4. Há demanda por edifícios na cidade?

“Demanda existe, com a entrada de professores de fora o mercado ficou mais interessante.”

5. De onde vêm os investimentos para a construção de edifícios?

“Os investimentos vem do trabalho, desenvolvido por nossa empresa desde recursos financeiros por nossos clientes.”

6. Em quais áreas é melhor investir em edifícios?

“Áreas centrais, Sta Cruz e Trianon.”

7. A área do bairro Xarquinho onde está sendo construída à UTFPR pode ser considerada a mais promissora para o ramo de edifícios?

“Acreditamos que para o futuro fique muito interessante para investimentos.”

Imobiliária Gralha Azul**Patrick Daniel Corrêa****Diretor**

1. Aproximadamente quantos edifícios são administrados pela imobiliária? E em quais áreas?
“Onze edifícios, Santa Cruz, Centro, Vila Carli, Bairro dos Estados, e Trianon.”
2. Em sua visão como investidor compensa investir na construção de edifícios na cidade?
“Sim, compensa.”
3. As leis de regulamentação do solo (PD, Lei de uso e ocupação do solo) atrapalham ou auxiliam no processo de verticalização urbana em sua opinião como empreendedor? Por quê?
“As leis auxiliam na construção, mesmo estourando o espaço, é possível pagar a taxa excedente.”
4. Há demanda por edifícios na cidade?
“Sim, há demanda.”
5. De onde vêm os investimentos para a construção de edifícios?
“Em relação aos edifícios, é feito da forma de preço de custo é o comércio com o comprador com o valor de custo da obra, 70% é através da construtora, outros 30% investidor, metade do investimento é local e metade de fora: Curitiba e Maringá.”
6. Em quais áreas é melhor investir em edifícios?
“Médio e alto padrão é bom para venda, básico para locação. Para venda quanto mais próximo do centro melhor, para locação área da UTFPR, e aonde for construída a faculdade de Medicina.”
7. A área do bairro onde está sendo construída à UTFPR pode ser considerada a mais promissora para o ramo de edifícios?
“Sim é muito promissora, ainda não há demanda, apenas para locação expectativa para investimentos em edifícios de médio padrão, daqui a 2 anos a demanda será grande.”

Imobiliária J. Losso**José Losso Neto****Corretor/diretor**

1. Aproximadamente quantos edifícios são administrados pela imobiliária? E em quais áreas?
“Trinta e dois condomínios, duas vendas e um lançamento, Trianon, Conrradinho, e Centro.”
2. Em sua visão como investidor compensa investir na construção de edifícios na cidade?
“Sim, condomínio a preço de custo.”
3. As leis de regulamentação do solo (PD, Lei de uso e ocupação do solo) atrapalham ou auxiliam no processo de verticalização urbana em sua opinião como empreendedor? Por quê?
“Depende, na área central é mais tranquilo, porém nas outras áreas atrapalha, há alguns conflitos com o poder público municipal.”

4. Há demanda por edifícios na cidade?

“Sim, agora está melhor para venda por causa da instabilidade, há demanda, mas, em contrapartida, há problemas na hora do acesso ao crédito, principalmente no banco da caixa econômica, é melhor financiamento com bancos privados.”

5. De onde vêm os investimentos para a construção de edifícios?

“Investidores do próprio município, Maringá e Curitiba.”

6. Em quais áreas é melhor investir em edifícios?

“Bairro Trianon em edifícios de uso residencial para venda e há demanda, localidades próximas ao cedeteg, edifícios comerciais a venda é mais difícil, prioridade para residencial venda mais facilitada, A ideia de garagens para cima pode ser interessante pois em outras cidades este tipo é aceita.”

7. A área do bairro Xarquinho onde está sendo construída à UTFPR pode ser considerada a mais promissora para o ramo de edifícios?

“Sim, até formar a estruturação urbana lá serão abertos 2.000 mil lotes, a UTFPR interfere de forma indireta no bairro Xarquinho, ocasiona uma valorização, mas em contrapartida o bairro sofre com a falta de segurança.”

