



UNIVERSIDADE
ESTADUAL DE LONDRINA

PAULO CÉSAR PALHARI

A VERTICALIZAÇÃO NA CIDADE DE CAMBÉ/PR
- 1980 A 2014.

Londrina
2014

PAULO CÉSAR PALHARI

A VERTICALIZAÇÃO NA CIDADE DE CAMBÉ/PR
- 1980 A 2014.

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Departamento de Geociências da Universidade Estadual de Londrina, como requisito parcial à obtenção do título de Bacharel em Geografia.

Orientador: Prof. Dr. Edilson Luis de Oliveira

Londrina
2014

PAULO CÉSAR PALHARI

A VERTICALIZAÇÃO NA CIDADE DE CAMBÉ-
PR: 1980 A 2014.

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Departamento de Geociências da Universidade Estadual de Londrina, como requisito parcial à obtenção do título de Bacharel em Geografia.

Orientador: Prof. Dr. Edilson Luis de Oliveira

BANCA EXAMINADORA:

Orientador: Prof. Dr. Edilson Luis de Oliveira
Universidade Estadual de Londrina - UEL

Prof. Dr^a. Eliane Tomiasi
Universidade Estadual de Londrina - UEL

Prof. Dr^a. Tânia Maria Fresca
Universidade Estadual de Londrina - UEL

Londrina
2014

AGRADECIMENTOS

Ao Professor Edilson Luis de Oliveira, pela incansável disposição e comprometimento em contribuição a este trabalho.

Aos demais Professores do Departamento de Geociências da Universidade Estadual de Londrina que colaboraram direta e indiretamente para formação acadêmica necessária para elaboração deste trabalho.

A minha família em especial minha Esposa que sempre incentivou e auxiliou.

Ao Pai do Céu que sempre trouxe uma luz para o meu caminho e a manteve acesa mesmo quando, em muitas vezes, todas as outras luzes haviam se apagado.

PALHARI, Paulo. **A verticalização na Cidade de Cambé/Pr: 1980 a 2014.** 59 f. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Geografia) . Universidade Estadual de Londrina, Londrina, 2014.

RESUMO

A característica mais evidente da verticalização é o processo de construção de edifícios em cidades de médio e grande porte. Neste trabalho apresentamos a verticalização na cidade de Cambé, situada na região metropolitana de Londrina e região norte do Paraná. Demonstramos quais são os agentes que ocasionam a verticalização em Cambé e como eles atuam. Atualmente existem 17 edifícios construídos em Cambé, oito edifícios em construção e três planejados. A verticalização em Cambé incia-se na década de 1980, com a construção de cinco edifícios. Entre os anos 1991 e 2000 foram construídos dois edifícios. Houve uma nova aceleração da verticalização na década de 2000 com a construção de nove edifícios e na década de 2010 em diante somam-se mais 12 edifícios. Para discutir a verticalização em Cambé abordamos os primórdios da verticalização na cidade, e a contextualizamos frente aos avanços da construção civil no Brasil. Em seguida, tratamos de algumas definições sobre verticalização. A pesquisa revelou certa especificidade do processo de verticalização em Cambé. Essa especificidade se mostrou mais claramente no modelo de construção usado, a administração ou preço de custo, sem que o incorporador exerça o papel dominante. Por fim, analisamos o papel dos especuladores e a formação de patrimônio por meio de aumentos no valor dos imóveis. A falta de regulação específica nesse mercado torna aos investidores de Cambé o sistema de preço de custo mais proveitoso em termos de lucratividade do que seu rival, a incorporação.

Palavras-chave: Construção. Edifício. Verticalização. Promoção Imobiliária. Especulação.

PALHARI, Paul. **The vertical integration in the City of Cambé/Pr: 1980 to 2014.** 59 f. Work Completion of course (Bachelor of Geography) - State University of Londrina, Londrina, 2014.

ABSTRACT

The most striking feature of vertical integration is the building construction process in medium and large cities. This paper shows the verticalization process in the city of Cambé, located in the metropolitan area of Londrina and northern Paraná. We show what are the agents that cause the verticalizations process in Cambé and how they act. Currently there are 17 buildings built in Cambé, eight buildings under construction and three planned. The verticalization in Cambé was initiated in the 1980s, with the construction of five buildings. Between the years 1991 and 2000 were built two buildings. There was a further acceleration of verticalization in the 2000s, with the construction of nine buildings, and in the 2010s, more 12 buildings are being constructed or are in construction process. To discuss the verticalization in Cambé approach the verticalization of the early days in the city, and the contextualized forward to advances in construction in Brazil. Then addressed some of the definitions of verticalization. The research revealed certain specificity of verticalization process in Cambé. This specificity is more clearly shown in the used building model, management or cost price, without the developer to exercise the dominant role. Finally, we analyze the role of speculators and the formation of equity through increases in the value of real estate. The lack of specific regulation in this market makes investors of Cambé the most useful cost price system in terms of profitability than its rival, the incorporation.

Keywords: Construction. Building. Verticalization. Real Estate Development. Speculation.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 01: Mapa georreferenciado do centro da cidade de Cambé.....	32
Figura 02: Mapa georreferenciado da vista parcial da zona oeste e centro da cidade de Cambé.....	32
Figura 03: Mapa geo-referenciado da vista parcial da zona leste e centro da cidade de Cambé.....	33
Figura 04: Edifício América do Sol e o Edifício San Raphael, que está em estágio final de construção.....	40
Figura 05: Anúncio de venda de apartamento no Florais Eco Resort e Residence na Gleba Palhano em Londrina.....	47
Figura 06: Anúncio de venda de apartamento no Edifício San Raphael na região central urbana do Município de Cambé.....	48
Figura 07: Mapa geo-referenciado da vista parcial da Rua Espanha, lado direito da rua o Edifício Residencial San Raphael e do lado esquerdo da rua onde será construído o Edifício Jardins Residence.....	51
Figura 08: Folheto de propaganda do lançamento de vendas de apartamentos no Edifício Jardins Residence na região central da cidade de Cambé.....	52
Figura 09: Folheto de propaganda do lançamento de vendas de apartamentos no Edifício Jardins Residence na região central da cidade de Cambé.....	53
Figura 10: Verticalização de Cambé (Pr): Fotos dos Edifícios de 01 a 11.....	63
Figura 11: Verticalização de Cambé (Pr): Fotos dos Edifícios de 12 a 23.....	64
Figura 12: Verticalização de Cambé (Pr): Fotos dos Edifícios de 24 a 27.....	65

