

**EXPANSÃO DA VERTICALIZAÇÃO NA ZONA SETE (Z07)
SEGUNDO GRANDE EIXO EM IMPORTÂNCIA E ADENSAMENTO
MARINGÁ – PARANÁ - BRASIL**

**Melo. Y. M. N. C.¹
Mendes, C. M.²**

RESUMO: o objetivo deste trabalho é investigar o papel da Zona Sete (Z07) no processo de verticalização da cidade de Maringá, desde seu início nos anos sessenta até 1999. Foram considerados os projetos das edificações aprovadas, os com habite-se e os sem ele, contextualizados na verticalização de Maringá e em alguns aspectos relacionados à produção da paisagem maringaense.

ABSTRACT: the purpose of this work is to investigate the role of Zona Sete (Z07) neighborhood in the vertical building process in Maringá since its start in the sixties up to 1999. The approved projects, the ones granted permission to inhabit, and the ones without such license, contextualized in the city's vertical building process, and in some aspects related to the production of landscape in Maringá, were taken into consideration.

INTRODUÇÃO

Na primeira parte deste trabalho apresentamos os aspectos gerais que contribuíram para a verticalização de Maringá, no período 1946-1999, de forma a demonstrar seus principais eixos em importância e adensamento de área construída segundo as zonas fiscais, relacionando-as com o uso e ocupação do solo: Zona Um (Z01), abrangida pela Zona Central (ZC) e Zona Sete (Z07) que na área loteada está abrangida majoritariamente pela Zona Residencial Quatro (ZR4), e as demais áreas, loteadas ou não, pela ZR2 e ZR3, contendo em seus limites a Zona Especial Seis (ZE6) – Universidade Estadual de Maringá (UEM) e a Zona Especial Sete (ZE7) – Estádio Willie Davids.

Na segunda parte analisamos as origens e a expansão da verticalização da Z07 no período 1969-1999, objetivando investigar seu papel no processo geral e em particular seu papel local – a nova geografia que se desenvolve na Z07, que a torna extensão da Z01, interligada pelo Novo Centro em implantação, situado na Zona Nove (Z09), cujos picos são decorrentes do contexto socioeconômico regional e local.

Utilizamos como fontes de informações: referências bibliográficas, as diversas legislações municipais de Maringá, dados fornecidos pela Prefeitura do Município de Maringá (PMM) por meio de mapas, listagens e gráficos, além de visitas com observações diretas e tomadas de fotos nos locais objetos deste estudo. Com o material coletado foram organizadas tabelas, gráficos e mapas para elucidar este trabalho.

ASPECTOS GERAIS SOBRE A VERTICALIZAÇÃO DE MARINGÁ-PR

Segundo Mendes (1992,p.24-25) a verticalização de Maringá é fundamentalmente residencial, seguindo a realidade brasileira e não a internacional predominantemente terciária – cujos primeiros edifícios eram “destinados principalmente ao comércio e atendiam às novas necessidades da divisão do trabalho e da concentração de atividades”. Seu surgimento está também vinculado ao “próprio desenvolvimento da tecnologia, ligada à acumulação do capital”, no caso de Maringá principalmente ao fundiário.

O período 1984-1993 apresentou o maior impulso na verticalização da cidade, favorecido pelos dispositivos contidos no anexo à Lei n.1.736/84 – Zoneamento, de 13/04/84 – Tabela II – Normas para o Uso do Solo. Esta apresentava coeficiente máximo de aproveitamento da seguinte forma: Zona Comercial Central (ZC1), dez; Zona Comercial Regional (ZC2), cinco; Zona Residencial Coletiva de Média Densidade (ZR4) – onde se insere a zona fiscal sete – 3,5 e, nas demais zonas valores inferiores a estes.

¹ Aluna mestrandia do Programa de Pós-graduação em Geografia da Universidade Estadual de Maringá (UEM) – Yvaldyne Maria Neves de Couto Melo. Área de concentração em Análise Regional e Ambiental. E-mail: ymncmelo@uem.br.

² Orientador – Professor Dr. César Miranda Mendes do Departamento de Geografia (DGE) e do Programa de Pós-graduação em Geografia (PGE), pertencentes ao Centro de Ciências Humanas (CCH) da UEM. E-mail: cmmendes@uem.br.

No que se refere às taxas de ocupação estas eram: 100 % nas ZC-1 e ZC-2; 80% nas Zonas Industriais (ZI) e 70% nas Zonas Residenciais (ZR).

A altura máxima das edificações varia com as Zonas, sendo *livre* nas Zonas Comerciais (ZC), na ZR4 – que abrange a parte da Z07 – e nas Zonas Industriais.

Estes índices, taxas e restrições foram responsáveis pela verticalização adensada da Zona Um (Z01), com reflexos extensivos à Z07, onde se inserem a Universidade Estadual de Maringá (UEM) – ZE³ e a Avenida Colombo – grande eixo do comércio varejista e atacadista da região. A Z07 é contígua à área central – ZC e ao novo centro - Zona Especial Um (ZE1).

