

URBANIZAÇÃO E DINÂMICA SOCIOESPACIAL EM CENTROS URBANOS PARANAENSES

urbanization and dynamics espacial in urban centers the of state Paraná/Brazil

Lisandro Pezzi Schmidt *

Cesar Miranda Mendes **

Ricardo Luiz Töws ***

Resumo

O artigo promove a investigação sobre o processo de urbanização relacionado com a dinâmica socioespacial em centros regionais paranaenses. Numa abordagem teórica e reflexiva são discutidos elementos da formação socioespacial e interesses recentes dos agentes imobiliários. Ao analisar realidades distintas, casos de Maringá e Guarapuava, observa-se a convergência para a ampliação dos espaços valorizados pela intensificação da apropriação do espaço e pela circulação do capital, resultantes da lógica corporativista dos agentes dinamizadores da produção da habitação.

Palavras-chaves: Atividade imobiliária, Capital, Segregação socioespacial.

Abstract

This paper promotes research on the process of urbanization related to socio-spatial dynamic in two cities in Parana. In a theoretical approach are discussed and reflective elements of training and socio interests of the recent real estate agents. By analyzing different realities, and Guarapuava Maringá cases, we observe convergence to the expansion of areas valued by the intensification of space appropriation and circulation of capital, resulting corporatist logic and autonomy of the agents driving forces of production of housing.

Key words: Real estate activity, Capital, Spatial segregation.

Resumen

El artículo promueve la investigación sobre el proceso de urbanización corresponden a la dinámica socio-espacial en dos centros regionales de Paraná. En una aproximación teórica se discuten y elementos reflectantes de la formación y los intereses socio recientes de los agentes inmobiliarios. Mediante el análisis de diferentes realidades, y los casos de Guarapuava Maringá, se observa la convergencia a la ampliación de los espacios valorados por la intensificación de la apropiación del espacio y el movimiento del capital, como resultado de la lógica de los conductores oficiales de las empresas de producción de vivienda.

Palabras claves: Actividad inmobiliaria, Capital, Segregación.

(*) Prof. Dr. do Programa de Pós-graduação em Geografia da Universidade Estadual do Centro-Oeste - Rua Simeão Camargo Varela de Sá, 03 - Cx. Postal 3010 - CEP 85040-080, Guarapuava (PR), Brasil. Tel: (+55 42) 3629-8117 - lisandrops@hotmail.com

(**) Prof. Dr. do Programa de Pós-graduação em Geografia da Universidade Estadual de Maringá - Av. Colombo, 5790 - Bloco H-12 sala 18, CEP: 87020-900, Maringá (PR), Brasil. Tel: (+55 44) 3011-4731 - cmmendes57@hotmail.com

(***) Prof. Dr. do Programa de Pós-graduação em Geografia da Universidade Estadual de Maringá - Av. Colombo, 5790 - Bloco H-12 sala 18, CEP: 87020-900, Maringá (PR), Brasil. Tel: (+55 44) 3011-4731 - ricardotows@gmail.com

INTRODUÇÃO

O desequilibrado desenvolvimento regional paranaense reproduz a desigualdade socioespacial como resultado do intenso processo de urbanização em diferentes porções do território. A desigualdade socioespacial, como enfatiza Matos (2010), compreende ações humanas em espaços específicos; neste caso, no espaço urbano, quando ocorrem mudanças por meio de modernizações exógenas ou retração, geralmente após certo período de conflitos inéditos e cristalização de algum tipo de desigualdade social fundadora.

Na busca da compreensão sobre a dinâmica socioespacial em dois centros urbanos paranaenses, um localizado na mesorregião norte-central – Maringá, e outro na mesorregião centro-sul – Guaparuva, o artigo promove uma investigação sobre convergências para a ampliação dos espaços valorizados pela intensificação da apropriação do espaço e circulação do capital, resultantes da lógica corporativista no espaço e da autonomia dos agentes dinamizadores da produção da habitação.

A pesquisa é constituída numa perspectiva relacional e comparativa da dinâmica socioespacial, considerando características de duas cidades médias relacionadas com as manifestações na organização do espaço pelos agentes locais visando à produção da habitação.

Buscamos, assim, apontamentos sobre a organização do espaço urbano presentes em duas espacialidades distintas no sistema urbano regional, que se apoia no fortalecimento dos centros urbanos e na capacidade de atração para novos empreendimentos imobiliários.

Vale lembrar que os resultados mostram a importância em estabelecer a abordagem para duas cidades médias, contribuindo para o entendimento dos seus padrões de urbanização e de seus papéis no contexto regional em que estão localizadas.

O trabalho é dividido em três partes. Na primeira, apresentamos aspectos sobre o desigual desenvolvimento regional e a questão urbana paranaense; em seguida, discute-se sobre a urbanização e os efeitos para o fortalecimento dos dois centros; e, por último, são apresentados os elementos que correspondem à lógica da autonomia dos agentes dinamizadores da produção da habitação.

Salienta-se, no entanto, que as contribuições da pesquisa não têm pretensões de atingir o entendimento de toda dinâmica da urbanização e dos arranjos formados pela atividade imobiliária, tendo em vista a impossibilidade de ultrapassar os movimentos do capital dentro um único sistema; nesse caso, tendências por vezes específicas de grupos e de agentes que determinam as formas-conteúdo de certa realidade.