LISTA DE QUADRO E TABELAS

Quadro 01 . Periodicização dos edifícios da cidade de Cambé.....	26
Quadro 02 . Representações percentuais dos tratamentos dos edifícios.....	27
Tabela 01 . Edifícios na cidade de Cambé.....	31
Tabela 02 - Edifícios com uso exclusivo comercial na cidade de Cambé.....	33
Tabela 03 . Edifícios com uso misto na cidade Cambé.....	35
Tabela 04 . Edifícios com uso residencial na cidade Cambé.....	36
Tabela 05 . Edifícios planejados e em construção na cidade Cambé.....	37
Tabela 06 . Edifícios em construção na cidade de Cambé.....	38
Tabela 07 . Edifícios planejados na cidade de Cambé.....	39
Tabela 08 . Edifícios com cinco e até sete andares na cidade Cambé.....	41
Tabela 09 . Edifícios com oito e até 12 andares na cidade Cambé.....	42
Tabela 10 . Edifícios acima de 13 andares na cidade Cambé.....	42

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 01 . Edifícios localizados no centro e nos bairros da cidade de Cambé.....	30
Gráfico 02 . Edifícios com uso misto, comercial e residencial da cidade de Cambé.	37
Grafico 03 . Edifícios prontos, em construção e planejados.....	39
Grafico 04 . Edifícios classificados por andares na cidade de Cambé.....	41

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

BNH	Banco Nacional de Habitação
CEF	Caixa Econômica Federal
CNPJ	Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica
GPS	Global Satellite Position
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
PAC	Plano de Aceleração do Crescimento
MEI	Micro Empreendedor Individual
RML	Região Metropolitana de Londrina
SBPE	Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	12
1. BREVES CONSIDERAÇÕES SOBRE A CONSTRUÇÃO CIVIL E A VERTICALIZAÇÃO NO BRASIL.....	15
1.1 Transformações da Construção Civil: do Artesanato à Indústria.....	16
1.2 Os Edifícios Breve Contextualização Histórica.....	21
1.3 Definição de Verticalização.....	23
1.4 Periodicização da construção de Edifícios em Cambé.....	25
2. CARACTERIZAÇÃO DA VERTICALIZAÇÃO EM CAMBÉ/PR ANÁLISE DOS LEVANTAMENTOS.....	29
2.1 Metodologia.....	29
2.2 Localização e Distribuição dos Edifícios em Cambé/Pr.....	30
2.3 Os Tipos de Uso dos Edifícios em Cambé.....	33
2.4 Edifícios Prontos, em Construção e Planejados em Cambé.....	38
3. OS RESPONSÁVEIS PELA VERTICALIZAÇÃO NA CIDADE DE CAMBÉ E A ESPECULAÇÃO NA FORMAÇÃO DO PATRIMÔNIO.....	43
3.1 Quem é o Promotor? Quem é o Adquirente? Quem é o Construtor?	43
3.2 A verticalização . Acumulação de Capital e Formação de Patrimônio.....	49
CONCLUSÕES.....	58
REFERÊNCIAS.....	66

INTRODUÇÃO

A Verticalização é um fenômeno freqüentemente estudado em municípios com grande concentração populacional e é comumente associada ao processo de crescimento e desenvolvimento destas cidades.

Nosso objetivo é demonstrar quais são os agentes transformadores e fomentadores dessa conformação urbana que ocasiona a verticalização e como estes agentes atuam, levando em consideração o período recente do atual contexto sócioeconômico espacial brasileiro.

O recorte espacial, fundamental para realização deste trabalho, foi escolhido dentro da RML (Região Metropolitana de Londrina), no Estado do Paraná, precisamente o Município de Cambé, que reúne condições ideais para realizarmos nossos estudos. O Município de Cambé, de acordo com o Censo Demográfico (IBGE, 2010), tem uma população de 96.733 habitantes, sendo 92.952 residentes em área urbana. Ao longo das três últimas décadas houve intensificação na construção de edifícios resultando no aumento do número de edifícios com mais de quatro andares, principalmente na região central da cidade. Essa intensificação ocorreu a partir do início dos anos 1980, momento em que se dá o surgimento da verticalização em Cambé. Depois houve um período de estagnação, com apenas dois empreendimentos realizados entre os anos de 1991 a 2000. Por fim, nos últimos quatorze anos houve uma forte aceleração da verticalização, com a criação de 21 edifícios (levando em conta os empreendimentos em andamento no período atual), que representam 75% de toda a verticalização atual da cidade.

Este trabalho não se desenvolveria de forma profícua se não nos sustentássemos nas obras dos pesquisadores que já trabalharam o tema verticalização urbana, principalmente em Londrina. Os trabalhos de autores como Fresca (2009), Casaril (2008), Passos (2007), entre outros foram muito importantes. Esses referenciais forneceram dados para as comparações que utilizamos para sustentar o argumento de que a verticalização em Cambé foi e é constituída de maneira diferente do que ocorre em Londrina, possuindo, portanto certa especificidade, desde a concepção do projeto, a construção, o gerenciamento do empreendimento, até a venda e o público alvo.

Podemos apontar como um exemplo prático, o caso das

incorporadoras e o seu papel na ação de mutação do espaço urbano, que no tocante ao que vamos apresentar, elas não serão elementos protagonistas nos desdobramentos do capital, mas, sim coadjuvantes no processo de verticalização e reprodução do capital através da criação de espaços urbanos. Veremos também, que mesmo com a quase ausência do capital incorporador, a acumulação do capital se concretiza, devido a intensidade da especulação.

No primeiro capítulo abordamos os primórdios da verticalização e sua contextualização histórica, buscando identificar como aconteceram historicamente e os processos e avanços tecnológicos e científicos da construção civil. Falaremos sobre os avanços da construção civil no Brasil, deixando o modo de produção artesanal importado da Europa e seguindo para modernização da produção e da divisão social e profissional do trabalho. Avançaremos para uma breve contextualização histórica dos edifícios no Brasil. Os edifícios, concebidos pela arquitetura e engenharia, pelas quais, ganharam sua conformação histórica, através de um processo de produção que foi sendo aprimorado na construção civil, aliada a recente indústria e padronização de materiais de construção. Ainda no primeiro capítulo, apresentamos algumas definições sobre verticalização e, por fim, um estudo sobre a periodicização da verticalização na cidade de Cambé.

No segundo capítulo faremos uma caracterização da verticalização em Cambé por meio das análises dos dados que coletamos em trabalho de campo e no corpo de bombeiros da cidade. Apresentamos as informações recolhidas e tratadas para análise como: número de edifícios por número de andares, tipo de uso e também sua localização e distribuição no município. Em seguida, usaremos as entrevistas com os promotores imobiliários, a entrevista com um dos profissionais de engenharia mais antigos da cidade, os dados levantados em sítios na internet, somadas às informações tratadas oriundas do trabalho de campo e do levantamento no corpo de bombeiros. Tudo isso para esclarecermos quem são os promotores imobiliários em Cambé, como é concretizado o negócio imobiliário, quem são os adquirentes, o que eles buscam ao fazerem parte das associações do modelo de preço de custo, quem são os construtores, como as associações decidem quem vai construir e como essa construção é administrada.