Apêndice B

Órgão público**Entrevistado****Cargo**

1. A administração pública no período atual atua de qual forma em relação ao crescimento verticalizado na cidade? Incentiva? Em quais áreas?
2. Há alguma discussão relacionada ao tema neste momento?
3. Há uma procura grande para implantação de construções verticais na cidade?
4. Em quais áreas há uma maior procura para construção de edifícios?
5. Os polos universitários atraem uma maior procura para construção de edifícios?
6. Na instalação do campus universitário da UTFPR teve alguma intenção do governo em incentivar a valorização da área e conseqüentemente construções verticais?
7. Na região do campus da UTFPR está tendo uma maior demanda para realização de construções de edifícios de quatro ou mais pavimentos? A partir de qual período?
8. Há alguma análise específica e controle em relação à aprovação de projetos para construção de edifícios, ou é analisado de maneira geral com os demais projetos?
9. Existe uma tabela, relação ou quadro da quantidade de edifícios de quatro pavimentos ou mais na cidade de Guarapuava? É possível contabilizar pelo Habite-se?

Departamento de Aprovação de Projetos (DEAPRO), Prefeitura Municipal de Guarapuava**Entrevistada: Valéria Lustosa****Cargo: Engenheira**

1. A administração pública no período atual atua de qual forma em relação ao crescimento verticalizado na cidade? Incentiva? Em quais áreas?

“A Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo define parâmetros para as diversas zonas da cidade. O coeficiente de aproveitamento é um número que, multiplicado pela área do lote, indica a área total (em metros quadrados) passíveis de serem construídos. Na prática, significa que, onde maior for o coeficiente de aproveitamento, maior a área que pode ser construída e conseqüentemente mais pavimentos se pode construir. Nesse sentido, esses coeficientes são diferenciados, de forma que é possível verticalizar com maior intensidade em zonas onde já existe infraestrutura completa, ou seja, onde o coeficiente de aproveitamento é maior (Zona Central Estendida e Zonas de Densificação 1 e 2), que compreendem os seguintes bairros: Centro, Trianon, Santana, Santa Cruz, Batel, Alto da XV, Morro Alto, dos Estados, Vila Bela e parte do Bonsucesso.”

2. Há alguma discussão relacionada ao tema neste momento?

“Não há discussão sobre a verticalização isoladamente. Há, porém, reanálise das leis complementares do Plano Diretor, com o intuito de atualizá-las este ano.”

3. Há uma procura grande para implantação de construções verticais na cidade?

“Sim.”

4. Em quais áreas há uma maior procura para construção de edifícios?

“Nos bairros citados acima.”

5. Os polos universitários atraem uma maior procura para construção de edifícios?

“De certa forma, sim, porém com apenas quatro pavimentos, com cômodos menores e arquitetura simples.”

6. Na instalação do campus universitário da UTFPR teve alguma intenção do governo em incentivar a valorização da área e conseqüentemente construções verticais?

“A área onde está inserida a UTFPR foi incluída no perímetro urbano e mapeada como ZPB (Zona de Proteção da Bacia do Rio Cascavel). A Avenida principal (Jacir de França) está classificada como Anel Viário, que possui parâmetros diferenciados, como por exemplo: maior coeficiente de aproveitamento, maior taxa de ocupação e recuos diferenciados.”

7. Na região do campus da UTFPR está tendo uma maior demanda para realização de construções de edifícios de quatro ou mais pavimentos? A partir de qual período?

“Não houve aprovação de projeto no entorno do campus da UTFPR, uma vez que ainda não está aprovado todo o loteamento e non local não estão prontas as obras de infraestrutura necessárias.”

8. Há alguma análise específica e controle em relação à aprovação de projetos para construção de edifícios, ou é analisado de maneira geral com os demais projetos?

“Os projetos de edifícios são analisados baseados nos parâmetros definidos para condomínios verticais contidos no Código de Obras e Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.”