A cidade eleva o gabarito das edificações, principalmente na Z01 e na Z07. A proximidade entre as edificações com gabaritos mais elevados compromete: a ventilação, insolação e a privacidade, necessárias às boas condições de habitabilidade. A Rua Artur Thomas, na Z01, é o exemplo mais crítico desta situação criada pela Legislação de 1984.

Dez anos depois, a legislação municipal de Maringá de 1994, Lei Complementar n.46/94, de 23/05/94, principalmente em razão do novo centro que precisava ser viabilizado com a venda de seus “lotes”, apresentou no Anexo Seis um coeficiente máximo de aproveitamento para a Zona Central (ZC), Comercial e Residencial, de 4,5; na ZR-4 – onde se insere a UEM, área denominada de ZE II, permaneceu o índice de 3,5, o qual foi estendido para o Eixo de Comércio e de Serviços 3 (ECS3) e, nas demais zonas os valores estabelecidos são todos inferiores aos anteriormente citados.

A taxa de ocupação assumiu valores decrescentes em relação ao número de pavimentos e foi extinto o valor de 100 no pavimento térreo e subsolo da ZC. A altura máxima das edificações fica *livre* nas ZC, ZR2, ZR3, ZI e ECS3, e seu controle é dado pelos demais índices.

Já não é possível adensar da mesma forma, mas a corrida para aprovação de projetos de edifícios se acentua antes da aprovação da nova legislação, de forma a assegurar a verticalização pelas normas anteriores.

A cidade começa a ter sua verticalidade pontual, estendendo-se a geografia da verticalização por mais zonas da cidade, atingindo a periferia, com destaque para a Zona Vinte e Sete (Z27), pertencente à Zona Residencial Três (ZR3), ao sul da cidade. O número médio de pavimentos no processo geral de verticalização está entre 14 e 15 na Z01 e, entre sete e oito na Z07. Entre elas situam-se apenas as Zonas: Quatro (Z04) e Dez com o número médio de pavimentos igual à dez.

A análise dos anos oitenta, na época do surgimento da agroindústria, da terciarização da economia e da sociedade – rede de serviços e da concentração da população ativa nos setores secundário e terciário, mostrou que estes anos representam os de maior ritmo em termos de quantidade de edificações e de área. Esta década foi precedida nos anos setenta por uma expansão horizontal intensa que voltaria a acontecer nos anos noventa de forma mais contundente.

Nos anos oitenta e noventa, período mais intenso da verticalização de Maringá, a Z01 constitui-se no primeiro grande eixo em importância e adensamento de área construída enquanto a Z07, constitui-se no segundo grande eixo deste tipo. Estas zonas que apresentam maior área construída e maior número de edificações a partir de quatro pavimentos. A Z07 ganha da Z01 em quantidade de edifícios, mas a Z01 é mais densa em 10% de área construída do que a Z07. Esta última é a zona mais extensa de Maringá.

Foram aprovados: no período de 1960-1999, 168 projetos de edifícios para a Z01, num total de 1.158.822,62 m², sendo 146 edifícios com habite-se num total de 988.606,73 m²; no período de 1970-1999, foram aprovados 350 projetos de edifícios para a Z07, perfazendo uma área total de 1.042.898,07 m², sendo 264 edifícios com habite-se com 732.312,44 m² (Ver Tabela 1).

A Z07 detém o maior número de construções sem habite-se, 86, o que representa 25% dos imóveis aprovados nesta zona, seguida pela Z01 com 22 edifícios sem habite-se, o que representa 14% e em seguida vem a Z04 com 11 edifícios, num total de 21%. Estas edificações encontram-se com irregularidades, paralisadas ou ainda em construção. O percentual médio de Maringá para as construções sem habite-se é de 17%.

³ A área da Universidade já era considerada Zona Especial desde a Legislação Municipal de Zoneamento de Maringá n.624/68, de 26/10/68, Art. 30.

A necessidade de se utilizar dois ou mais lotes para viabilizar os antigos empreendimentos levou à aplicação de parte do capital destinado à verticalização, principalmente o fundiário, na expansão horizontal da cidade. Fato este reforçado pela lei da oferta e da procura que em Maringá, apresentou uma disponibilidade de imóveis capaz de reduzir inclusive o valor do aluguel destes (MENDES, 1992).

Como consequência observamos que a expansão horizontal do período 1994-1999 – seis anos, já é idêntica à do período de 1984-1993 –dez anos (Ver Tabela 2).

TABELA 1

**VERTICALIZAÇÃO DE MARINGÁ - QUANTIDADE DE EDIFÍCIOS¹ APROVADOS
POR ZONA E POR PERÍODOS COM AS RESPECTIVAS ÁREAS EM m² - 1950/1999**