No terceiro capítulo, de posse das informações analisadas no segundo capítulo, discutimos os desdobramentos do capital imobiliário na cidade de Cambé,

como a especulação se multiplica ao mesmo passo que o espaço urbano vertical é criado, super valorizando o centro da cidade e por consequência aumentando os preços dos terrenos.

Na conclusão discute-se a busca dos especuladores pela acumulação do capital através da formação do patrimônio, fazendo o valor dos imóveis aumentar vertiginosamente, aproveitando-se da falta de regulação legal e do sistema de produção de edifícios por administração ou preço de custo. Neste sistema o especulador consegue auferir resultados semelhantes ao sistema de incorporação do ponto de vista da lucratividade e se coaduna com as condições de mercado da cidade de Cambé.

1. BREVES CONSIDERAÇÕES SOBRE A CONSTRUÇÃO CIVIL E A VERTICALIZAÇÃO NO BRASIL

Abordamos a construção civil e a verticalização em uma perspectiva histórica. Nosso objetivo é compreender como se desenvolveram a construção civil como indústria e, dentro da construção civil, o modo como se desenvolveu a produção de edifícios de vários andares e quais os agentes envolvidos.

Tomamos como base para essas duas análises históricas as obras de Marcellus Serejo Ribeiro (2002), Nelson Pôrto Ribeiro (2011) e Maria Adélia Aparecida de Souza (1994), que analisaram este tema, para então descobrirmos as motivações e os processos que contribuíram para o início da verticalização na cidade de Cambé.

Incluímos também nesse trabalho a ligação entre o processo de verticalização e o processo de industrialização da construção, passando do estágio artesanal para uma nova fase de produção realmente industrial. Essa transformação foi fundamental para o processo de verticalização, pois sem essa base técnica . da indústria da construção civil e dos materiais de construção . a verticalização, na escala em que ela se verifica hoje no Brasil e no mundo, não seria possível.

Em seguida tratamos das definições de verticalização com base nos trabalhos de Cesar Miranda Mendes (2009), Lilian F. Vaz (1994), Viviane R. de L. Passos (2007), Humberto Marshall Mendes Gimenez (2007), Maria Adélia Aparecida de Souza (1994), Júlio Cesar de Lima Ramires (1998) e Andressa Lourenço da Silva (2013).

Fizemos uma proposta de periodização da verticalização em Cambé com base nos dados do trabalho de campo e Corpo de Bombeiros. Nesta periodização divimos os períodos nas circunstâncias temporais mais evidentes que foram: do surgimento da verticalização na cidade na década de 1980, o período de estagnação que foi de 1991 a 2000; e os últimos 14 anos que representam uma aceleração na verticalização com o surgimento de 21 empreendimentos em Cambé.

1.1 Transformações da Construção Civil: do artesanato à indústria

Até o início do século passado as construções civis eram feitas pelo modo de construção artesanal, quando esse método foi sendo substituído por um modo de construção mais regulado, através dos primeiros códigos de obras criados na cidade de São Paulo.

Esta mudança no modo de construção foi realizada em conjunto com o surgimento da indústria da construção que foi introduzida pela padronização e industrialização da produção dos materiais de construção.

Muito se tem dito, no mundo da construção, sobre a definição da industrialização. Porém não existe mais que uma definição: a industrialização é a utilização de tecnologias que substituem a habilidade do artesanato pelo uso da máquina. (ROSSO,1980 apud RIBEIRO, 2002, p.06).

Com o surgimento da revolução industrial a construção civil começa a utilizar vários tipos de máquinas, porém, como afirma Ribeiro (2002), a mecanização foi utilizada para auxiliar nas tarefas onde demandava-se operações pesadas, não trazendo os ciclos repetitivos como objetivo principal.

Entretanto, a máquina desempenha um papel mais eficiente na indústria de materiais, onde as operações repetitivas predominam.

A máquina gera uma ambiguidade sempre acentuada entre a construção como atividade principal que realiza o produto final e a indústria de materiais que a supre. Embora ainda não completamente desvinculada do regime de produção por encomendas, a indústria de materiais pode em geral organizar a produção em ciclos definidos, com séries repetitivas (RIBEIRO, 2002, p.06).

Conforme Ribeiro (2002), o processo de edificação foi dividido em duas fases, sendo estas: a concepção e a execução. Essa divisão só foi possível devido o surgimento das ciências da construção atreladas ao impacto ocasionado pela revolução industrial. Diferencia-se nesta divisão a atuação dos profissionais envolvidos no processo e a indústria de materiais. Os profissionais foram se tornando cada vez mais especializados, tanto na criação e evolução de materiais, quanto aqueles que trabalhavam na concepção e execução da obra, como engenheiros e arquitetos com formação superior.

O papel da descentralização do local da produção é um fato que ajuda a explicar a divisão do trabalho e a industrialização na construção civil, tanto dos

materiais empregados na construção quanto aos profissionais que concebem e executam a obra.

Em primeiro lugar se destacam a variabilidade e a descentralização da produção. O produto é geralmente único e executado em local diferente. O ciclo de produção é fracionado em fases, realizadas em postos de trabalho diferentes, o que obriga os operários a se locomover enquanto o produto fica imóvel (RIBEIRO, 2002, p.06).

Importante deixar claro que estamos discutindo duas coisas: os materiais de construção e a divisão do trabalho em que a concepção da obra e sua codificação em desenhos e plantas é feita no escritório por engenheiros e arquitetos e o canteiro de obras onde essas prescrições são realizadas.

As séries de produção são realizados em locais diferentes, não produzidas no canteiro da obra, todo o conjunto de produtos desenvolvidos através de tecnologias e ciências é produzido por indústrias especializadas em cada segmento (como o cimento, os tijolos ou blocos, o aço, etc), padronizado, que compõem um conjunto de peças que formam a materialização do produto final, a construção, ou a edificação.

Nesse processo, pessoas ou organizações diferentes participam na concepção e na realização de um projeto ou de um produto. Isto aparece com clareza numa orientação da construção onde, muitas vezes, se discutem as possibilidades de êxito além do caráter industrializador do processo e do emprego de componentes de catálogo. Neste caminho há uma acentuada integração do processo, onde não só os materiais, mas também partes da construção são fabricadas concatenadamente com o projetista (RIBEIRO, 2002, p.07).

