

**PKS**

PUBLIC  
KNOWLEDGE  
PROJECT

**REVISTA DE GEOGRAFIA  
(RECIFE)**

<http://www.revista.ufpe.br/revistageografia>

**OJS**

OPEN  
JOURNAL  
SYSTEMS

## **A VERTICALIZAÇÃO URBANA EM CIDADES DE PORTE MÉDIO: O CASO DA CIDADE DE CAMPO MOURÃO - PARANÁ, BRASIL**

*Josimari de Brito Morigi<sup>1</sup>; Marcos Clair Bovo<sup>2</sup>*

*1 – Mestre em Sociedade e Desenvolvimento pela Universidade Estadual do Paraná – Campus de Campo Mourão. Graduada em Geografia pela mesma Instituição. E-mail: josimorigi@gmail.com*

*2 – Doutor em Geografia/UNESP - Campus Presidente Prudente. Professor adjunto do Departamento de Geografia da Universidade Estadual do Paraná – Campus de Campo Mourão. E-mail: mcbovo@yahoo.com*

*Artigo recebido em 07/10/2014 e aceito em 03/04/2015*

### **RESUMO**

A verticalização é um processo de produção e transformação do espaço urbano no qual o edifício é o objeto concreto de sua representação. Esse objeto demanda conhecimento técnico-científico e mobiliza ação de diversos agentes, dentre eles: os proprietários dos meios de produção; os proprietários fundiários; os promotores imobiliários; o Estado; e os agentes sociais excluídos. Dessa forma, o processo de verticalização não está mais restrito às metrópoles e grandes cidades. Encontra-se presente também em cidades médias e pequenas. É nesse contexto que a pesquisa tem como propósito/intenção analisar o processo de verticalização da cidade de Campo Mourão (PR). A metodologia adotada levou em consideração os prédios públicos e privados com oito ou mais pavimentos. Os dados referentes a esses prédios foram obtidos por meio de pesquisa *in locu* e também junto à Prefeitura Municipal de Campo Mourão. Como resultado do processo de verticalização urbana, observou-se a concentração na região central da cidade, em função da infraestrutura, do comércio, dos serviços ali instalados, e de maiores investimentos por parte do poder público municipal e dos promotores imobiliários.

**Palavras chave:** espaço urbano; cidades; agentes; solo urbano.

### **URBAN VERTICALIZATION IN MIDSIZE CITIES: THE CASE OF CAMPO MOURÃO – PARANÁ, BRAZIL**

#### **ABSTRACT**

Verticalization is a process of production and transformation of the urban space in which the building is the concrete object of its representation. This object demands a technical-scientific knowledge, and involves the actions of several agents, among which: the owners of the ways of production; the land owners; the real estate promoters; the State; and the excluded social agents. Thus, the process of verticalization is no longer limited to metropolises and large cities. It can also be found in midsize and small cities. In this context, the present research aims at analyze the process of verticalization in Campo Mourão (PR). The methodology adopted considered public and private buildings with eight floors or more. The data related to the buildings were obtained through a research *in locus* and also through Campo Mourão's City Hall. As a result of the process of verticalization, a concentration in the central part of the city was observed, due to its infrastructure, trading and services, in addition to greater investments from municipal power and real estate promoters.

**Keywords:** urban space; city; agents; urban land.

## INTRODUÇÃO

O processo de verticalização das cidades brasileiras é um processo que não está restrito às metrópoles e grandes cidades. Este se encontra presente também nas cidades médias e pequenas. A partir da década de 1980 o interesse por essa temática tem se ampliado tornando-se objeto de investigação por diferentes profissionais, dentre eles destacamos, os engenheiros, urbanistas, arquitetos, sociólogos e geógrafos que em suas pesquisas apresentam diferentes enfoques de análises.

Para Ramires (1998, p. 27) o processo de verticalização do espaço urbano [...] “representa uma revolução na forma de construir afetando a dinâmica de acumulação-reprodução do capital no setor de construção civil e mercado imobiliário”. Dessa forma possibilita-se por meio desse capital que várias alterações de formas e funções venham ocorrer na paisagem urbana. Isso ocorre por intermédio da multiplicação do solo que obtém a revalorização do espaço, resultando no aumento do potencial de aproveitamento.

É neste contexto que a verticalização urbana é percebida como um dos principais processos de expansão das cidades e se distingue fisionomicamente da expansão horizontal, pela construção de edificações formadas por múltiplos pavimentos. Suas origens estão relacionadas com a Revolução Industrial, que permitiu a padronização dos materiais de construção e também o surgimento de novas tecnologias, facilitando a construção dos prédios constituídos por diversos pavimentos.

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

Diante das considerações iniciais apresentadas a respeito da verticalização a pesquisa objetiva analisar o processo de verticalização em cidades de porte médio, com ênfase na cidade de Campo Mourão (PR). Para análise do processo de verticalização da referida cidade foram definidos os prédios públicos e privados com oito e mais pavimentos. Os dados referentes a esses prédios foram obtidos por meio de pesquisa *in locu* na área de estudo e também por meio de levantamento de dados junto à Prefeitura Municipal.

Dessa forma o processo de verticalização urbana de cidades brasileiras de porte médio tem se tornado foco de estudo, apenas nos últimos anos. No entanto, é notória a publicação de

estudos voltados para esta temática. Contudo, verificou-se uma carência de trabalhos voltados para o estudo da verticalização da cidade de Campo Mourão. Portanto, este estudo justifica-se dentre outros motivos, pela escassez de trabalhos, até o presente momento, que abordem especificamente a verticalização urbana da referida cidade.