ZONA	QUANT	PERÍODO				EDIFÍCIO APROVADO	ÁREA (m ²)	EDIFÍCIO C/ HABITE-SE	ÁREA (m ²)
		60/69	70/79	80/89	90/99				
1	11		14	97	46	168	1.158.822,62	147+A35	988.606,73
2				12	08	20	91.053,57	16	70.041,28
3			02	27	13	42	120.845,22	31	79.376,67
4	01		05	35	14	55	163.722,29	49	143.862,47
5			01	13	04	18	46.488,75	13	36.778,99
6				02		02	3.015,99	02	3.016,99
7			04	216	130	350	1.042.898,07	264	732.312,44
8			01	01	02	04	28.529,50	02	11.564,52
9				10	03	13	49.316,74	13	38.285,35
10				03		03	26.820,99	03	14.253,35
11				05	10	15	28.190,46	15	18.667,78
15				01	01	02	15.445,82	02	15.445,82
17			01	11	01	13	78.951,20	13	78.951,20
20				01	02	03	15.680,11	03	1.825,89
21				13	01	14	34.300,59	14	34.300,59
23				01	02	03	4.422,69	02	2.792,37
24				02	01	03	2.590,39	02	1.724,72
27				36	14	50	232.488,22	50	198.920,30
28					02	02	30.508,06	02	30.508,06
29				08	01	09	65.265,06	09	62.410,90
35				02		02	12.136,90	02	12.136,90
36					01	01	571,12	01	571,12
37				03	01	04	26.968,59	04	17.367,72
39					01	01	24.456,38	01	24.456,38
43					01	01	571,12	01	571,12
46					01	01	486,00	01	486,00
TOTAL		12	28	499	260	799	3.304.546,45	515	2.619.235,66

FONTE DOS DADOS BRUTOS: PMM - Seduh+A1 nov/1999

NOTAS: Organização: Yvaldyne Maria Neves de Couto Melo

¹ Referem-se aos edifícios, a partir de quatro pavimentos, sobre os quais incide IPTU, estando excluídos os edifícios públicos e dez edifícios de dois e três pavimentos

TABELA 2

**QUANTIDADE DE LOTEAMENTOS APROVADOS EM MARINGÁ/
COM DUAS PERIODIZAÇÕES – 1946-1999**

PERÍODO \ QUANTIDADE	LOTEAMENTO APROVADO
1946 – 1949	10 ¹
1950 – 1959	5
1960 - 1969	12
1970 - 1979	65
1980 - 1989	51
1990 - 1999	86 ²
	229
1946 - 1953	12 ¹
1954 - 1963	12
1964 - 1973	16
1974 - 1983	86
1984 - 1993	57
1994 - 1999	47 ²
TOTAL	229

FONTE DOS DADOS BRUTOS: PMM – SECRETARIA DO DESENVOLVIMENTO URBANO E DA HABITAÇÃO (SEDUH) – Maringá, nov./99.

Organização: Yvaldyne Maria Neves de Couto Melo.

¹ Inclui as Zonas de 01 à 08, Zona Armazém, Zona Industrial e a Zona 50.

² Inclui os quatro loteamentos (condomínios rurais) transformados em subdivisão urbana pela Lei Complementar n.282/99 de 29/04/99; não inclui o condomínio rural regularizado pela Lei Complementar n. 332/99 de 28/12/99; as duas legislações citadas e a Lei Complementar n.340/2000 de 29/03/2000, incluíram no perímetro urbano lotes rurais e parte da área do novo aeroporto regional de Maringá e seu entorno.

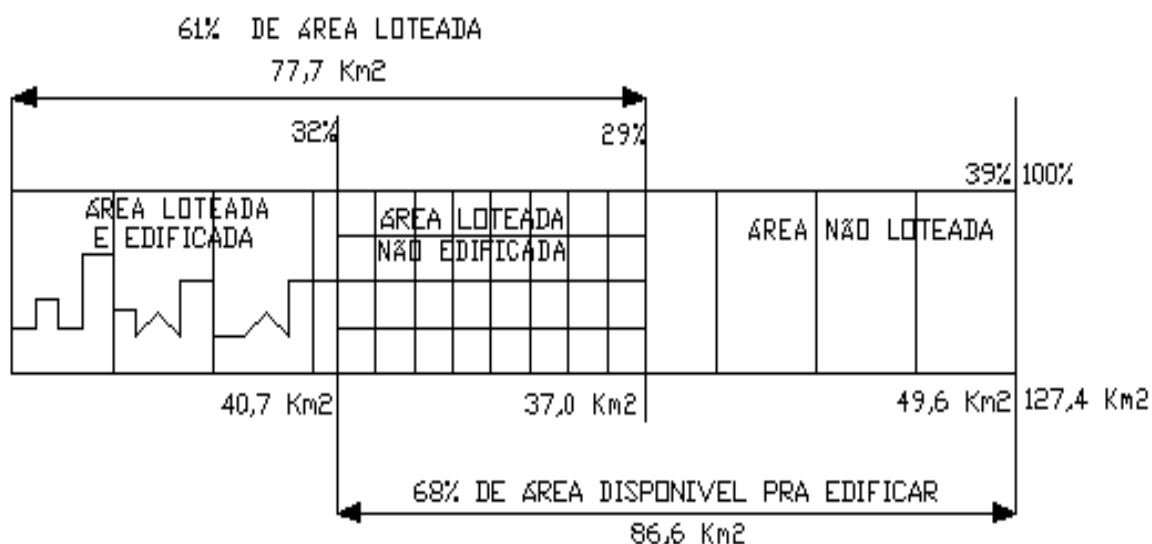
Ao final do período 1994-2003 – dez anos, deverá atingir valor próximo ao do período 1974-1983.