9. Existe uma tabela, relação ou quadro da quantidade de edifícios de quatro pavimentos ou mais na cidade de Guarapuava? É possível contabilizar pelo Habite-se?

“Não há uma tabela com quantidade de edifícios, há apenas um relatório realizado mensalmente e anualmente com número de Alvarás e Conclusões de Obras emitidos e por área construída.”

Apêndice C

Morador**Bairro**

1. Há quanto tempo a Sra. mora no bairro?
2. Em sua visão a partir de qual momento é observado à construção de edifícios no bairro?
3. Houve uma grande variação no preço dos terrenos a partir da instalação das universidades e conseqüentemente dos edifícios?
4. Com qual “olhar” o(a) Sr(a). vê a construção de edifícios no bairro? Descaracterizou a forma com que via o bairro quando se mudou para cá?
5. É a favor da construção de edifícios em seu bairro?

Franciele Pauluk**Feroz II (UTFPR)**

1. Há quanto tempo a Sra. mora no bairro?
“Cinco anos.”
2. Em sua visão a partir de qual momento é observado à construção de edifícios no bairro?
“A partir do momento que foi instalada a UTFPR.”
3. Houve uma grande variação no preço dos terrenos a partir da instalação das universidades e conseqüentemente dos edifícios?
“Valorizou 4 vezes mais do que paguei.”
4. Com qual “olhar” a Sra. vê a construção de edifícios no bairro? Descaracterizou a forma com que via o bairro quando se mudou para cá?
“Vejo como positivo, porém aumentou a insegurança.”
5. É a favor da construção de edifícios em seu bairro?
“Sim, sou a favor, porque em minha visão valoriza à área e desenvolve.”

Lucio Jodé Lorenzetti**Santa Cruz**

1. Há quanto tempo o Sr. mora no bairro?

“23 anos.”

2. Em sua visão a partir de qual momento é observado à construção de edifícios no bairro?

“Últimos anos.”

3. Houve uma grande variação no preço dos terrenos a partir da instalação das universidades e conseqüentemente dos edifícios?

“Sim, nos últimos anos dobraram praticamente o valor dos imóveis no bairro, devido a expansão imobiliária.”

4. Com qual “olhar” o Sr. vê a construção de edifícios no bairro? Descaracterizou a forma com que via o bairro quando se mudou para cá?

“Desenvolvimento urbano, expansão da UNICENTRO e da faculdade Campo Real, aumentando o fluxo de veículos, comércio em geral, ocorrências de furtos e roubos, usuários de drogas e mendigos nas praças e tuas, vejo com preocupação, pois era um bairro tranquilo até cinco anos atrás, onde todos os vizinhos se conheciam agora cada morador é mais um morador, cada um dentro do seu próprio núcleo.”

5. É a favor da construção de edifícios em seu bairro?

“Sim, pois é uma amostra que ainda é um bairro que as pessoas têm desejo de morar, ou porque o mercado imobiliário vê como uma oportunidade de negócio e bons lucros.”

Valdir José de Deus**Vila Carli**

1. Há quanto tempo o Sr. mora no bairro?

“40 anos.”

2. Em sua visão a partir de qual momento é observado à construção de edifícios no bairro?

“A partir dos anos 2000, com a construção do CEDETEG, antigamente tinha umas 3 casas apenas, antes o terreno da faculdade era do quartel.”

3. Houve uma grande variação no preço dos terrenos a partir da instalação das universidades e conseqüentemente dos edifícios?

“Antes era mais em conta, a partir da instalação do cedeteg aumentou uns 200% e hoje em relação ao preço inicial chega há 500% a valorização dos terrenos desta região.”

4. Com qual “olhar” o Sr. vê a construção de edifícios no bairro? Descaracterizou a forma com que via o bairro quando se mudou para cá?