ASPECTOS DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL PARANAENSE E A QUESTÃO URBANA

São claramente percebidas as desigualdades sociais e espaciais entre as mesorregiões paranaenses e, nas últimas décadas, têm-se acentuado as desigualdades em centros urbanos que formam a região metropolitana ou mesmo fora do eixo metropolitano. De um modo geral, as cidades brasileiras expressam os efeitos do modelo de desenvolvimento perverso e desigual que foi adotado pelo país nas últimas décadas, caracterizando-se por profundas desigualdades nos padrões de qualidade de vida, cidadania e inclusão social (SANTOS JUNIOR, 2007).

Gusso (1996) afirma que o processo de desigualdade regional paranaense e de suas dimensões em relação ao crescimento diferenciado e o consequente papel para o desenvolvimento das cidades devem-se, inicialmente, à extrema concentração do progresso técnico (Região Metropolitana de Curitiba / RMC), imposto pelo modelo de crescimento adotado. Tal fato pode ser resultante da concentração, como a mesorregião norte-central, e de desequilíbrios setoriais, mediante os quais o setor primário se vê marginalizado em relação aos ganhos de produtividade, como é o caso na mesorregião Centro-sul. Há que se ressaltar, conforme Gusso (1996), a concentração e os desequilíbrios sociais, mediante os quais o incremento de produtividade e o sistema de preços relativos processam-se em favor dos ramos mais dinâmicos do setor secundário, trazendo consigo, uma concentração dos ingressos nos grupos sociais de mais altas rendas, enquanto se mantém a mesma

estrutura desigual de distribuição de rendas da agricultura tradicional. Ademais, o nível de absorção de mão de obra pelo setor terciário, concomitantemente a um processo cumulativo de urbanização (como é o caso de Guarapuava), faz-se com a instalação de amplas margens de subempregados e populações marginais. Por último, a concentração, os desequilíbrios regionais e o processo de industrialização predominantemente dão-se num só polo regional – caso da RMC, por imposição de economias externas e de aglomeração, ao mesmo tempo em que se mantém incólume a estrutura tradicional do primário.

A permanência do desigual desenvolvimento regional no Paraná, especialmente a partir dos anos de 1950, tornou mais intensa a disparidade entre os núcleos urbanos. A mesorregião centro-sul localiza-se entre os espaços de relevância média do ponto de vista de sua expressão no território paranaense, sobretudo no polo de Guarapuava e a mesorregião norte-central representa um dos três espaços de maior relevância, já que os espaços mais relevantes são: a aglomeração metropolitana de Curitiba, no entorno de Ponta Grossa e Paranaguá (receptor e difusor das decisões, inovações, capitais internacionais...); aglomerações de Londrina e Maringá, no norte do estado (diversificação das indústrias, comércio, serviços...); e, no oeste, Cascavel como vetor para Foz do Iguaçu (ligado à produção agroindustrial, assim como aos serviços) (IPARDES, 2005) (Figuras 1 e 2).

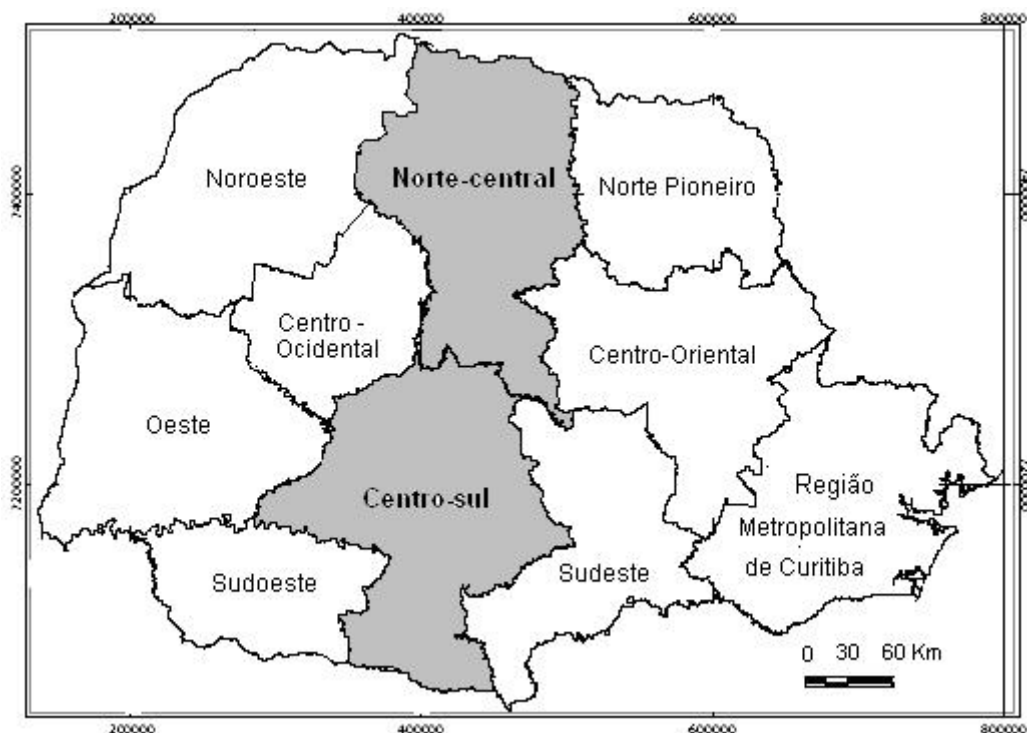


Figura 1 – Divisão das mesorregiões no Paraná.