Este artigo, além desta introdução, está constituído por três momentos principais, sendo que num primeiro momento, é apresentado um referencial teórico sobre o conceito de verticalização e também sobre o desenvolvimento do processo de verticalização como produção do espaço urbano. Num segundo momento tem-se uma caracterização do processo de verticalização urbana nas cidades brasileiras de porte médio e dos principais estudos sobre o tema desenvolvidos em cidades desse porte. Num terceiro momento, aborda-se o desenvolvimento do processo de verticalização urbana de Campo Mourão, onde se apresenta a descrição e realiza-se a análise de tal fenômeno urbano. Por fim, apresentam-se as considerações finais.

## **A VERTICALIZAÇÃO COMO PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO**

Discorrer sobre o conceito de espaço urbano é algo muito complexo, uma vez que cada sociedade o vê de modo particular, levando em conta as suas concepções sociais e culturais. No entendimento de Corrêa (1989),

O espaço urbano capitalista – 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, derivado 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 (CORRÊA, 1989, p. 5).

Desse modo, o espaço urbano capitalista é objeto de transformações e metamorfoses pela ação dos cinco agentes sociais supramencionados. É importante elucidar que os

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

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

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

Por outro lado, os promotores imobiliários formados pelos distintos agentes responsáveis pelas operações de incorporação, construção, financiamento, estudos técnicos e comercialização, desempenham as seguintes ações estratégicas: a produção de moradias para atender a demanda solvável e a obtenção da ajuda do Estado para construir residências para atender a demanda não solvável.

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

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

Conforme Souza (1989) e Oliveira (1992), de uma forma mais sucinta, são identificados ao menos três agentes que produzem a verticalização: os incorporadores, os construtores e os vendedores. Ademais, conforme salientam as autoras, o mesmo agente pode ostentar, pelo

menos, duas incumbências, cujos papéis realizados podem ser agregados ou desagregados dependendo dos seus interesses.

Santos (2008) pontua que como o próprio termo demonstra, verticalização é a construção designada à moradia ou concentração de escritórios, composta de múltiplos pavimentos, capaz de revolucionar a cidade com as amplas transformações morfológicas na paisagem urbana. De acordo com Ramirez (1997, p.5):

Verticalizar significa criar novos solos, sobrepostos, lugares de vida dispostos em andares múltiplos, possibilitando, pois, o abrigo, em local determinado, de maiores contingentes populacionais do que seria possível admitir em habitações horizontais e, por conseguinte valorizar e revalorizar estas áreas urbanas pelo aumento potencial de aproveitamento.

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

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

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

Corroborando com o exposto, Garrafa e Guerra (2011), enfatizam que o processo de verticalização urbana teve início no final do século XIX, com a invenção do concreto armado e do elevador. Lembrando que, o concreto armado possibilitou a realização de construções mais altas e mais estáveis. Já o elevador permitiu a locomoção facilitada a todos os pavimentos. Muito embora estas duas grandes invenções sejam francesas e a verticalização tenha sido ensaiada em Paris e em outras capitais europeias. Foi nos Estados Unidos que a verticalização urbana difundiu-se de modo mais intenso, tanto em volume como em altura, principalmente após os anos 1930 em cidades como Nova York e Chicago, as quais passaram a concentrar grandes arranha-céus.

Ainda segundo os autores, tal concentração de edifícios altos na metrópole norte-americana passou a exercer fascínio visual e tecnológico, que era visto como *status* social e econômico. Destarte, estabeleceu-se um padrão a ser difundido por todas as cidades que se

queriam ser importantes. Ou seja, para uma cidade ser considerada uma grande metrópole ela deveria possuir uma concentração de edifícios altos. Na cidade de São Paulo a verticalização ganhou força nas primeiras décadas do século XX, quando a construção de modalidade de habitação e escritórios em diversos pavimentos tornou-se mais intensa.

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

No que concerne à precoce verticalização das cidades brasileiras, Prandini (1954, p.67) explana que “[...] Os edifícios de vários andares já começaram a surgir, não como índice de falta de espaço, mas atestando a riqueza da cidade e a sua chegada a uma base de princípios de maturidade” (PRANDINI, 1954, p. 67).

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

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

Fresca (2013) ressalta que o desenvolvimento do sistema capitalista desde as últimas décadas do século XX tem produzido processos complexos no Brasil, tais como: a desconcentração da produção industrial, intensas modificações na base produtiva nacional, ampliação da presença do capital internacional no controle de diversas atividades produtivas, comerciais e prestadoras de serviços, fortes alterações na estrutura do emprego nacional, etc. Contudo, do ponto de vista da urbanização pode-se incluir ainda a continuidade da formação e expansão de aglomerações urbanas e metrópoles, articulada a produção, ao consumo, a geração e a busca por empregos diante do aprofundamento da divisão territorial do trabalho. Em suma,

os processos supramencionados, de algum modo, têm repercutido na (re) produção do espaço urbano das cidades brasileiras.

Cabe destacar que, diversos autores tais como (SPÓSITO, 1991, MENDES, 1992; SOUZA, 1994 e RAMIRES, 1998) enfatizaram em seus estudos, o processo de verticalização e seus efeitos nas transformações do espaço urbano. Para os referidos autores, a verticalização representa a materialização das transformações técnicas que abordam principalmente as grandes e médias cidades contemporâneas de forma proeminente. Tal acontecimento é uma das alternativas admissíveis traçadas e deliberadas pelos distintos agentes sociais e interesses econômicos que envolvem a instauração interna das cidades. A verticalização das cidades intermediárias da rede urbana brasileira constitui-se em uma revolução da forma de habitar, de construir, afetando a dinâmica da acumulação de capital no setor da construção civil (SOUZA, 2003; MENDES, 2004).