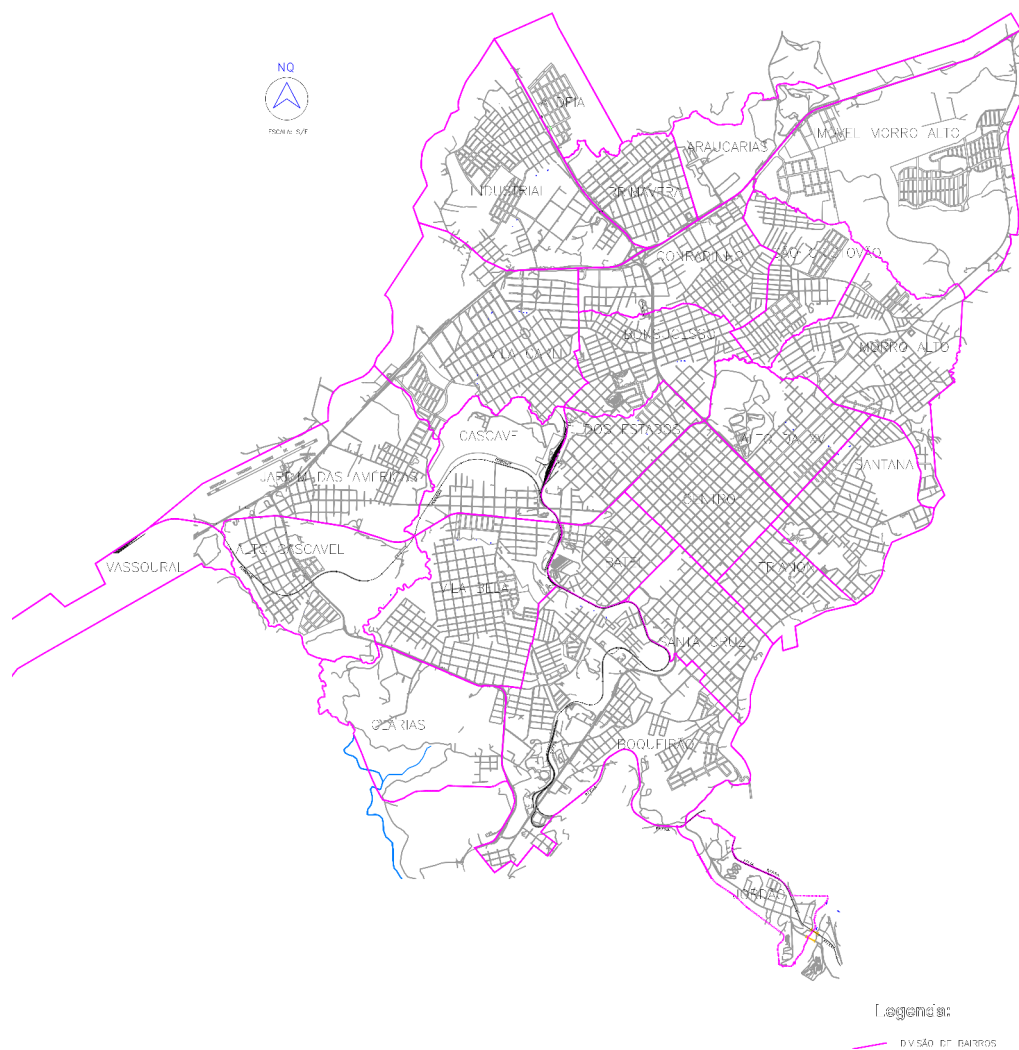
“Mudou bastante, antigamente era tudo campo, antes era só casa, que foram vendidas para quem tinha dinheiro que realizaram a construção dos prédios.”

5. É a favor da construção de edifícios em seu bairro?

“Sou a favor, porque mostra o desenvolvimento, se não fosse o CEDETEG estaria parado, ele que faz o dinheiro girar, a faculdade melhorou na questão econômica do nosso bairro.”

Anexos

Anexo A



Mapa dos bairros de Guarapuava.
(GUARAPUAVA, 2006b)