Fonte: IparDES (2004)

Org.: Autores (2011)

As diferenças regionais no território paranaense podem ser relacionadas com os objetivos do governo do Estado e, em particular, à dinâmica econômica e populacional. A concentração industrial e a dinâmica econômica na Região Metropolitana de Curitiba, assim como os aglomerados de Londrina e de Maringá, foram incentivados como eixos de desenvolvimento econômico.

O desenvolvimento das atividades econômicas tradicionais oriundas do tropeirismo e erva-mate em toda mesorregião centro-sul, onde os indicadores sociais de seus municípios estão entre os piores do estado, desencadeou relações políticas e sociais que se entenderam para outros municípios. O aumento da população urbana em Guarapuava não foi acompanhado pela geração de renda e pela dinamização econômica (IPARDES, 2005).

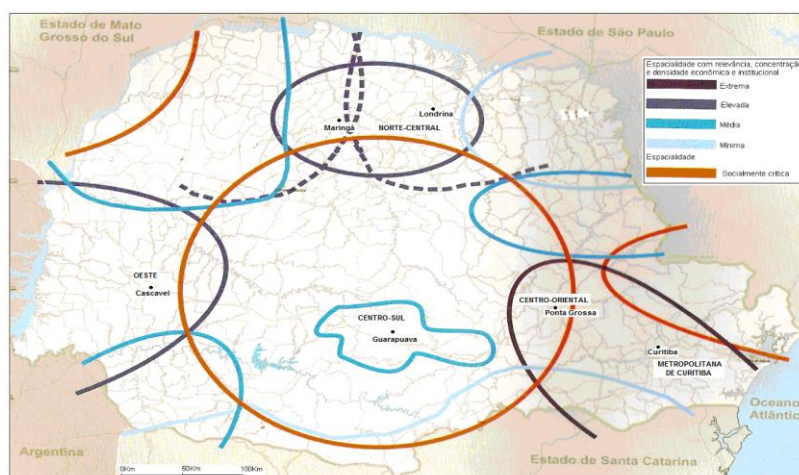


Figura 2 – Espacialidades e relevância no Paraná, 2006

Fonte: Paraná, Planos Regionais de Desenvolvimento Estratégico do Paraná (2006)

O quadro 1 sintetiza fases do desenvolvimento regional da economia no estado, em particular, no norte-central e no centro-sul, assim como apresenta características da questão urbana e as principais características das políticas públicas.

Percebe-se nas tendências atuais que o dinamismo entre as mesorregiões pesquisadas se diferenciam, sobretudo, pela intensidade da produção do espaço urbano e da dinâmica populacional, que são resultantes de processos econômicos e dos interesses corporativos.

Em relação ao contexto econômico paranaense de desenvolvimento regional, difuso a partir os anos de 1990, à integração à rede de núcleos dinâmicos da economia e à diversificação da estrutura industrial, verifica-se que no norte-central houve um acompanhamento significativo de algumas estratégias, como por exemplo, a diversificação e a concentração dos serviços nos principais polos (Londrina e Maringá), atingindo, entretanto, em uma espécie cíclica de exploração entre os principais núcleos e os demais, as cidades dos aglomerados urbanos. No centro-sul houve uma diversificação e expansão, preservando as diferenças de escalas em relação ao norte-central, restritiva à cidade de Guarapuava, tanto que, uma das características no momento econômico por que passava o Estado do Paraná foi a do aumento do fluxo migratório em direção à Guarapuava e a outros centros urbanos do estado.

Tais aspectos nas duas espacialidades econômicas no Paraná fortaleceram os centros urbanos de Maringá e Guarapuava.

URBANIZAÇÃO E FORTALECIMENTO DOS CENTROS REGIONAIS DE MARINGÁ E GUARAPUAVA

Os efeitos da urbanização ultrapassam, para os casos de Guarapuava e de Maringá, a simples mudança no padrão espacial e demográfico, envolvendo mudanças na dinâmica do espaço intraurbano que levam a interesses diversos dos agentes locais.

A concentração industrial e a dinâmica econômica na Região Metropolitana de Curitiba e nos aglomerados de Londrina e de Maringá (Centro Regional B) foram incentivados como eixos de desenvolvimento econômico. Nesse cenário, na mesorregião centro-sul, ausente deste processo, destaca-se o papel do município de Guarapuava (Centro Sub-regional A), mesmo não sendo constituído de uma dinâmica econômica complexa e suficiente para atender às necessidades de toda a população.

A hierarquia urbana na mesorregião centro-sul foi determinada pela divisão do trabalho que se instalou com a modernização do campo e pelo empobrecimento econômico dos municípios predominantemente rurais, somado à pouca representatividade de outros municípios menores,