Souza (1994) adverte que o espaço urbano se valoriza e sobrevaloriza através da instalação de edifícios verticais, visto que o processo de verticalização vai além da construção do edifício, possui a capacidade de reproduzir os diversos tipos de capitais. Compendiada na produção do edifício, a verticalização, na concepção de Souza (1994, p. 247), “[...] veio, sem dúvida alguma, realizar uma complexa estratégia do processo de produção capitalista na sua mais ampla dimensão [...]”

Em suma, o processo de verticalização urbana no Brasil, que teve seu início nas primeiras décadas do século XX, primeiramente nas grandes cidades tais como São Paulo e Rio de Janeiro, dentre outras; posteriormente, se espalhou para outros centros urbanos de grande, médio e pequeno porte.

Atualmente, existem diversas abordagens referentes à verticalização urbana de cidades de grande, médio e pequeno porte. Uma vez que, tratando-se especificamente das cidades brasileiras, tal processo pode ser entendido como uma das principais fases do processo de urbanização no país. Neste sentido, pretende-se destacar, no próximo item, as concepções à cerca da verticalização urbana, com foco direcionado às cidades brasileiras de porte médio.

## **O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO EM CIDADES BRASILEIRAS DE PORTE MÉDIO**

Antes de adentrarmos à temática da verticalização em cidades brasileiras de porte médio, torna-se necessário apresentar a definição do termo ‘cidade’. Porém, cabe frisar que o

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

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

Para Souza (1999), o conceito de cidade está associado à materialidade do espaço construído, ao concreto, onde vivem os cidadãos, ao conjunto de infraestruturas, de equipamentos, enfim de toda a materialidade que possibilita a vida coletiva de um conjunto de pessoas coabitando.

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

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

É importante ressaltar que estudos sobre as cidades de porte médio têm ganhado destaque nas últimas décadas entre os pesquisadores e também no meio acadêmico. Todavia, ao buscar-se na literatura especializada uma definição para a expressão ‘cidade de porte médio’, notou-se que não há um consenso terminológico sobre o que seja uma ‘cidade de porte médio’ no Brasil. Existem vários critérios e parâmetros demográficos (mínimos e máximos) que mudam de acordo com a ótica dos pesquisadores, com a realidade local, etc.

Tomando por referência os estudos realizados por Spósito (2004), a definição de cidades de porte médio se dá pelas características que lhes são intrínsecas, como por exemplo, seu tamanho demográfico. No entanto, não se pode reconhecer que uma cidade de porte médio seja uma cidade média, descrevendo esta como sendo:

[...] aquela que desempenha papéis de intermediação na rede urbana, sem compreender ao mesmo tempo suas características (o que não se restringe ao tamanho demográfico e deve incluir a estruturação interna de seus espaços), como suas relações com outras cidades (o que impõe o reconhecimento de seus papéis na estruturação urbana da rede (SPÓSITO, 2004, p. 331).



A autora ainda afirma que o conceito de “cidades médias” seria apropriado somente àquelas cidades de porte-médio que exercem papéis intermediários e/ou regionais no âmbito da rede urbana. Assim sendo, o número de cidades de porte-médio é maior do que o número de cidades médias.

Andrade e Serra (2001) mencionam que, conforme foi determinado pelo IBGE, as “cidades de porte médio” são aquelas com porte populacional entre 50 mil a 500 mil habitantes.

De acordo com Carvalho e Oliveira (2008), o edifício vertical, caracteriza-se como o elemento que permite multiplicar o uso do solo, transformando o espaço urbano. Esse objeto que durante um longo tempo, simbolizava metrópoles e grandes cidades, não lhes é mais exclusivo. Pois, faz parte também do espaço citadino de cidades de porte médio, como Campo Mourão, por exemplo.

No Brasil, o processo de verticalização mostrou-se vertiginoso em algumas cidades de porte médio, a partir da década de 1980. De acordo com Fresca (2009), essa aceleração da verticalização em diversas cidades brasileiras de maneira geral, é resultante de três fatores: primeiramente, em consequência de uma conjunção de intensa recessão, de redução no ritmo de desenvolvimento econômico-social que teve como marcos o aumento expressivo da taxa de inflação e a criação de vários planos econômicos para refreá-la, visto que a recessão havia sido considerada a grande responsável pelo retrocesso do desenvolvimento.

Dessa forma, as condições recessivas onde a inflação era somente um mecanismo defensor para a economia, admitiram a ampliação da construção civil, tendo a sua maior expressão na construção de edifícios, favorecida pelos mecanismos complexos da ciranda financeira, principalmente da década de 1980. Um segundo aspecto, associa-se à dinâmica socioespacial brasileira, que permitiu às inúmeras aglomerações urbanas, ultrapassar o limite dos 100 mil habitantes e, a instauração de dezenas de novas cidades milionárias.