Não somente o produto físico em si, mas também o trabalho dividido nos segmentos especializados das formações profissionais que atuam separadamente e ao mesmo tempo interligadas, para assim, como os materiais, apresentar os trabalhos que serão empregados no canteiro da obra em forma de produtos, completando o ciclo da industrialização da construção, tornando materializado todo o processo.

Tem-se várias definições que não são verdadeiras sobre o que seria a industrialização, chegando-se até a dizer que, para ser industrializado, o produto tem de ser feito em fábricas cobertas e não ao ar livre, o que colocaria o trabalho no canteiro de obras sem condições de ser industrializado. Isto é uma incorreção pois, na verdade, a industrialização não se caracteriza pelo espaço onde é desenvolvida, mas sim pela tecnologia que é utilizada, baseada nos conceitos de normalização, padronização e série (RIBEIRO, 2002, p.06).

Ribeiro (2002), diz que as várias definições sobre industrialização se referem às industrializações realizadas em fábricas cobertas, e aponta essas definições como errôneas, pois não consideram a produção ao ar livre, como no caso do canteiro de obras, que é o local por excelência de industrialização da construção civil.

A industrialização caracterizada pelos novos instrumentos para construção civil, normalizados, padronizados e seriados, como também o pessoal técnico, especialmente engenheiros com formação superior, possibilitou uma nova hierarquia e divisão de trabalho, implantada no planejar, construir e ambientar o processo industrial de produzir edificações.

No início do século XX com a criação de mais legislações que normatizavam a construção civil, as leis historicamente foram sendo aprimoradas e especializadas até os dias atuais. Souza (1994), explica que antes desta época tudo era muito precário, que somente em 1929 surgiu um código de obras municipal na cidade de São Paulo.

Até o final do século passado, a maior parte das edificações levantadas no Brasil eram realizadas de maneira quase totalmente artesanal, com materiais disponíveis no local, sem planta ou estudo preliminar detalhado, visto ser muito precária a legislação de obras vigente na época. [...] as técnicas construtivas vão sendo aprimoradas, [...] Em 1929 surge, [...] um Código de Obras Municipal [...] preocupado em regularizar e assegurar um crescimento urbano racional; visto que os verdadeiros compromissos do poder local com a comunidade ou com grupos específicos do setor privado podem ser identificados em alguns trechos do referido código (SOUZA, 1994, p. 75-77).

Somente no final do século XIX, observou-se uma mudança nas relações de trabalho que alterou a divisão interna do trabalho e repercutiu de maneira bem intensa no setor da construção civil.

Souza (1994), cita que, em consequência da imigração de trabalhadores europeus para o Brasil em razão da abolição do trabalho escravo, as técnicas empregadas na construção civil foram progressivamente aprimoradas.

Ribeiro (2011), afirma que não somente as imigrações foram responsáveis pelo aprimoramento das técnicas, mas, principalmente o papel do engenheiro no desenvolvimento de materiais e instrumentos que auxiliaram na consolidação da nascente indústria da construção civil:

Observamos também que estas profundas transformações havidas ao longo do século XIX na área da construção civil não foi também fruto da propalada contribuição do trabalho livre do imigrante europeu, que é o que até o momento tem enfatizado a historiografia brasileira tradicional. Não estamos tentando minimizar o papel do imigrante europeu na construção do Brasil moderno, mas a imigração não foi fenômeno que aconteceu por igual em toda a extensão do país, de forma que nem sempre entre as levas de imigrantes que chegaram ao país houveram artesãos qualificados para a construção civil. (RIBEIRO, 2011, p. 08)

Para dar exemplo de um caso regional, (RIBEIRO, 2011, p. 08), cita em sua obra que no estado do Espírito Santo, a imigração européia teve escassa participação na construção civil durante o século XIX. Também afirma, usando como exemplo Pelotas no Rio Grande do Sul e São Paulo capital, que sim, tiveram grandes contribuições na construção artesanal por parte de imigrantes, principalmente os italianos, com inúmeros grupos de artesãos, profissionais altamente qualificados que, devido seus conhecimentos, contribuíram para a elevação da qualidade da mão-de-obra nessas regiões. Assim como discorre Ribeiro (2011) estes continuavam artesãos, tinham procedimentos semelhantes dos artesãos da tradição portuguesa, dominavam técnicas construtivas originárias de seus países. Portanto, (RIBEIRO, 2011, p.08), afirma que, a transformação da construção civil artesanal e tradicional em construção civil industrial, se deu com as inovações técnicas que surgiram na construção civil no final do século XIX, com o surgimento de estruturas metálicas, as grandes estruturas de alvenaria feitas com tijolos maciços e com o uso diversificado do cimento Portland, com a fabricação industrial e a padronização dos materiais de construção . que foram trazidas pela engenharia e não pela imigração.

Santos (2004), discorre a respeito da noção de trabalho e a de instrumento, nos estudos sobre os modos de produção. Cada época tem seu conjunto de técnicas, distinguidas não pelo que se faz, mas como se faz e com que instrumentos.

Assim, a noção de trabalho e a de instrumento de trabalho são muito importantes na explicação geográfica, tanto ou mais que nos estudos sobre os modos de produção. O trabalho realizado em cada época supõe um conjunto historicamente determinado de técnicas. Segundo uma frase muito frequente citada de Marx (Capital, I p. 132, edição de M. Harnecker), % que distingue as época econômicas

umas das outras, não é o que se faz, mas como se faz, com que instrumentos de trabalho+ (SANTOS, 2004, p. 56).

Muitas vezes havia um certo retrocesso, que, até nos dias atuais é possível observar. No início do século XIX a mão de obra e as técnicas eram importadas da Europa, as construções eram assim encomendadas sem mesmo, muitas vezes, sequer o projeto prévio. A obra era feita então de forma totalmente artesanal. Da mesma forma, hoje, por questões financeiras para baratear o custo e pela demanda muito alta, ainda prevalece em obras de pequeno porte o papel principal do mestre de obras, pedreiro e carpinteiro, sem que haja sequer um projeto estrutural ou mesmo arquitetônico.

É evidente que a autoconstrução no Brasil foi sendo substituída aos poucos por empresas capitalistas, como analisa Souza (1994). Esse predomínio das empresas e da construção de forma industrial se deve ,cada vez mais, ao fato de que o novo setor da economia, a construção civil, buscava atender aos anseios de uma sociedade burguesa que queria consumir em altos padrões, forçando o mercado cada vez mais encontrar no mercado europeu soluções para as demandas dos projetos suntuosos que se pretendia construir.