Economia paranaense	Característica regional		Características da questão urbana		Características das políticas públicas estaduais e locais	
	Norte-central	Centro-sul	Norte-central	Centro-sul	Norte-central	Centro-sul
- arquipélagos regionais no Brasil, fase dos complexos regionais exportadores que perduram até o início do século XX	- vazios demográficos; população indígena	- economia do mate, atividade tropeira	- não existia urbanização no início do século na referida área	- rede de cidades do mate e do gado; fraco dinamismo interno; estrutura da sociedade dividida em grupos de alta e de baixa renda	- não existiam	- construção da infraestrutura; política migratória; dilema entre as exportações de erva-mate
- articulação comercial, fase que vai dos anos 30 aos anos 60, expansão da economia cafeeira do norte do Paraná, expansão da indústria não-metálica na Região Metrop. de Curitiba	- economia periférica à de São Paulo expansão da economia cafeeira do Norte do PR (extensão da economia paulista)	- expansão das indústrias do mate, madeira; política migratória	- Rede de Cidades do Norte Pioneiro e Novo (Londrina, Maringá, etc.), fortemente vinculadas à economia paulista	- segmentação da rede de cidades (mate e madeira); expansão e densificação do processo de ocupação; dinamização das atividades urbanas	Instituto Brasileiro do Café (IBC; Instituto de Terras, Cartografia e Florestas do Estado do Paraná (ITCF) Governo Estadual + Cias. de Terra (ocupação e construção de cidades no interior do Estado - Norte e Oeste)	- padrão centralizado de formulação e operacionalização de políticas públicas; federalização da questão regional e importância de órgãos federais
- articulação produtiva, fase que percorre os anos 70 e alcança meados dos anos 90, expansão da indústria metal-mecânica, petroquímica e agroindústria	- industrialização complementar à do Núcleo Dinâmico (São Paulo); expansão da metal-mecânica, da petroquímica e da Agroindústria; espraio do processo de "modernização da agricultura" em quase todas as regiões do Estado (fluxos migratórios rurais-urbanos)	expansão da fronteira agrícola; modernização da indústria tradicional e da agricultura; modernização da indústria tradicional ligada a madeira	- forte movimento de integração da Rede de Cidades do Estado do Paraná Densificação da Rede de Cidades em condições de dinamismo gerado.	- investimentos públicos; movimento de integração da rede de cidades; migração rural-urbana intensificada	- padrão centralizado de formulação e operacionalização de políticas públicas: importância do órgão sobre iniciativas estaduais e dos projetos do governo federal. - Sudesul, Codepar, FDE, Badep, Pedu ...	- padrão centralizado de formulação e operacionalização de políticas públicas: importância do órgão sobre iniciativas estaduais e dos projetos do governo federal. - Sudesul, Codepar, FDE, Badep, Pedu ...

Quadro 1 – Fases do desenvolvimento regional da economia e da sociedade no Norte-central e Centro-sul paranaense



cuja características ainda se mantêm no cenário regional. Os demais municípios polarizados por Guarapuava são formados por características bem particulares das demais regiões do Estado, sendo em seu conjunto pouco expressivos, sobretudo, por sua baixa dinâmica econômica, que não permite uma abrangência territorial capaz de atingir ou mesmo provocar interesses para investimentos maiores (Figura.3).

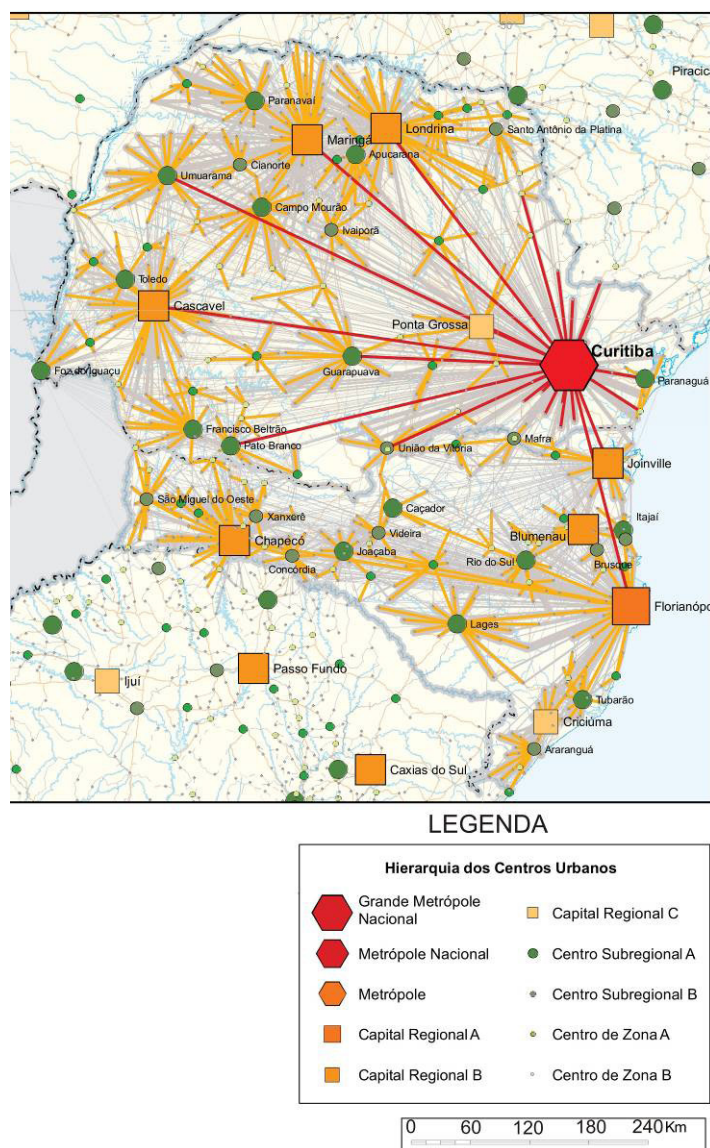


Figura 3 - Hierarquia dos Centros Urbanos no Estado do Paraná
Fonte: REGIC/IBGE (2007)

Até a década de 1970, o crescimento dos municípios no centro-sul esteve associado às possibilidades de sustentação das áreas rurais e, a partir de então, os demais municípios passaram a contribuir como áreas de evasão. Tal fato é também associado ao surgimento de novos municípios. O período de 1986 a 1991 apresenta maior capacidade de absorção, com o recebimento de 19% dos imigrantes com origem e destino rural, de modo a compensar seu ritmo de esvaziamento crescente (KLEINKE; MOURA; DESCHAMPS, 1999). Mesmo assim, a mesorregião representou entre 1986 e 1991 o principal fluxo do urbano para o rural e deslocamento rural-rural.