Ademais, nesse fortalecimento da urbanização, a construção de edifícios foi uma das proeminências na produção do espaço urbano, onde diferentes agentes sociais utilizaram tal processo para a continuação da reprodução do capital e da manutenção do processo de segregação socioespacial, dentre outros. E, por fim, um aspecto de grande acuidade para o desenvolvimento arrolado, atrela-se à complexificação da divisão social do trabalho, com alterações marcantes nas classes sociais e suas diversas frações sociais, a atender o mercado consumidor dos edifícios residenciais (FRESCA, 2009).

Nas últimas décadas, diversas cidades brasileiras de porte médio têm se destacado no âmbito da rede urbana, seja por sua dimensão demográfica, ou ainda, pelo conjunto de papéis

regionais que passam a desempenhar. Em consequência disso, têm-se difundido de modo intenso, estudos sobre a verticalização urbana de cidades de porte médio. Dentro desse contexto, destacam-se os estudos realizados por Spósito (2007), Mendes (1992), Costa (2002), Mendes e Töws (2009), Barreto (2007), Silva (2002), Tudini (2006), dentre outros.

É notória ainda, a escassez de estudos voltados para a análise do processo de verticalização urbana da cidade de Campo Mourão. Em um estudo preliminar sobre tal processo, Morigi e Morigi (2013), elencam que a verticalização na referida cidade, teve seu início em meados do século XX, porém vem se mostrando mais expressiva nas últimas décadas, em consequência da valorização do solo urbano, da ampliação do crédito imobiliário e da atuação dos agentes produtores do espaço urbano. A análise mais aprofundada da verticalização da cidade de Campo Mourão será nosso objeto na próxima seção deste artigo.

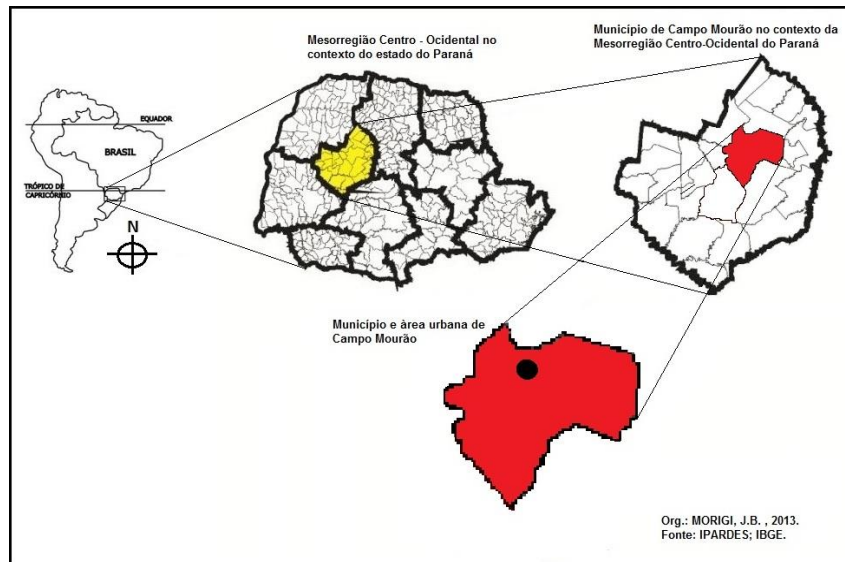
### **VERTICALIZAÇÃO URBANA EM CAMPO MOURÃO: UM ESTUDO DE CASO**

Nesta seção apresentamos os resultados da pesquisa referente ao processo de verticalização em cidades de porte médio, com ênfase na cidade de Campo Mourão – PR que está localizada na Mesorregião Centro Ocidental Paranaense, conforme a Figura 01.

O município de Campo Mourão, formado pela cidade de Campo Mourão e o distrito de Piquirivaí, tem sua economia baseada principalmente na agricultura e é considerado pólo regional da Mesorregião Centro Ocidental Paranaense, constituída por 25 municípios. Limita-se ao norte com o município de Peabiru, ao nordeste com o município de Barbosa Ferraz, ao sul com o município de Luiziana, ao leste com o município de Corumbataí do Sul, ao oeste com os municípios de Farol e Mamborê e ao noroeste com o município de Araruna. Sua população total de acordo com o censo demográfico do IBGE realizado em 2010 é de 87.194 habitantes, sendo 82.676 habitantes residentes na área urbana. Possui área total de 757, 876 Km<sup>2</sup> e densidade demográfica de 115, 05 hab./Km<sup>2</sup> (IBGE, 2011). Sua área urbana abrange cerca de 1.943,32 hectares.

A pesquisa inicia-se fazendo uma análise de fotografias antigas de Campo Mourão, que por meio destas pôde-se perceber que o processo de verticalização já se mostrava presente na década de 1950 com edifícios constituídos de três, quatro ou de cinco pavimentos (Figura 02) e a maioria dos mesmos tinham como uso as atividades comerciais.

Figura 1: Localização da cidade de Campo Mourão (PR)



Organizado por: MORIGI, Josimari de Brito. 2013.

Já na década seguinte houve um aumento no quantitativo desses edifícios menores e, nos últimos anos dessa mesma década, foi iniciada a construção do primeiro edifício mais alto, o Edifício Belim Carollo composto por oito pavimentos, onde foi instalado o Hotel Santa Maria (Figura 03). O mesmo foi inaugurado no mês de outubro de 1970.

Apesar de o processo de verticalização ter sido iniciado por volta da década de 1950, o mesmo tornou-se mais intenso somente a partir dos anos 2000, quando diversos edifícios foram construídos, inclusive os mais altos da cidade. Essa intensificação foi resulta principalmente do aquecimento do mercado imobiliário.