Sendo o vazio urbano de Maringá em 1998 de 29% da área loteada – 37 km², é evidente que houve mais uma vez especulação imobiliária para criação de estoque de terrenos, visando sua valorização ao longo do tempo e, como conseqüência: a existência de loteamentos clandestinos e a ampliação do perímetro urbano de Maringá que os incorporou na nova área⁴ (Ver Figura 1).

⁴ O perímetro urbano de Maringá foi alterado duas vezes em 1999 pelas Leis Complementares ns.: 282/99 de 29/04/99 – Vereador João Alves Corrêa e 332/99 de 28/12/99 – Poder Executivo, com acréscimo de 1,36 ha. Em 2000 o perímetro urbano de Maringá foi alterado pela Lei Complementar n.340/2000 de 29/03/2000 – Poder Executivo, com acréscimo de mais 7,9 ha, além das seis vezes anteriores ocorridas nos anos de: 68, 74, 79, 91, 97 e 94. A área atual do perímetro urbano de Maringá é de aproximadamente 136,5 ha.

FIGURA 1

DISPONIBILIDADE DE ÁREAS NO PERÍMETRO URBANO DE MARINGÁ/PR – 1998



FONTE: DOS DADOS BRUTOS: PMM – SEDUH – Maringá, nov./99.

Organização: Yvaldyne Maria Neves de Couto Melo. CAD: Clóvis Rodrigues e Rodisney Redivo.

Os dados da área do perímetro urbano de Maringá referentes à Lei Complementar n.282/99 de 29/04/99 não estavam disponíveis na PMM, na época.

¹Desta área devem ser deduzidos: 2,34 km² referentes às reservas florestais e parques e 0,43 km² relativos às praças (PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ, 1996, p.64-65), além das áreas de fundo de vale, sem dados oficiais, que estimamos em 70 km de extensão por 0,05 km de largura média, o que totalizaria 9,04 km² (3%).

A Lei Complementar n.331/99 que constitui a Lei de Edificações de Maringá, de 28/12/99, em seu Anexo II, Tabela de parâmetros de ocupação do solo, apresenta os coeficientes de aproveitamento de acordo com o novo zoneamento, mantendo o índice de 4,5 na ZC e o de 3,5 na ZR-4 e ECS-B o qual foi estendido para a Zona de Comércio e Serviços (ZCS), além de estabelecer o índice 6 para a Zona Especial 1 (ZE1), do Novo Centro, pertencente à Z09.

A taxa de ocupação eleva-se em algumas zonas, no térreo e segundo pavimento.

A altura máxima das edificações torna-se mais restrita em algumas zonas sendo que na ZC, ZCS, ZR-4, ZE1 e ECS-B o limite é dado pela cota 610.

EVOLUÇÃO DA VERTICALIZAÇÃO DA ZONA SETE (Z07) DE MARINGÁ/PR – ASPECTOS TEMPORAIS, QUANTITATIVOS E QUALITATIVOS

A Z07 quando do planejamento da cidade de Maringá pela Companhia Melhoramentos Norte do Paraná (CMNP), possuía uma área de 3.073.908,20 m², hoje possui uma área de 4.962.000,00 m².

O processo de aquisição de lotes na Z07 iniciou-se em 1947, intensificando-se de 1950 a 1953 e de 1958 a 1960. A Z07 foi a que teve: mais lotes vendidos no período 1947-1960 (1.948 unidades), com área predominante entre 500 e 600 m², como a maioria vendida neste período; o maior número de construções – 932, sendo a maioria delas residências de madeira o que predominava neste período nas áreas ocupadas

pelas populações de menor poder aquisitivo (LUZ,1980,p.321-339)⁵. Em 1976, contava com 3.069 lotes conforme Luz (1980)⁶ citada por Mendes (1992, p.111).

Mendes (1992) diz que este período foi de intensa construção em Maringá, tendo esta zona crescido em área sem seguir o desenho inicial de 1950.

A Comissão de Desenvolvimento de Maringá (1967, p.203) sugeriu a verticalização como a única forma de se obter um maior adensamento onde este era baixo, em virtude da divisão territorial.

Mesmo assim a expansão territorial de Maringá aumenta no período 1974-1983, sendo o mais intenso e diminui no período seguinte, 1984-1994 quando é mais intenso o processo de verticalização. Somente quando se inicia o processo de desaceleração da verticalização de Maringá, após os primeiros anos noventa, é que o processo de expansão territorial retoma sua força.

É a zona que nos últimos dois anos teve mais alvarás de licença concedidos para demolições – 120 e a maior área média em m² dos alvarás de licença expedidos para construções – 850; fatos que demonstram seu potencial de renovação urbana segundo dados obtidos na PMM, junto à engenheira Inako Kubota que os obteve no setor de cadastro desta entidade.