Mesmo com o crescimento da população urbana no conjunto dos municípios em todo o centro-sul paranaense no período 1980/2000, não ocorreu o fortalecimento e a dinamização da economia dos municípios que possuem uma população abaixo de Guarapuava, Laranjeiras do Sul e Palmas. Nos anos de 1980, o município de Guarapuava tornou-se uma espacialidade tradicional consolidada, aumentando sua capacidade de polarização, tanto pela sua localização num eixo de ocupação

descontínua, como por certa perda da população rural (IPARDES, 2003). Nesse processo, há uma fragmentação da área de influência de Guarapuava e de Ponta Grossa, o que Moura e Werneck (2001) chamam de uma nova configuração que revela uma ampliação da escala urbana regional; também marcada por uma desigual distribuição espacial e social da urbanização nesses centros do interior.

Parece se repetir na mesorregião centro-sul a afirmação de Singer (1998, p.36) que diz que

os desequilíbrios regionais são bem conhecidos e se agravam na medida em que as decisões locacionais são tomadas tendo por critério apenas a perspectiva da empresa privada, ou seja, a localização onde já e maior a urbanização (...) a desigualdade regional pode ser encarada como o motor principal das migrações internas que acompanham a industrialização nos moldes capitalistas.

Se no Paraná é conhecido o fato da desconcentração industrial ao longo da década de 1990, a atividade industrial na mesorregião Centro-sul perde participação para outros produtos industrializados no Estado de forma significativa. A baixa diversificação setorial e a baixa qualificação são as principais causas da insuficiente absorção do mercado de trabalho.

Conforme Braguetto (2007), no período de 1992 a 2004, considerado como de desenvolvimento regional da indústria polarizado, as mesorregiões centro-sul, centro-ocidental e norte-pioneiro caracterizam-se como mesorregiões perdedoras, ou seja, diminuíram a participação no número de estabelecimentos, pessoal ocupado e valor adicionado.

É oportuno lembrar que a produção industrial no Paraná altera a rede e a reinserção dos núcleos urbanos. A expansão geral da produção industrial que colocou o Paraná com cerca de 8% do número de estabelecimentos e trabalhadores do Brasil em 2004, não implicou em concentração maciça na Região Metropolitana de Curitiba/RMC, embora ainda conserve posição de destaque referente ao valor adicionado (FRESCA, 2007). Há, para Fresca (2007), uma relativa presença nas cidades do interior, no qual a própria RMC tem perdido participação total estadual em número de trabalhadores e estabelecimentos. Essa expansão geral articula-se com dois processos: o dos reinvestimentos de capitais locais/regionais e os fatores locacionais para transferências e implantação de novas unidades produtivas de capital nacional ou internacional. Aí são incluídas as cidades que têm proximidade com São Paulo (caso de Londrina e Maringá), maior mercado consumidor do país; as cidades que têm proximidade com os países do Mercosul (caso de Cascavel); a oferta de infraestrutura razoável e para atendimento da demanda da produção (cidades próximas ao anel viário do estado); as facilidades tributárias concedidas pelas prefeituras municipais e Estado; os salários dos trabalhadores menores que nas metrópoles; a relativa ausência de sindicalismo, etc. Tais fatos permitiram aos núcleos urbanos de Londrina e Maringá a oferta generalizada, em muitos casos, de empregos aos habitantes locais e, por vezes, àqueles que residem nas adjacências do município.

AS AÇÕES CORPORATIVAS DOS AGENTES IMOBILIÁRIOS EM MARINGÁ E GUARAPUAVA

A lógica para o entendimento das estratégias dos agentes locais, neste caso, as construtoras e incorporadoras, passa pela interpretação da intencionalidade com que se realizam as ações e como são construídas pelas relações sociais que irão determinar a dinâmica urbana e o comportamento diferenciado do Estado.

A urbanização, conforme o IBGE (2010), atingiu 91,43% do total da população em Guarapuava e 98,20% em Maringá, para um total de 167.328 habitantes e 357.077 habitantes, respectivamente. Como resultado das taxas de urbanização das duas cidades, recriaram-se efeitos para a organização intraurbana, como as formas que vêm sendo materializadas, pois, como acentua Harvey (2005, p.37) “o processo ilimitado de acumulação do capital requer a estrutura política de um ‘poder ilimitado’ em tal grau que seja capaz de proteger o aumento da propriedade pelo aumento constante de seu poder”.

Como afirma Arantes (2002) vivemos num pensamento da cidade ou numa terceira geração urbanística que se constitui como a fase do gerenciamento assumidamente empresarial e que busca ressuscitar o vocabulário descartado do planejamento posto em descrédito.



Dentre os indicadores que retratam resultados do crescimento urbano, a comparação no intervalo de uma década sobre o percentual da renda apropriada por extratos da população em Guarapuava e Maringá, percebe-se para os dois municípios, acumulação da renda entre os 20% mais ricos e, em contrapartida, dos 80% mais pobres (Tabela 1).