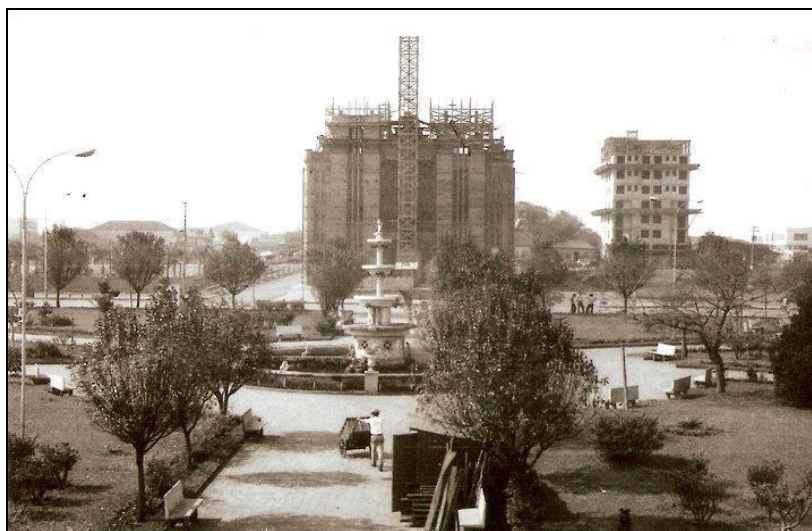
Diversas construtoras identificaram em Campo Mourão boas oportunidades de auferir lucros e resolveram investir na construção de edifícios constituídos por diversos pavimentos, destinados, sobretudo, para a habitação. Destarte, diversos edifícios residenciais, comerciais e mistos foram lançados nos últimos anos, especialmente nas proximidades da área central e nas suas adjacências (conforme evidenciado na Figura 04), onde o solo urbano é mais provido de amenidades e conseqüentemente mais valorizado.

Figura 2: Vista parcial da Avenida Capitão Índio Bandeira na década de 1950



Fonte: Acervo de Jair Elias dos Santos.

Figura 3: Catedral São José sendo construída na década de 1960

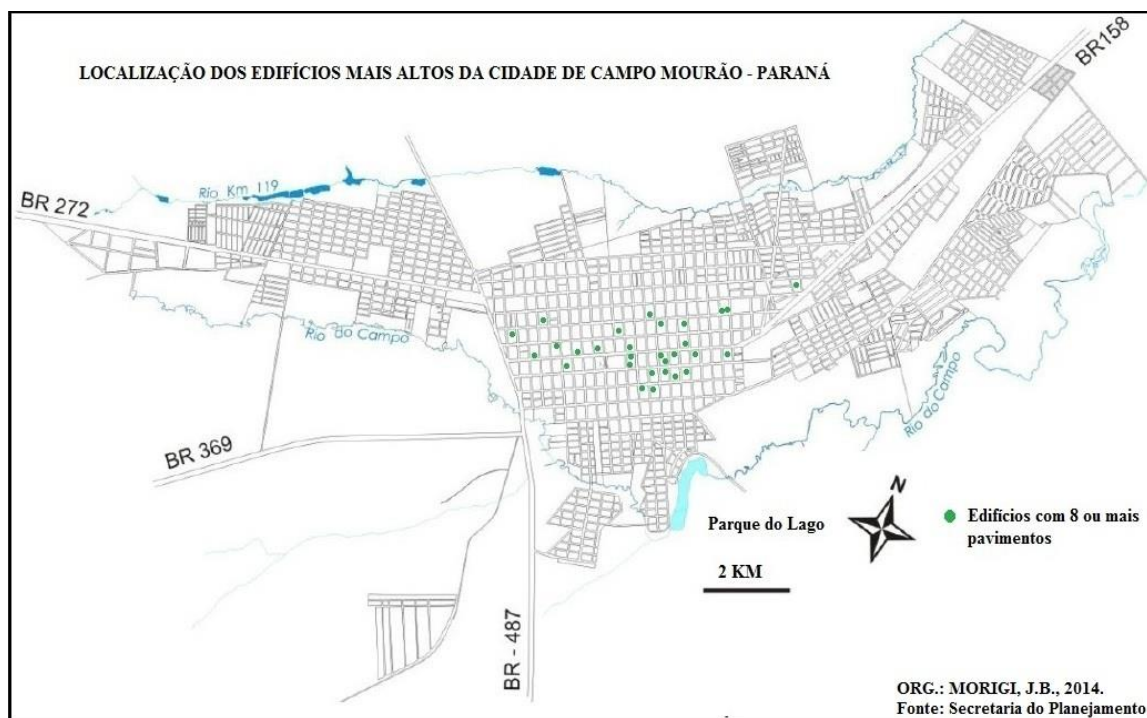


Fonte: <http://baudoluizinho.blogspot.com.br/2012/06/catedral-de-sao-jose-campo-mouraopr.html>>Acesso em 20/05/2014.

Morigi e Morigi (2013) ressaltam que o processo de verticalização em Campo Mourão não se deu em decorrência de falta de espaço, mas como um dos efeitos do desenvolvimento econômico, da modernidade e do progresso que a cidade alcançou nas últimas décadas e demonstra também a ocorrência de grandes investimentos imobiliários.

Deve-se considerar ainda que desde 2005 o mercado imobiliário brasileiro vem vivenciando um forte crescimento, influenciado especialmente pelo cenário econômico favorável para o setor e também pela influência de políticas de incentivo ao crédito imobiliário e pela redução das taxas de juros que aumentam a capacidade de compra dos pequenos investidores e tornam o investimento em imóveis mais atraentes para aqueles que almejavam aumentar seu patrimônio financeiro.