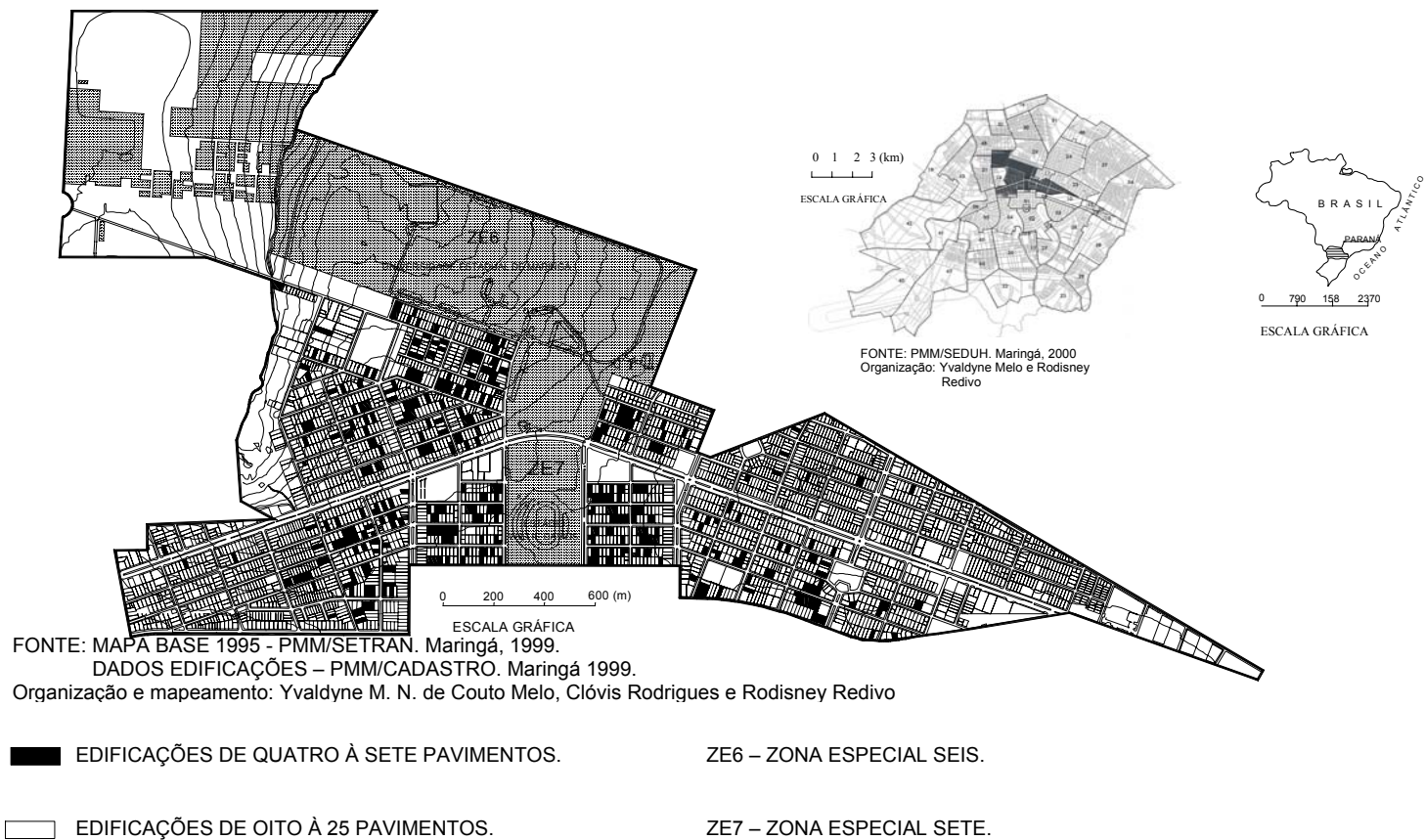
Até dezembro de 1999, a Z07 possuía uma área total construída de 3.664.601,97 m² ocupando 8.461 lotes, o que fez da Z07 o segundo eixo em importância e adensamento de área construída da Verticalização de Maringá. A espacialização de sua verticalização consolidada nos 350 edifícios aprovados na PMM, iniciada com um edifício de quatro pavimentos, está representada na Figura 2.

⁵ Arquivos da Companhia Melhoramentos do Norte do Paraná. Maringá. Livro de Registro de Vendas de Lotes Urbanos, citado por LUZ (1980).

⁶LUZ, France. *O fenômeno numa zona pioneira: Maringá*. 1980. 435f. Dissertação (Mestrado) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 1980.

FIGURA 2

ESPACIALIZAÇÃO DA VERTICALIZAÇÃO NA Z07 – MARINGÁ/PARANÁ/BRASIL



Observou-se que a compacidade não é maior em razão da extensão desta zona. Mesmo assim, ela tem áreas de concentração preferenciais – em vias locais, que não suportariam mais o gabarito elevado que as edificações vinham atingindo e que não é mais viável, frente às Leis Complementares de 1999 e 2000, já citadas.

O auge do processo de verticalização de Maringá, de forma geral, e em particular na Z07, está associado ao período de 1984 a 1992.

Observamos que a partir de 1984 é que este processo se intensifica na Z07 decrescendo a partir de 1992 sob a imposição do mercado e da nova legislação de 1994, que se apresenta mais exigente quanto: à taxa de ocupação, ao índice de aproveitamento e ao gabarito das edificações, com reflexos positivos no conforto ambiental da área urbana e da edificação – insolação e ventilação dos ambientes.