Tabela 1 - Percentual da renda apropriada por extratos da população em Guarapuava e Maringá, 1991 e 2000

Extratos da População	1991		2000	
	Guarapuava	Maringá	Guarapuava	Maringá
20% mais pobres	3,10	4,31	2,30	3,42
40% mais pobres	9,10	12,2	7,80	10,31
60% mais pobres	18,40	24,29	16,80	20,95
80% mais pobres	34,20	43,83	31,70	39,02
20% mais ricos	65,80	56,17	68,30	60,98

Fonte: Atlas de Desenvolvimento Humano no Brasil (2000).

Em relação às estratégias recentes da atividade imobiliária nas cidades pesquisadas, de acordo com Logan e Molotch (1987 apud Fix, 2007), percebe-se que a filosofia dos agentes está fundamentada nos seguintes tipos e formas de atuação: o primeiro tipo de promotor imobiliário é caracterizado como acidental, ou seja, é passivo, pois muitas vezes adquire um imóvel com outros propósitos, mas o mesmo acaba se mostrando mais valioso quando vendido ou alugado para usos diversos. Pode-se exemplificar que esse tipo de agente está presente tanto em Maringá como em Guarapuava, sobretudo, na comercialização ou locação, pois agrega valor ao proprietário. São agentes que possuem um ou mais imóveis, inclusive apartamentos e, ao perceberem a possibilidade de agregar valor sobre o imóvel, como valor de troca é maior do que como valor de uso, “acidentalmente” se transformam em promotores imobiliários.

O segundo tipo de agente é denominado por Logan e Molotch (1987 apud FIX, 2007) como o promotor imobiliário ativo. De acordo com os autores, esse agente tem as seguintes particularidades: antecipa as mudanças de uso do solo e especula sobre o futuro de determinados lugares; procura capturar renda por meio do estabelecimento de formas de controle sobre as regiões propensas a se tornarem mais vantajosas ao longo do tempo; baseia-se na previsão de tendências e na realização de apostas; busca a renda diferencial colocando-se no caminho do processo de desenvolvimento. A principal habilidade de que necessita é prever os movimentos geográficos dos outros, não apenas dos agentes do setor imobiliário, mas também dos empresários relacionados à produção e aos serviços.

O terceiro tipo de agente destacado denomina-se o promotor imobiliário estrutural. Sua principal particularidade é tentar prever o futuro do espaço para tomar decisões e intervém para alterá-lo, modificando as condições que estruturam o mercado. Outra estratégia é criar rendas diferenciais, por meio da influência na arena de tomada de decisões que trazem vantagens a uma região em relação à outra, como a realização de obras públicas, oferta de subsídios, alterações no zoneamento, a elaboração de planos, entre outros. Diferente dos dois outros tipos de agentes, procura apropriar-se de renda monopolista e redistributiva e não apenas diferencial.

As duas cidades, percebe-se, vão ao encontro dos três tipos, ou seja, o promotor imobiliário acidental, o ativo e o estrutural, pois, desde pesquisas de mercado antes da implementação de determinado empreendimento, buscam partes da cidade mais propensas à valorização, realizam apostas, correndo todos os riscos possíveis. Ao realizarmos a leitura sobre os espaços produzidos, elencamos ainda as seguintes características observadas nas estratégias e no espaço produzido:

- . há a intervenção dos agentes na produção da cidade, inclusive em relação ao futuro, ainda que esse futuro prometa pouca inovação às práticas realizadas;

. os agentes conhecem e se apropriam dos setores mais valorizados por suas estratégias. Geralmente, realizam pesquisa de mercado e tentam seduzir os proprietários fundiários a viabilizarem seus lotes em especulação;

. nas duas cidades, o Estado toma decisões que favorecem o mercado imobiliário e é influenciado decisivamente por esse mercado. Assim, as leis de zoneamento, os planos, os projetos, as obras públicas, enfim, as ações do Estado, são influenciadas pelos agentes, designados pelos autores Logan e Molotch (1987) como estruturais.

No que tange a diferenças nas estratégias do mercado, verificou-se em Guarapuava a adoção de uma política de controle do Estado e em Maringá a capacidade para regular os conflitos e os interesses distintos dos demais agentes produtores do espaço. Tais diferenças sinalizam a intencionalidade que atribui sentido à (re)produção do espaço, bem como a regulação para os interesses dos promotores imobiliários.

Uma das principais características da fase de crescimento da atividade imobiliária que se observa em Guarapuava é a estrutura formada pela centralização do capital, que amplia ainda mais a fragmentação da habitação. As características dos empreendimentos reforçam as rendas diferencial e de monopólio que se efetivam nas localizações privilegiadas em bairros mais bem estruturados, protegidos dos grupos sociais de baixa renda, satisfazendo condições que estimulam a especulação imobiliária (SCHMIDT, 2009).

Em Maringá, observa-se como prática recente o sistema de condomínio pelo preço de custo, decorrente de alguns fatores como: a falta de confiança na incorporação, devido ao fracasso de algumas grandes incorporadoras e à alta taxa de permuta dos terrenos exigida pelos proprietários fundiários. O tamanho dos lotes é também determinante no processo, principalmente nas áreas onde o processo se desenvolve intensamente, como no Novo Centro. Além dos aspectos voltados para a dinâmica dos agentes locais na produção do espaço vertical, apreende-se também, no caso maringaense no final da década de 1990, a utilização de estratégias na produção de Condomínios Horizontais Fechados.