Figura 4: Localização dos edifícios mais altos da cidade de Campo Mourão-PR



Organizado por: Morigi, 2014.

Ressalta-se ainda que a renda mínima necessária para se adquirir um financiamento imobiliário foi bastante reduzida ao longo dos anos, o que permitiu que um número maior de pessoas tivesse acesso ao crédito imobiliário, deixando o mercado aquecido na grande maioria das cidades brasileiras, tal como em Campo Mourão, que segundo os dados fornecidos pela Secretaria do Planejamento do Município, a metragem da construção civil dobrou em 2014 em relação ao ano anterior. Os números divulgados revelam que em 2013 foram 291,8 mil m<sup>2</sup> aprovados, enquanto que em 2014 o número saltou para 587,6 mil m<sup>2</sup>. Esse salto representa um crescimento de 101%. Já em relação ao número de alvarás emitidos a Secretaria de Planejamento destaca que também houve um aumento, saltando de 790 em 2013 para 1002 em 2014, representando um aumento de 26%.

Deste modo, pode-se dizer que a construção civil está aquecida em Campo Mourão, e esse aquecimento é refletido através do aumento na construção de conjuntos habitacionais e de edifícios verticais.

Por meio do levantamento de dados realizado junto à Prefeitura Municipal, observou-se que a verticalização em Campo Mourão (Figura 05) se apresentou de maneira mais vigorosa a partir de meados da primeira década do século XXI. E com a realização da pesquisa de campo, notou-se ainda, que existe uma grande variação nos tamanhos dos edifícios construídos na

cidade, havendo cerca de 30 edifícios de porte maior (com oito ou mais pavimentos) e uma grande quantidade de edifícios de porte menor (de quatro, cinco, seis e sete pavimentos).

Ademais, os edifícios apresentam características distintas em termos de amplitude, complexidade, formas arquitetônicas variadas, etc. Percebeu-se também que existem diversos edifícios na cidade que ainda estão em processo de construção, tais como o edifício residencial Fiorella, o edifício residencial Trianon, o edifício residencial Napoli, o edifício residencial Dom Antonio, o edifício residencial Solaris, entre outros.

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

Figura 5: Vista aérea parcial da cidade de Campo Mourão-PR

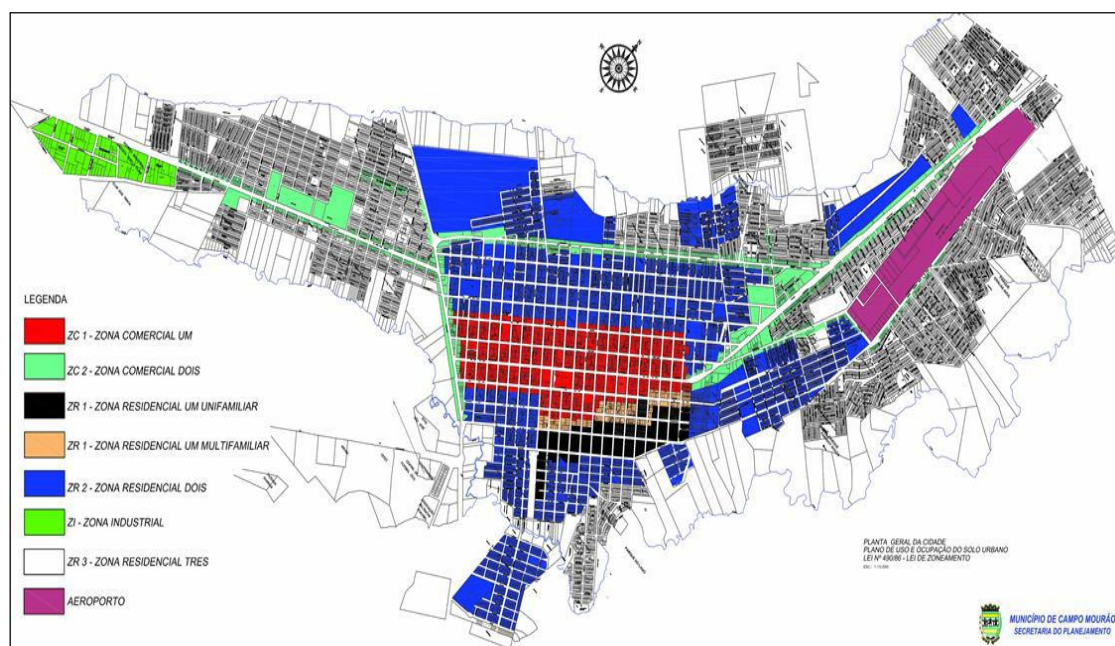


Fonte: [https://campomouraoprefeitura.wordpress.com/2011/12/21/campo-mourao-e-o-5o-do-parana-na-geracao-de-empregos/vista-aerea-de-campo-mourao\\_arquivo-ascom-pmcmourao/](https://campomouraoprefeitura.wordpress.com/2011/12/21/campo-mourao-e-o-5o-do-parana-na-geracao-de-empregos/vista-aerea-de-campo-mourao_arquivo-ascom-pmcmourao/) Acesso em: 20/05/2014.