Na história da construção civil, segundo Ribeiro (2011), a análise sobre a produção científica realizada por engenheiros no Brasil, limita-se basicamente aos trabalhos dos autores mais conhecidos que contribuíram para formação de mão de obra qualificada:

Pedro de Alcântara Bellegarde (1807-1864) o Compendio de architectura civil e hydraulica, de 1848, [...] César de Rainville, nasceu na Alemanha e naturalizou-se brasileiro tendo sido formado pela Escola Politécnica de Hannover e Karlsruhe+(BLAKE, 1883, II, p.104), a sua obra editada em 1880 foi intitulada O Vinhola brasileiro; novo manual practico do engenheiro, architecto, pedreiro, carpinteiro, marceneiro e serralheiroq [...] André Rebouças (1838-1898). (RIBEIRO, 2011, p. 09-10)

Este último, de acordo com Ribeiro (2011), contibuiu significativamente para modernização do Estado:

Rebouças encarnou a figura emblemática do engenheiro policultural do século XIX; político, urbanista, sanitarista, topógrafo, matemático, físico, químico e, sobretudo, pedagogo: pois imbuído de uma missão de modernização do Estado através da ciência e da educação. Professor da Politécnica do Rio de Janeiro a sua obra é extensa, cito como particularmente interessantes para a História da Construção no Brasilq o seu Vocabulário dos termos technicos da arte de construir e das sciencias acessóriasqde 1869, e o seu Guia para os

alunos da 1ª cadeira do 1º ano de engenharia civil de 1885. (RIBEIRO, 2011, p. 10).

Além dos autores citados acima, Souza (1994), menciona a criação de várias escolas politécnicas que foram fundadas ao longo do século XIX, que desempenharam influência expressiva na evolução e substituição dos processos artesanais e de autoconstrução.

Pode-se encontrar periodicizações que foram determinadas por esses processos de desenvolvimento da indústria da construção civil e também pelas evoluções sociais e econômicas das cidades. Dentre os períodos trabalhados por Souza(1994), vamos abordar os dois primeiros que foram os precursores da verticalização no Brasil.

Assim como observa-se na obra de Souza (1994), a produção de edifícios foi influenciada e alterada conforme as técnicas foram sendo introduzidas e juntamente com diversos interesses que estavam sendo levados a diante pelos múltiplos agentes que se articulavam no tempo, dando a conformação dos períodos.

1.2 Os edifícios de vários andares: breve contextualização histórica

A técnica atual de construção de edifícios de vários andares surgiu nas últimas décadas do século XIX. Para algumas fontes¹, um dos primeiros arranha-céus modernos foi o edifício *home insurance* construído em 1885 pelo engenheiro William Le Baron Jenney. Essa técnica chegou ao Brasil no início do século XX.

Segundo Souza (1994) o primeiro período do processo de produção de edifícios de vários andares (verticalização) inicia-se na cidade de São Paulo. Podemos destacar a cidade de São Paulo como o grande *canteiro de obras inicial* do processo de verticalização. O dinamismo presente na principal metrópole do país foi sendo vinculada com a construção civil estrangeira, que brindou seu primeiro edifício de cimento armado em 1907/1908, localizado na Rua Direita, no centro histórico (o triângulo) conforme destaca Souza (1994) e o primeiro edifício de concreto armado foi construído em 1912, o *edifício Palacete Riachuelo*, um dos primeiros edifícios de apartamentos de São Paulo.

¹Informação disponível em <<http://www.lmc.ep.usp.br/people/hlinde/estruturas/wool.htm>>

O primeiro elevador da cidade foi construído em 1918 no Hospital Santa Catarina, instalado pela empresa Pirie Villares & Cia. De acordo com Souza (1994), em cada situação dada acima, encontra-se uma destinação diferente para cada obra, ou seja vários usos diferentes.

Já no segundo período da verticalização, Souza (1994), apresenta como símbolos da verticalização os edifícios Sampaio Moreira e o Prédio Martinelli, sendo o primeiro, projetado pelo arquiteto Cristiano das Neves contando com quatorze andares. Já o segundo, projetado pelo seu próprio dono, foi inaugurado em 1929 e é retratado como marco de um período importante da história da cidade.

Raramente se falava em edifícios para escritório neste período, contudo, foi um período denominado %entista+ devido o caráter de aluguel dos prédios edificadas predominantemente para apartamentos, sendo construídos por determinadas famílias que costumeiramente colocavam seus sobrenomes neles.

Souza (1994), afirma que a partir da década de 1930 o governo assume um papel importante como responsável pela infraestrutura, como legislador e criador de normas para o setor de edificações, e como provedor de recursos financeiros por meio das caixas econômicas e fundos de financiamento.

Entre 1956 e 1964 houve um período de estagnação do mercado habitacional, apesar dos esforços do Estado para dinamizá-lo conforme afirma Souza (1994). Porém, foi um período de crescimento e modernização tecnológica com expansão e diversificação da industrialização, especialmente pelo crescimento da indústria de materiais de construção, apesar do controle por empresas estrangeiras.

Souza (1994) diz que, somente a partir de 1964, o **Estado assumiu definitivamente a tutela da construção civil no Brasil**. Houve a criação do plano nacional de habitação dinamizado pela criação do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE).

Com a crise econômica da década de 1970 a construção civil passou por dificuldades principalmente pelas alterações da política econômica e pela retração dos gastos públicos. Porém, Souza (1994, p. 84) ressalta o poder de articulação do setor da construção civil junto à esfera pública e o conseqüente processo de verticalização.

Conforme Santos (2011), no norte do Paraná, a partir da década de

1950, especificamente na cidade de Londrina, houve o surgimento da verticalização fomentada pela riqueza trazida pela produção cafeeira da região.

Na cidade de Cambé, a verticalização somente se iniciaria na década de 1980 com a construção do primeiro edifício, do qual falaremos mais adiante.

1.3 Definição de verticalização

A verticalização é comumente associada aos edifícios e principalmente aos prédios altos é neste ponto que iniciamos uma conexão do conceito com o que é reproduzido na paisagem. A verticalização na paisagem está presente desde muito tempo na humanidade, sendo representada pelas construções do passado, quando os governantes das sociedades antigas construíam grandes e altas edificações para que fossem vistas como sinal de seu poder e dominação. Seja por motivo político, religioso ou cultural de determinada sociedade, várias construções altas foram erguidas, como, por exemplo: palácios, castelos, pirâmides, obeliscos, muralhas, templos, igrejas e torres.

Esses diferentes tipos de edificações altas reafirmam temporariamente, o desejo de domínio de grupos religiosos, militares e civis, e vêm definindo, até, os dias de hoje, a silhueta dos agrupamentos humanos tradicionais (MENDES, 2009, pg.16).

Observar a cidade do alto é algo que deslumbra as pessoas. O capital transforma essa possibilidade em mercadoria e, somente quem tem condição financeira para tal, consegue satisfazer esse desejo. Esse aspecto da verticalização tem algo a ver com processos de dominação, como afirma Vaz (1994).