Em contrapartida, a quantidade de edifícios com gabarito mais elevado aumenta, buscando melhor custo-benefício, edifícios mais atraentes e por questões mercadológicas, tal como a conquista de clientela num mercado em baixa.

A quantidade de edifícios se reduz nos anos noventa nas zonas mais dinâmicas, Z01, Z07, Z27, Z23 e Z24, mas nas Z01 e Z07 a densidade de área continua alta, pela quantidade de edifícios x número de pavimentos x área construída em m² e em razão de suas localizações no contexto urbano, o que lhes dá a importância ora enfocada de serem os dois grandes eixos em importância e adensamento de área construída da verticalização de Maringá .

Em relação ao número de pavimentos, na Z07 nos anos oitenta dominam os gabaritos de sete, cinco e oito pavimentos, nos anos noventa os de oito, nove e sete pavimentos. No cômputo geral dominam os gabaritos de oito, sete e de cinco pavimentos (Ver Figura 3).

Villaça (1985)⁷ citado por MENDES (1992, p.298), “coloca, inicialmente, que o mais importante na determinação do preço do lote urbano é a localização, mas não como renda diferencial e em decorrência da renda capitalizada, como Singer (1982) admite, mas como capital.” e formula a hipótese de que “a verticalização” reflete “a valorização dos terrenos, ou seja, a verticalização aparece nas zonas/áreas mais bem dotadas de bens de consumo coletivos e acessibilidades”.

A Z01 e a Z07 possuem “a conjugação de fatores como as qualidades particulares do terreno (localização, infra-estrutura, acessibilidade, dentre outros aspectos”. que dá o valor da venda (MENDES,1992,p.293)

Desde a Legislação Municipal de 1984 os edifícios com 11 metros de altura, contados do piso do *hall* ao último piso, obrigatoriamente, têm que usar no mínimo um elevador, normalmente edifícios com seis pavimentos. Embora esta inovação tecnológica seja utilizada em edifícios de até quatro pavimentos, quando o objetivo é o de proporcionar conforto aos usuários. O fato de nem sempre ser obrigatório o uso de elevador até cinco pavimentos – função do pé direito, explica a considerável quantidade de edifícios com quatro e cinco pavimentos nos anos oitenta, na Z07.

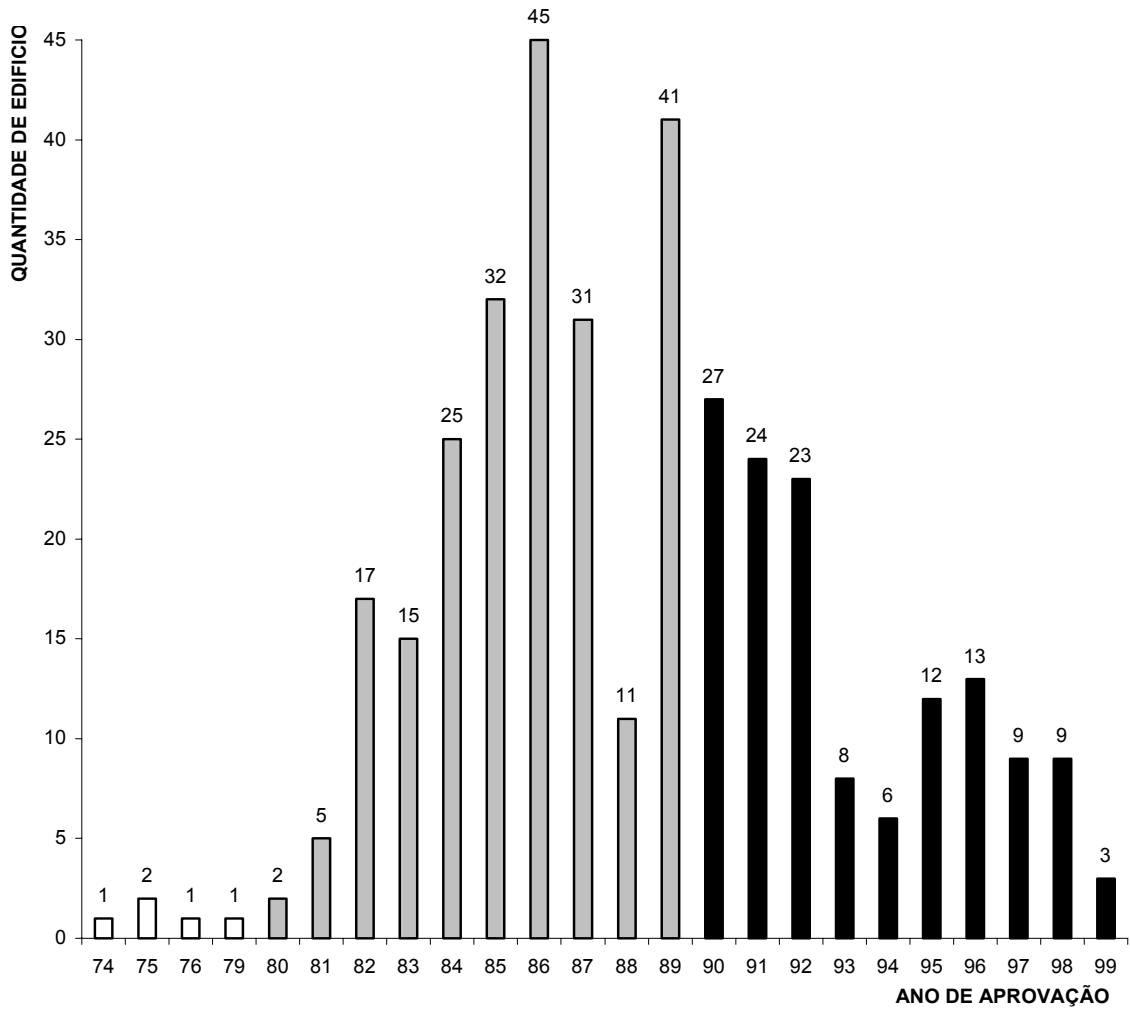
Os edifícios com oito pavimentos têm a obrigatoriedade de usar no mínimo dois elevadores, o que proporciona maior conforto para os usuários principalmente quando da manutenção destes. O gabarito de oito pavimentos é limítrofe para o afastamento mínimo lateral de 2,50 m, conforme Legislação Municipal. Fatos que reforçaram seu uso, nos anos oitenta e noventa, na Z07 – 63 edifícios (Ver Figura 4).