O uso e a ocupação do solo em Campo Mourão são regidos pela Lei Complementar N° 31/2014 de 17 de Julho de 2014, de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural, que em seu artigo 8° subdivide a área urbana do Município em zonas (conforme Figura 06), com o desígnio de melhor organizar a distribuição espacial da população e das atividades econômicas no território do município, de forma a impedir e corrigir as distorções do

crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente; a integração e complementaridade entre as atividades urbanas; a ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar: a utilização inadequada dos imóveis urbanos; a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes; o desdobro do solo, a edificação ou o uso excessivo ou inadequado em relação à infraestrutura urbana; a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente; a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização; a deterioração das áreas urbanizadas; a poluição e a degradação ambiental.

Figura 6: Zoneamento da Área Urbana de Campo Mourão- PR



Fonte: Secretaria de Planejamento do Município de Campo Mourão, 2008.

Por meio do trabalho de campo, pôde-se observar que há uma maior concentração de edifícios mais altos dentro da área abrangida pela Zona Comercial I que se caracteriza por ser destinada predominantemente a atividades comerciais e de serviços vicinais e de bairro. De alta densidade populacional, podendo ser ocupada por edificações verticais de até vinte pavimentos. Contudo, há que se considerar também o fato de que esta área da cidade está mais bem provida de infraestruturas se comparada às demais áreas do espaço urbano mourãoense, e por conta disso acaba sendo mais atrativa para o mercado imobiliário, especialmente para a construção de edifícios verticais.

Observou-se ainda que o processo de verticalização urbana de Campo Mourão encontra-se mais concentrado na região central da cidade, em função do comércio e dos serviços ali instalados.

Nas demais Zonas demonstradas no mapa do zoneamento, não há edifícios mais altos, somente edifícios mais baixos (de dois, três, quatro pavimentos), conforme prescreve a Lei do Zoneamento.

O fato de o aeroporto de Campo Mourão estar situado dentro da área urbana, também impôs várias restrições para a delimitação das áreas que poderiam ser verticalizadas. Nota-se ainda que o Distrito Industrial de Campo Mourão localiza-se numa área mais periférica da cidade. A sua instalação neste local, também se dá em virtude da própria legislação municipal.

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

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

## **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Em linhas gerais, pode-se dizer que muitas cidades brasileiras obtiveram um crescimento econômico e um aumento populacional expressivo nas últimas décadas, resultando na ampliação horizontal e vertical do espaço urbano para atender a essa demanda.

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

Lembrando que, a verticalização urbana foi e está sendo impulsionada pelo aquecimento do mercado imobiliário brasileiro que nas últimas décadas vem vivenciando um forte



crescimento, influenciado de maneira especial pelo cenário econômico favorável para o setor e também pelo estabelecimento de políticas de incentivo ao crédito imobiliário e pela redução das taxas de juros que ampliam a capacidade de compra dos pequenos investidores e tornam o investimento em imóveis mais atrativos para aqueles que almejavam aumentar seu patrimônio financeiro.

Outro fator que contribuiu para o aquecimento do mercado imobiliário foi a intensa redução que ocorreu ao longo dos anos na renda mínima necessária para se adquirir um financiamento imobiliário, essa redução fez com que um número maior de pessoas tivesse acesso ao crédito imobiliário, deixando o mercado aquecido na grande maioria das cidades brasileiras

Verificou-se que o início da verticalização em Campo Mourão ocorreu por volta de meados do século XX, quando os primeiros edifícios foram construídos, com poucos pavimentos e destinados principalmente para abrigar as atividades comerciais. No início da década de 1970 foi inaugurado o primeiro edifício alto, constituído por oito pavimentos, destinado à atividade de hotelaria. Com o passar do tempo a cidade foi crescendo, alcançando um crescimento econômico considerável, atraindo diversos investimentos imobiliários, o que resultou em um aumento significativo do número de edifícios na referida cidade, sobretudo a partir dos anos 2000. Atualmente a cidade possui aproximadamente 30 edifícios mais altos, constituídos por oito ou mais pavimentos e outros edifícios encontram-se ainda em fase de construção.

A compreensão da complexidade da temática verticalização urbana apenas se iniciou para a cidade de Campo Mourão. São diversas as questões que ainda não foram resolvidas/respondidas, contudo, com este trabalho, esperamos ter colaborado para ampliar a constituição das bases do entendimento da verticalização mourãoense.

## **REFERÊNCIAS**

ANDRADE, Thompson. SERRA, Rodrigo Valente. Análise do desempenho produtivo dos centros urbanos brasileiros no período 1975/2000 In: ANDRADE, T. SERRA, R. V. Cidades médias brasileiras. Rio de Janeiro: IPEA, 2001, p. 79-127.

BARRETO, Ilson Juliano. A verticalização e o bairro: O caso do Jd. Campolim - Sorocaba-SP, no período de 1990-2004. (2007) Dissertação (Mestrado em Geografia). Maringá: PGE-UEM, 2007.

CAMPO MOURÃO (Secretaria do Planejamento). 2014.

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

CORRÊA, Roberto Lobato. O espaço urbano. São Paulo: Ática, 1989.

\_\_\_\_\_. Construindo o conceito de cidade média. In: SPÓSITO, M. E.B. (Org.) Cidades médias: espaços em transição. São Paulo: Expressão Popular, 2007. p. 23-33

COSTA, Luiz Fernando da Silva. Os Promotores Imobiliários no Processo de Verticalização das Cidades de Maringá, Cianorte e Umuarama. 2002. Dissertação (Mestrado em Geografia). Universidade Estadual de Maringá, UEM.