O arranha-céu permite concretizar estes anseios ancestrais e ainda exibir, através da arquitetura e da propaganda, a identidade de cada um, associada à dos responsáveis por sua materialização. A importância atribuída a esse aspecto pode explicar por que muitos dos primeiros arranha-céus não atendiam a programas funcionais definidos, apresentando espaços para as mais diferentes atividades, como se a única função fosse a de ser alto (VAZ, 1994, p. 179).

A verticalização atualmente, também é entendida, como estratégia para reprodução do capital, com a possibilidade da multiplicação do solo urbano. Passos (2007), afirma que esse fenômeno de verticalização é também entendido como representação simbólica do poder econômico, para atender as necessidades de uma

sociedade cada vez mais carente de espaços livres nos centros das cidades, principalmente no intuito de fazer moradia.

Contudo, dentre as inúmeras estratégias utilizadas para a reprodução do capital, tem se destacado a verticalização, cujo crescimento quantitativo e espacial apresenta peculiaridades que, historicamente modificam o modo de se viver nas Cidades. Um mesmo pedaço de terra passa a ser ocupado por várias famílias (PASSOS, 2007, pg. 35).

O processo de verticalização, além de reproduzir o solo e o capital, mediante as inovações tecnológicas (aço, energia elétrica, concreto armado e elevador especialmente), além de alterar a paisagem urbana, transforma também o espaço urbano, criando novas espacialidades (GIMENEZ, 2007, apud TÔWS E MENDES, 2011 p. 09) e urbanidades.

No Brasil, esse fenômeno é de certa forma singular levando em conta a afirmação de Souza (1994), de que a verticalização no Brasil seguiu um rumo peculiar diferente do restante do mundo com cadência e destinação específica dos empreendimentos voltados para a habitação. O Banco Nacional de Habitação foi o principal agente financeiro deste processo. Essa constatação auxilia a confirmar a condição específica do fenômeno no Brasil. A ligação entre a verticalização e os instrumentos para atender as demandas de habitação, são afirmações que Souza (1994) utiliza para explicar essa especificidade que houve no Brasil, sendo construídos juntamente com o processo de urbanização.

Tudo indica que a verticalização (processo de construção de edifícios) é uma especificidade da urbanização brasileira. Em nenhum lugar do mundo o fenômeno se apresenta como no Brasil, com o mesmo ritmo e com a destinação prioritária para habitação. Essa última tendência vai ficar muito mais evidente após 1964, com a criação do Banco Nacional de Habitação (BNH), aliás, o mais importante instrumento (agente financeiro) do processo de verticalização no Brasil. Essa função habitacional, ligada à verticalização, por si só dá uma identidade e, repetimos, uma especificidade ao processo de urbanização brasileiro. (SOUZA, 1994, p.129).

A verticalização deve ser abordada e estudada de forma a considerá-la mais importante que um fenômeno de arranjo espacial, como afirmam Töws e Mendes (2011), sendo imprescindível levar em conta as relações sociais acerca da mesma e que, de maneira mais intensa, a própria verticalização foi estabelecendo novas relações sociais e espaciais, representando expressões espaciais do próprio processo social.

Ramirez (1998), afirma que a verticalização não é uma consequência natural do processo de urbanização. Ela é uma das alternativas prováveis que tem relação com a estruturação interna das cidades, sendo de interesse econômico e social, já traçada e conduzida pelos atores sociais de cada cidade.

Silva (2013, p.43) afirma que *“a verticalização é concebida como um processo de produção do espaço, caracterizado por um estágio avançado de exploração capitalista do solo urbano”*. A verticalização é um processo inerente à produção do espaço, criado como alternativa do capital para aproveitá-la como mecanismo de exploração do solo urbano e da sua consequente valorização mediante a reprodução vertical. A autora completa dizendo que a verticalização se intensifica, pois é um processo *“[...] associado ao uso de técnicas e tecnologias modernas de construção como, por exemplo, o elevador, que intensificou o crescimento vertical atingindo diferentes etapas de desenvolvimento”* (SILVA, 2013, p.43).

De acordo com Silva (2013), os atores sociais responsáveis pela verticalização promovem-na aproveitando-se das tecnologias avançadas que a construção civil oferece, associando-as a outras tecnologias, como por exemplo, a modernização do uso do concreto armado no Brasil; a especialização dos profissionais e modernização das técnicas de planejamento e execução da obra, alinhada com as possibilidades que a legislação oportuniza em diferentes cidades do Brasil.

1.4 Periodicização dos edifícios em Cambé

A periodicização da verticalização de Cambé se inicia em 1983 com a construção do primeiro edifício da cidade: o *Condomínio Nova Dantzig*. Esse edifício de 11 andares está situado no centro, mais precisamente na Rua Espanha, nº 40. Foi construído pela Construtora Mavillar utilizando o sistema de construção de administração ou preço de custo.

No quadro 01 (um) observamos que, entre 1980 e 1990, foram edificadas cinco dos 28 empreendimentos pesquisados, confirmando o que apresenta Fresca (2009), que afirma que nas duas últimas décadas do século

passado a construção de edifícios passou por uma forte intensificação. Nessa afirmação a autora completa, que, desta intensificação, houve uma destinação quase que exclusiva de construções para uso residencial, em cidades onde já havia a verticalização e em cidades onde a verticalização somente surgiu nestas últimas décadas do século passado.

Essa afirmação de Fresca (2009) se encaixa perfeitamente no caso da cidade de Cambé. Podemos verificar no quadro dois que a destinação residencial quase exclusiva foi reproduzida em Cambé. Os edifícios residenciais representam 85,71% do total de 28 edifícios pesquisados.

Quadro 01
Periodicização dos edifícios da cidade de Cambé.

Período	Edificações	Repres. %
1980 - 1990	5	17,86%
1991 - 2000	2	7,14%
2001 - 2010	9	32,14%
2011 - 2014	12	42,86%
TOTAL	28	100,00%

Fonte: Trabalho de campo 2014 e Corpo de Bombeiros de Cambé

Quadro 02
Representações percentuais dos tratamentos dos edifícios.