O custo global da edificação torna-se mais econômico na medida em que aumenta o número de pavimentos e a área construída, segundo dados do SINDUSCOM (1997, p.4), o que intensificou juntamente com a legislação de 1984, a construção de edifícios com gabaritos mais elevados. Além disto, edifícios com mais de vinte (20) metros de altura, contados do piso do *hall* ao piso do último pavimento, têm uso obrigatório de escada enclausurada – a partir de oito pavimentos.

⁷ VILLAÇA, Flávio. A terra como capital (ou a terra-localização). *Espaço & Debates*. São Paulo, v.5, n.16, p.5-14, 1985.

FIGURA 3

VERTICALIZAÇÃO ZONA 07 DE MARINGÁ/PR QUANTIDADE DE EDIFÍCIOS POR ANO DE APROVAÇÃO - 1974 A 1999



FONTE DOS DADOS BRUTOS: PMM - Seduh - nov/99.

Organização: Yvaldyne Maria Neves de Couto Melo.

Gráfico: Clovis Rodrigues.

1974 - 1979 (1º Período)

1990 - 1999 (3º Período)

1980 - 1989 (2º Período)

A elevação do gabarito na Z07, reflete a otimização da relação custo-benefício, em relação ao uso do elevador cuja manutenção é onerosa e, em relação ao custo do m² da construção civil. Foram construídos quatro arranha-céus⁸ na Z07, em seu processo de verticalização. O primeiro deles com 21 pavimentos, em 1989; o segundo com 22 pavimentos, em 1991 e, os dois mais altos – com 25 pavimentos foram viabilizados nos anos de 1995 e 1996, cuja aprovação de seus projetos é anterior a 1994, quando foi melhor disciplinada a verticalização de Maringá pela Legislação Municipal local.

Segundo Mendes (1992, p.339) a verticalização de Maringá, foi viabilizada nos períodos mais intensos, anos setenta e oitenta, respectivamente pela modernização agrícola – tecnologia e incentivos fiscais e, pela agroindústria – o excedente de capital e a “política de crédito agrícola, generosamente subsidiada em fins dos anos setenta e oitenta” que “propiciou a aplicação de tais capitais na verticalização, desviados provavelmente do setor rural.”

O papel do Estado dado pela legislação, qualquer que seja o nível: federal, estadual e municipal, segundo SANTOS;MELO (1999, p.1)⁹, é sua primeira instância na produção deste espaço, somando-se a isto a colocação do “Estado como o agente que colabora de forma decisiva na produção do espaço urbano” (CAPEL, 1990,p.133).

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A verticalização de Maringá em geral é função: do Estado/Governo – Legislação Municipal, modernização tecnológica rural e Capital disponibilizado; do Setor Privado – Capital fundiário excedente, inovações tecnológicas e, especificamente da localização de suas zonas associadas à ação dos agentes produtores do espaço urbano.

A maior valorização da Z07, considerada inicialmente de médio padrão e médio valor, se deve a sua localização próxima ao centro tradicional, em especial à Z01, o que a fez bastante requisitada e uma extensão desta.

À ação do Governo Estadual, dotando Maringá de infra-estrutura e serviços para torná-la um pólo regional, somou-se a modernização agrícola, a migração da população rural para as cidades (IPARDES (1981) (MINISTÉRIO DO INTERIOR, 1989)¹⁰ e a expansão territorial urbana de Maringá (MENDES,1992,p.127), às quais se aliam a criação e implantação da Universidade de Maringá nos anos sessenta e à concepção urbanística da cidade, que têm atraído investimentos externos para o mercado imobiliário.

A implantação e desenvolvimento da UEM foram fator desencadeador do processo de ocupação da Z07, cuja verticalização foi intensificada nos anos oitenta, apoiada principalmente pela Lei de Zoneamento n.1.736/84.