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

\_\_\_\_\_. In: MENDES, Cesar Miranda. TÖWS, Ricardo Luiz. (Orgs.) A geografia da verticalização urbana em algumas cidades médias no Brasil. Maringá: Eduem, 2009.

\_\_\_\_\_. O Espaço Metropolitano de Londrina – PR: novas centralidades e mercado imobiliário. In: Revista de Geografia (UFPE). V. 30. N. 2, 2013.

GARREFA, Fernando. GUERRA, Maria Eliza Alves. Adoção de Parâmetros para a Verticalização em Araxá- MG. Disponível em: <http://www.observatorium.ig.ufu.br/pdfs/2edicao/n6/9.pdf>>. Acesso em 25 de agosto de 2014.

IBGE- Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Censo demográfico 2010- Campo Mourão.

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

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

MENDES, Cesar Miranda. TÖWS, Ricardo Luiz. (Org.). A geografia da verticalização urbana em algumas cidades médias no Brasil. Maringá: Eduem, 2009.

MORIGI, Josimari de Brito. MORIGI, Mauro Cesar de Brito. A ocupação territorial e a evolução do espaço urbano de Campo Mourão-PR. In: II SEURB – Simpósio de Estudos Urbanos: a dinâmica das cidades e a produção do espaço. 2013. Campo Mourão. Anais... Campo Mourão: Unespar/Fecilcam, 2013.

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

PRANDINI, Neide. Aspectos da Geografia Urbana de Londrina. In: Anais da Associação dos geógrafos brasileiros. vol. VI. tomo I. 1954. Anais... São Paulo. p. 62-80.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO MOURÃO. Lei nº 490/86. Disponível em <<http://campomourao.eprefeituras.com.br/SEFAD/legislacao.php>>. Acesso em 25 de agosto de 2014.

\_\_\_\_\_. Lei Complementar Nº 31/2014 de 17 de Julho de 2014.

Disponível em <

[http://www.campomourao.pr.gov.br/\\_GI/pdf/\\_modulos/orgao\\_oficial/\\_00275.pdf](http://www.campomourao.pr.gov.br/_GI/pdf/_modulos/orgao_oficial/_00275.pdf)

>Acesso em: 05 de janeiro de 2015.

RAMIRES, Julio Cesar de Lima. A cultura do consumo e a produção simbólica dos espaços verticalizados nas cidades brasileiras. *Boletim Goiano de Geografia*. Universidade Federal de Goiás. V. 17 – nº 2 – Jul/Dez, 1997, Uberlândia, 1997. p. 27-47.

\_\_\_\_\_. O processo de verticalização das cidades brasileiras. *Boletim de Geografia*. UEM, ano 16, n.1. Maringá, 1998. p. 97-105.

SILVA, Luciana Helena da. A verticalização do espaço urbano: o caso do Bairro Prado – Recife/PE. 2008. Dissertação (Mestrado em Geografia). Universidade Federal de Pernambuco, Recife.

SILVA, Almir de Paula. FERREIRA, Darlene Aparecida de Oliveira. A Relação Campo-Cidade nas Pequenas Cidades da Microrregião de Ituverava (SP). 2009. Disponível em: [w3.ufsm.br/gpet/engrup/vengrup/anais/6/Almir%2520de%2520Paula\\_NEA%2520-%2520UNESP.pdf+%&cd=5&hl=pt-BR&ct=clnk&gl=BR](http://w3.ufsm.br/gpet/engrup/vengrup/anais/6/Almir%2520de%2520Paula_NEA%2520-%2520UNESP.pdf+%&cd=5&hl=pt-BR&ct=clnk&gl=BR)>. Acesso em: 10 de janeiro de 2015.

SOUZA, Maria Adélia A. de (org.). *Território Brasileiro: Usos e Abusos*. Campinas; Territorial, 2003.

\_\_\_\_\_. *A Identidade da Metrópole: a Verticalização de São Paulo*. São Paulo: EDUSP, 1994.

\_\_\_\_\_. *A Identidade na Metrópole: a verticalização em São*

*Paulo*. 1989. Tese (Doutorado em Geografia). Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas. Universidade de São Paulo, São Paulo.

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

\_\_\_\_\_. *O chão em pedaços: urbanização, economia e cidades no Estado de São Paulo*. (Livre Docência), UNESP, Presidente Prudente, 2004.

\_\_\_\_\_. *Cidades Médias: reestruturação das cidades e reestruturação urbana*. In: *Cidades médias espaços em transição*. São Paulo: Expressão Popular, 2007.

TÖWS, Ricardo Luiz. MENDES, Cesar Miranda. *O Estudo da Verticalização Urbana como Objeto da Geografia: enfoques e perspectivas metodológicas*. In: *I SEUR – Simpósio de Estudos Urbanos: desenvolvimento regional e dinâmica ambiental*. 2011. Campo Mourão. Anais... Campo Mourão, 2011.

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

VIEIRA, Alexandre Bergamin. Poder Público e mercado imobiliário: os promotores da exclusão social em cidades médias. In: Egal 2009 – 12 Encuentro de Geógrafos de América Latina – Programa online. 2009, Montevideu. Resumos... Montévideu, 2009 Disponível em:

<[http://egal2009.easyplanners.info/area05/5689\\_Alexandre\\_Bergamin\\_Vieira.doc](http://egal2009.easyplanners.info/area05/5689_Alexandre_Bergamin_Vieira.doc)>.

Acesso em: 12 de janeiro de 2015.