TIPO DE EDIFÍCIO	QTD	REPRES. %
PLAN/CONSTR. USO MISTO	1	3,57%
PLAN/CONSTR. USO RESIDENCIAL	10	35,71%
CONSTRUÇÃO	8	28,57%
PLANEJADOS	3	10,71%
PRONTOS	17	60,71%
USO MISTO	3	10,71%
RESIDENCIAL	24	85,71%
COMERCIAL	1	3,57%
DE CINCO ATÉ SETE ANDARES	11	39,29%
DE OITO ATÉ DOZE ANDARES	12	42,86%
ACIMA DE TREZE ANDARES	5	17,86%
CENTRO	26	92,86%
BAIRROS	2	7,14%
TOTAL DE EDIFÍCIOS	28	100,0%

Fonte: Trabalho de campo 2014 e Corpo de Bombeiros de Cambé

Fresca (2009), atribui esse fenômeno acelerado de verticalização na década de 1980 à aspectos financeiros, ligados à recessão da época que oportunizou planos de contenção da inflação. Esses planos de contenção da inflação geravam mecanismos financeiros que permitiram a expansão da construção civil e, especialmente, a verticalização. A inflação muito acelerada do período contribuía para que a compra antecipada de materiais e insumos gerasse ganhos extras e junto com a correção das parcelas ligadas à compra dos imóveis gerava ganhos extraordinários para construtoras e incorporadoras. Outros aspectos apontados por Fresca (2009), são a dinâmica sócio espacial brasileira que possibilitou que várias aglomerações urbanas aumentassem suas populações chegando à casa dos cem mil habitantes e o enriquecimento de várias cidades, destacando o papel de *status* de se morar em um edifício. Nessas cidades agentes sociais ligados à construção civil atuaram na reprodução do capital, através da produção do espaço urbano utilizando-se da verticalização, além das novas divisões sociais do trabalho, com suas alterações e diferenciações nas classe sociais gerando novos mercados consumidores para a mercadoria apartamento e o status social que a acompanhou.

Em Cambé, houve um período de quase estancamento, de acordo com

o quadro um, de 1991 até 2000, onde construiu-se apenas dois edifícios. Logo em seguida, houve um período de intensificação marcante na verticalização da cidade Cambé. Esse período inicia-se em 2001 e segue até os dias atuais. Neste último período houve uma explosão na construção de edifícios. Nove empreendimentos ficaram prontos até 2010 e, desde então, novos empreendimentos foram surgindo, somando mais 12 empreendimentos na cidade de Cambé.

Há certas particularidades da cidade de Cambé na construção de empreendimentos verticais que devem ser levados em consideração. Mesmo que certos panoramas políticos e financeiros conspiram em determinada direção e esta direção impulse a construção civil, Cambé tem sua própria dinâmica de construção quando levamos em conta os atores diretamente ligados na produção desta verticalização.

Conforme falamos anteriormente a maioria dos empreendimentos construídos em Cambé segue o modelo de construção por administração ou preço de custo. Este modelo se tornou especialidade de alguns profissionais de engenharia da cidade. *Da cidade sim*, pois, não há interferência externa ao município, que seja suficiente para ser levada em consideração, ou seja, essa dinâmica é criada e reproduzida com: **agentes de Cambé e para os consumidores de Cambé**. Há poucas exceções, que são empreendimentos dominados por incorporadores². Vemos que a maioria dos empreendimentos verticais da cidade segue o modelo de construção a preço de custo. Os empreendimentos são de responsabilidade de técnicos, engenheiros e arquitetos, a maior parte deles cidadãos residente no município de Cambé.

2. CARACTERIZAÇÃO DA VERTICALIZAÇÃO EM CAMBÉ/PR:

² Parque Lyra, Rua esperança nº655 empreendimento residencial com 4 pavimentos sem uso de elevadores, incorporadora MRV, em construção. Edifício Monte Real, Rua dos dos Governadores Gerais, 301, prédio de apartamentos com 4 pavimentos sem uso de elevadores, construído em 1982, incorporadora Engethel.

ANÁLISE DOS LEVANTAMENTOS

Vamos analisar neste capítulo os dados que foram colhidos na pesquisa de campo e apresentaremos juntamente com os levantamentos dos dados do Corpo de Bombeiros de Cambé. O Objetivo da análise desses dados é observar como ocorreu a verticalização em Cambé, verificar quando os prédios foram construídos, quem foram os responsáveis pela construção e, desse modo, realizar a caracterização da verticalização na cidade e suas especificidades.

2.1 Metodologia

Foi realizado um trabalho de campo para efetuar a pesquisa sobre a verticalização em Cambé. Para este campo foram utilizados um GPS-Garnier, para realizarmos o georreferenciamento de cada ponto pesquisado, conforme apresentado nas figuras um, dois e três, que trazem respectivamente um panorama do centro da cidade, vista parcial da parte oeste da cidade e vista parcial da parte leste.

As figuras um, dois e três, contidas no próximo item, estão georreferenciadas, possibilitando verificar através do número de determinado ponto sua localização geográfica. Mais adiante neste trabalho poderemos localizar os edifícios através das tabelas de dados onde todos os empreendimentos estão com sua referência e localização via GPS.

A pesquisa de campo teve como objetivo principal localizar todos os edifícios verticalizados de Cambé. Nessa pesquisa foi possível também, fazer o levantamento dos nomes dos edifícios, coletar seus endereços de forma precisa e formar um banco de dados digital com imagens fotográficas. Para os edifícios já construídos fizemos o levantamento do número de andares e do tipo de uso (misto, residencial ou comercial). Neste mesmo levantamento, constatamos quantidade considerável de edifícios em construção e alguns apenas com indicação de obras futuras, ou seja, edifícios planejados.

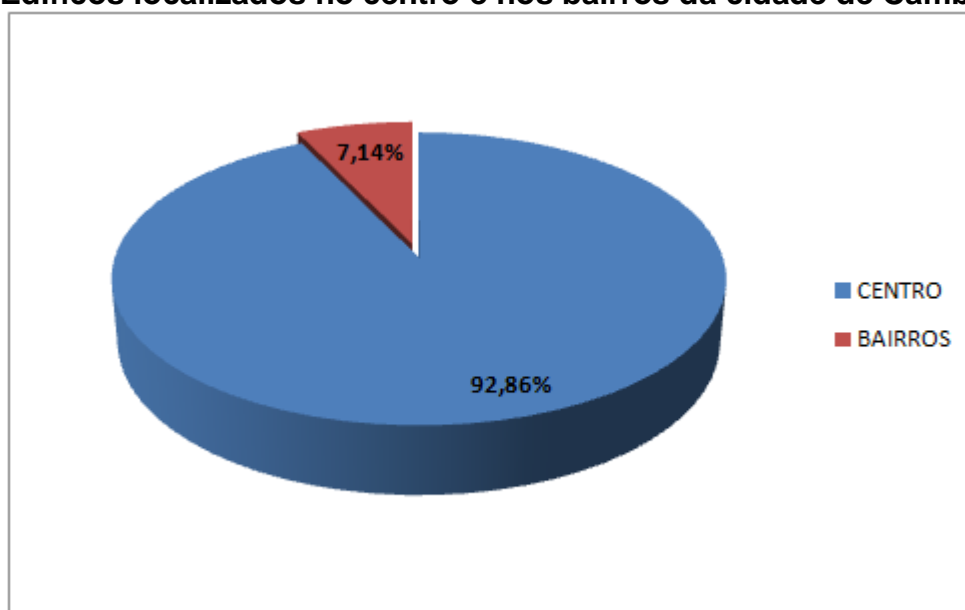
No corpo de bombeiros foi realizado um levantamento dos dados documentais de cada edifício com base nos processos de vistoria e obtenção de habite-se.