Na paisagem, as edificações da Z07 constituem, um volume razoável cujo gabarito médio varia de sete a oito pavimentos, com edificações variando de quatro a 25 pavimentos, cujas agulhas – arranha-céus, são de 21, 22 e 25 pavimentos. Com as novas legislações municipais de 1999 e de 2000 já mencionadas no texto, o volume que se apresentará na paisagem não terá novos arranha-céus, nem edificações acima de 11 pavimentos, a não ser que seja utilizado o recurso do solo criado, possível de ser aplicado nesta zona.

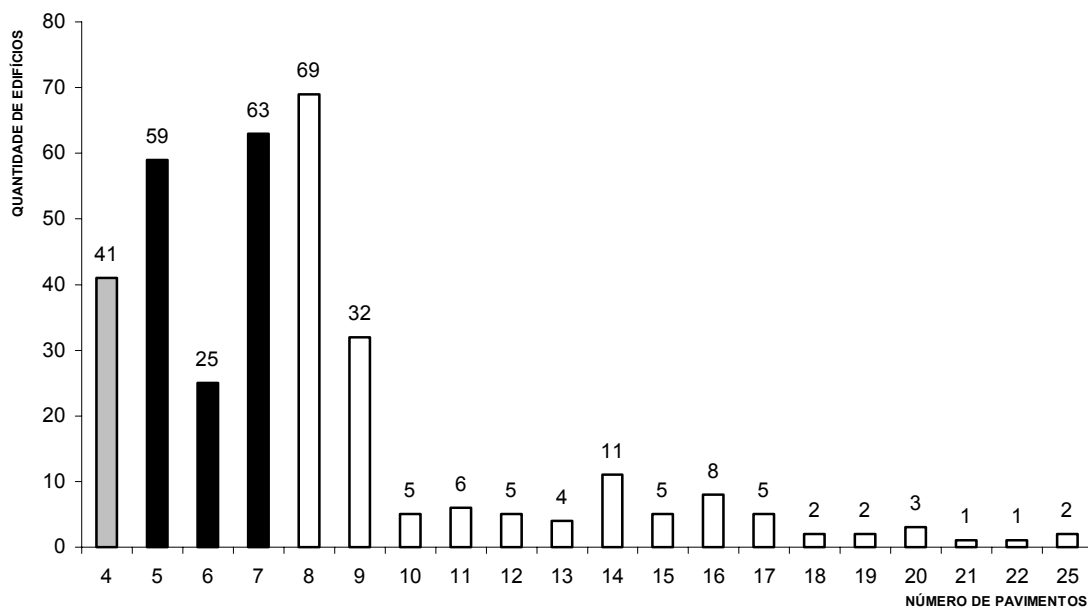
⁸ O arranha-céu é considerado a partir de 21 pavimentos e não se encontra na escala humana.

⁹ SANTOS, Eulália Maria Aparecida Moraes; MELO, Yvaldyne Maria Neves Couto. O Estado como Agente Produtor do Espaço. In: *Seminário da disciplina - agentes do mercado imobiliário e verticalização*. Maringá: UEM, set. 1999. 11p. Trabalho não publicado.

¹⁰ INSTITUTO PARANAENSE DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO. *Paraná: Economia e Sociedade*. Curitiba, Fundação Edson Vieira, 1981.

FIGURA 4

VERTICALIZAÇÃO ZONA 07 DE MARINGÁ/PR
QUANTIDADE DE EDIFÍCIOS APROVADOS¹
POR NÚMERO DE PAVIMENTOS - 1974 A 1999






FONTE DOS DADOS BRUTOS: PMM - Seduh - Maringá, nov./99.

Organização: Yvaldyne Maria Neves de Couto Melo.

Gráfico: Clóvis Rodrigues.

¹Referem-se aos edifícios, a partir de quatro pavimentos, sobre os quais incide IPTU, estando excluídos os edifícios públicos e os edifícios de três e quatro pavimentos.

-  Sem obrigatoriedade do uso de elevador mas utilizado em diversos edifícios para maior conforto dos usuários.
-  Uso obrigatório de no mínimo um elevador, em edifícios com altura de 11m, segundo Art.60 da Lei Complementar n. 047/94. Uso obrigatório desde 1984. — função pé do direito e uso adotados e da localização.
-  Uso obrigatório de no mínimo dois elevadores, desde 1984.

REFERÊNCIAS

CAPEL, Horácio. La Lógica Del Crecimiento Urbano en España. In: Capitalismo y morfología en España. Barcelona: Círculo de Lectores, 1990. p.67-135.

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO DE MARINGÁ – CODEM - Convênio CODEPAR/DATAM. Plano diretor de desenvolvimento de Maringá. Curitiba, Secretaria de Planejamento, 1967. 2 v.

MENDES, César Mendes. O edifício no jardim: um plano destruído, a verticalização de Maringá. São Paulo: EDUSP, 1922. 363 f. Tese (Doutorado em Geografia) – Universidade de São Paulo.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ. SECRETARIA DE PLANEJAMENTO. Perfil da cidade de Maringá. Maringá, 1996. 249 p.

SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO (SINDUSCOM) – PR, Londrina/Pr, SC e RS – out./97. Custos unitários de edificações habitacionais. In: Revista Cotação da Construção, Região Sul, Índices & Custos, ano XIII, nº 170, dez. 1997.128 p.