Os edifícios não possuem áreas destinadas para construção de espaços de lazer, salvo em seu interior, devido à alta taxa de ocupação do terreno. Quanto ao uso, são reservados o andar térreo para o uso comercial e os demais pavimentos para o uso residencial, considerados de uso misto. Sobre essa questão, as propagandas do mercado imobiliário maringaense procuram ofuscar essa parte, que não interessa ao cliente em potencial.

As Instituições de Ensino Superior (IES) dinamizam o mercado imobiliário, tanto que algumas incorporadoras atuam em função das IES e têm como alvo o público estudante. A Zona 07, onde se localiza a Universidade Estadual de Maringá, abriga o bairro mais verticalizado, tendo seu auge na década de 1980 (Figura 4). Uma segunda IES que conheceu o processo de verticalização em suas proximidades, por dinamizar o mercado imobiliário, foi o Centro de Ensino Superior de Maringá (Cesumar). A instituição iniciou suas atividades em 1990, mas somente em 2003 houve a efetiva dinamização do processo, devido principalmente às alterações no zoneamento proposto nos bairros lindeiros, possibilitando a verticalização de até 07 pavimentos. Atualmente há a consolidação do processo de verticalização no entorno do Cesumar (Figura 5), com a atuação de incorporadoras como a Granado Imóveis e a MRV.

Apreende-se a atuação do Estado como dinamizadora do mercado imobiliário em Maringá. Cada empreendimento que transforma determinada parte da cidade traz junto consigo a dinâmica da construção civil, com maior investimento em unidades coletivas para habitação.

Já Guarapuava permanece com a dinâmica urbana com fortes evidências de tradição e centralização de investimentos em locais mais bem estruturados pelo Estado e mesmo pelos investimentos de grupos sociais com maior renda, onde se observa a produção mais acentuada de unidades individuais (casas geminadas e sobrados).





Figura 4 - Campus principal da Universidade Estadual de Maringá e a expressiva verticalização da Zona 07, 2012.

Fonte: Universidade Estadual de Maringá, 2008



Figura 5 - Verticalização no entorno do CESUMAR, em Maringá, 2012

Fonte: www.skyscrapercity.com/showthread.php, visita em 23/12/2009

Guarapuava mantém foco na dinâmica do mercado de terras, impondo que devam ser levados a efeito outros fatores que sustentam a distribuição setorial quanto ao valor dos imóveis. A condição mais próxima para essa análise tem influência no próprio processo de valorização dos setores de bairros decorrente das condições particulares da mudança espacial da habitação ou mesmo dos valores simbólicos de cada bairro. A sustentação, portanto, dos setores compostos por bairros segregados é mantida pelo mercado de terras, mas, sobretudo, pelas intervenções do poder público.

Assim, os níveis da segregação socioespacial pela atividade imobiliária são representados pela concentração da produção associada com a seletividade de acesso e de uso do solo que gera, para o caso de Guarapuava, um conflito permanente entre os grupos sociais de alta e de baixa renda. Uma outra questão não distante das demais corresponde à espetacularização em torno dos espaços públicos como nó facilitador do mercado imobiliário da separação entre o centro e a periferia, proporcionando maior circulação do capital pelos agentes imobiliários locais, valorizando setores de bairros mais rentáveis e que trazem, no contexto urbano, novas formas com velhos conteúdos. Os grupos sociais menos favorecidos localizam-se distantes dos bairros mais próximos ao centro, com estratégias autônomas na produção da habitação, formando espaços deteriorados em conjuntos residenciais, seja para deslocar a pobreza distante da estrutura instalada, seja para assegurar o papel do Estado (SCHMIDT, 2009).

Contudo, o que há de comum entre as duas cidades investigadas são estratégias que supervalorizam lotes com infraestrutura, como por exemplo, o desmembramento de lotes vinculados para edificação.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A partir do conjunto de características reunidas em duas espacialidades econômicas e culturais onde estão inseridas as cidades de Maringá e de Guarapuava, identificam-se semelhanças e diferenças quanto às estratégias de produção do espaço urbano.

A intensidade da urbanização em todo o Paraná tornou as relações mais complexas e significativas para Guarapuava e Maringá. A urbanização para ambos os municípios é caracterizada pela concentração de renda e pela expansão da pobreza, com forte demanda para moradia e dificuldade para inserção da população no mercado de trabalho, caracterizando assim, certa autonomia vinculada aos interesses corporativos dos agentes imobiliários locais.

A pesquisa aponta que os agentes, nos dois centros urbanos, tiveram uma direção semelhante quanto à persistência de práticas que procuram manter, pelo menos na localização dos empreendimentos, a renovação da área construída atendendo a interesses tanto para investidores quanto para familiares.

Tais semelhanças permitem entender que a segregação socioespacial se relaciona à forma como o agente atua, ou seja, a livre escolha dos empreendimentos soma-se aos valores econômicos e culturais de cada cidade e estabelece valores aos lugares produzidos, facilitando, assim, a dinâmica da renda da terra.

Maringá mantém foco na renovação de imóveis coletivos como os que estão construídos em condomínios verticais, para um emergente grupo de média renda, e horizontais voltados para a alta renda e localizados na área rural. Observa-se a escolha dos grupos de alta renda em localizações que privilegiam os atributos da paisagem, distantes da concentração da área central e de uma certa saturação, violência, serviços. Guarapuava não apresenta ainda sinais da concentração, e sua expansão horizontal não transcende o perímetro urbano.

Observa-se que o gerenciamento do espaço urbano em cidades fora do eixo metropolitano de Curitiba, neste caso no aglomerado de Maringá e respectiva região metropolitana, comporta tentativas de integração que passam em trechos dos municípios como gerenciamento do lixo, adequações viárias e transformações na mobilidade regional, o que fortalece a centralidade de Maringá como centro universitário, comercial, bancário e tecnológico.

No centro regional Guarapuava, sequer passa de um planejamento físico territorial e normativo, cuja ideia de gestão é a ordem e a racionalidade na configuração do espaço intraurbano e do acompanhamento do próprio mercado da produção da habitação. Soma-se, para Guarapuava, a postura do poder local que visa à proteção dos interesses de grupos econômicos que se juntam como força da tradicional política urbana, não suficiente para tornar o polo rodoviário mais integrado com outros centros urbanos do Estado.



Ao analisar realidades distintas, casos de Maringá e Guarapuava, observa-se a convergência para a ampliação dos espaços valorizados pela intensificação da apropriação do espaço e circulação do capital, resultante da lógica corporativista no espaço e da autonomia dos agentes dinamizadores da produção da habitação. A dinamização da produção da habitação nos dois centros corresponde à infraestrutura disponível, eixos de expansão previstos no plano diretor, adequações da legislação e tentativas de desconstrução do desenho policêntrico das duas cidades.

A velocidade da produção do espaço em Maringá e Guarapuava, com intensidades diferentes decorrentes da formação socioespacial, mostra formas contemporâneas de organização do espaço intraurbano, na medida em que na criação de produtos imobiliários, antecipam-se diferentes interpretações dos processos socioespaciais e de sub-agentes no interior do processo de produção do espaço.

REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICA

ARANTES, Otilia Beatriz Fiori. Uma estratégia fatal: a cultura nas novas gestões urbanas. In: ARANTES, Otilia; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia. **A cidade do pensamento único: desmanchando consensos**. Petrópolis: Vozes, 2002. p. 11-74.

BRAGUETTO, Cláudio Roberto. **O aglomerado urbano-industrial de Londrina: sua constituição e dinâmica industrial**. 2007. 283p. Tese (Doutorado em Geografia), Universidade de São Paulo, São Paulo, 2007.

FRESCA, Tânia Maria. Rede urbana paranaense e produção indústria. In: SIMPÓSIO NACIONAL DE GEOGRAFIA URBANA. 10, 2007, Florianópolis. **Anais** Florianópolis: UFSC, 2007. CD ROM

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Primeiros Dados do Censo 2010**. Disponível em <http://www.censo2010.ibge.gov.br/primeiros_dados_divulgados>. Acesso em: 18 de agosto de 2011.

INSTITUTO PARANAENSE DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL. **Tipologia dos municípios paranaenses segundo indicadores socioeconômicos e demográficos**. Curitiba: IPARDES, 2003.

INSTITUTO PARANAENSE DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL. **Mesorregião Centro-Sul paranaense**. Curitiba: IPARDES, 2004.

INSTITUTO PARANAENSE DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL. **Os vários Paranás: estudos socioeconômico-institucionais como subsídio aos planos de desenvolvimento regional**. (Versão para Discussão), Curitiba 2005.

KLEINKE, Maria de Lourdes Urban; MOURA, Rosa; DESCHAMPS; Marley Vanice. Movimento Migratório no Paraná (1986-91 e 1991-96): origens distintas e destinos convergentes. **Revista paranaense de desenvolvimento**, Curitiba, n.95, p. 27-50, jan./abr, 1999.

MATOS, Ralf. Desigualdades socioespaciais: inserções teóricas e conceituais e discussão do caso brasileiro. In: MATOS, Ralf; SOARES, Weber (Orgs). **Desigualdades, redes e espacialidades emergentes no Brasil**. Rio de Janeiro: Garamond, 2010. p.19-57.

MOURA, Rosa; WERNECK, Débora Zlotnik. Rede, hierarquia e região de influência das cidades: um foco sobre a Região Sul. **Revista paranaense de desenvolvimento**, Curitiba, n.100, p.27-57, jan/jun, 2001.

PADIS, Pedro Calil. **Formação de uma economia periférica: o caso do Paraná**. Curitiba: Ipardes, 2006.

PARANÁ (Estado). Política de Desenvolvimento Urbano e Regional para o Estado do Paraná / PEDU. Curitiba, SEDU, 2003.

PARANÁ (Estado). **Planos Regionais de Desenvolvimento Estratégico**. Curitiba: UFPR, IPARDES, 2006.

SANTOS JUNIOR, Orlando Alves dos. Cidade, cidadania e planejamento urbano: desafios na perspectiva da reforma urbana. FELDMAN, Sarah; FERNANDES, Ana (Org.). **O urbano e o regional no Brasil contemporâneo: mutações, tensões, desafios**. Salvador: EDUFBA; São Paulo: UNESP, Anpur, 2007. p. 293-313.

SCHMIDT, Lisandro Pezzi. **A (re) produção de um espaço desigual: poder e segregação socioespacial em Guarapuava (PR)**. 2009. 281 f. Doutorado (Geografia). Univ. Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2009.

SINGER, Paul. **Economia política da urbanização**. São Paulo: Contexto, 1998.

Trabalho enviado em julho de 2013

Trabalho aceito em agosto de 2013