O corpo de bombeiros de Cambé tem todos os edifícios cadastrados para habite-se e também todos os projetos de implantação de gás de cozinha, porém, nem todos os arquivos continham a documentação que comprovasse o ano de construção dos empreendimentos e nem o responsável pela construção, sendo necessário complementar esta pesquisa através das entrevistas com os profissionais que fazem a promoção imobiliária vertical na cidade de Cambé.

2.2 Localização e distribuição dos edifícios em Cambé/pr

Atualmente existem 17 edifícios construídos em Cambé, oito edifícios em construção e três planejados. Conforme a tabela um, são 28 empreendimentos na cidade de Cambé, sendo que destes, 26 localizam-se no centro da cidade e dois localizados nos bairros, especificamente o ainda em construção, Condomínio Residencial Equador, localizado na Rua Equador, nº 137, na Vila Mesquita, zona norte, próximo ao centro. O outro é o já construído, Edifício Monte Belo, localizado na Rua da Esperança nº660, Jardim Morumbi, respectivamente (pontos 051 e 059 nos mapas georreferenciados (figuras um, dois e três)).

Grafico 01
Edifícios localizados no centro e nos bairros da cidade de Cambé



Fonte: Trabalho de campo 2014 e Corpo de Bombeiros de Cambé

Tabela 01
Edifícios na cidade de Cambé

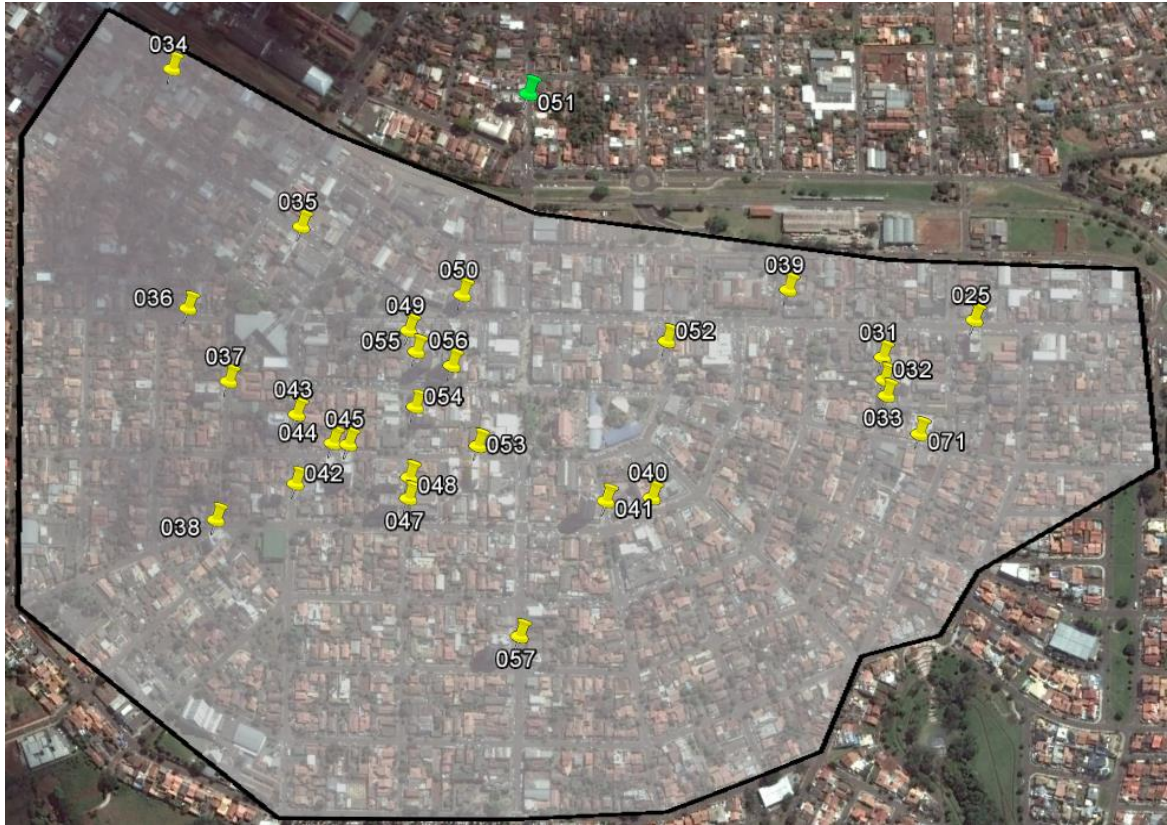
EDIFÍCIOS EM CAMBÉ

PONTO	NOME	RUA	Nº	Nº AND	USO	OBSERVAÇÃO
25	RESID. INGLATERRA	AV. INGLATERRA	301	6	MISTO	
31	RESID. JOÃO FREGONEZE	RUA BELGICA	47	6	RESIDENCIAL	VIZINHO DO CREAS
32	RESID. CARAGUÁ	RUA BELGICA	91	11	RESIDENCIAL	VIZINHO DO CREAS
33	RESID. EUROPA	RUA BELGICA	105	6	RESIDENCIAL	
35	RESID. HELENA CALEGARI	AV. INGLATERRA	1313	8	MISTO	
36	TORRE LUGANO	RUA OTTO GAERTNER	309	10	RESIDENCIAL	PLANEJADO
37	RESID. DINAMARCA	RUA DINAMARCA	1333	5	RESIDENCIAL	
38	RESID. CITTA DI TREVISO	AV. CANADÁ	927	5	RESIDENCIAL	EM CONSTRUÇÃO
40	RESID. CANADÁ	RUA CANADÁ	310	7	RESIDENCIAL	
41	EDIFÍCIO JAMAICA	RUA PRESIDENTE KENNEDY	60	15	RESIDENCIAL	
42	RESID. SEVILLHA	RUA PARÁ	464	7	RESIDENCIAL	
43	EDIF. RESID. PHOENIX	RUA PARÁ	358	6	RESIDENCIAL	EM CONSTRUÇÃO
44	RESID. AMÉRICA DO SOL	RUA ESPANHA	601	5	RESIDENCIAL	
45	EDIF. SAN RAPHAEL	RUA ESPANHA	581	11	RESIDENCIAL	EM CONSTRUÇÃO
46	RESID. JARDINS	RUA ESPANHA	556	15	RESIDENCIAL	PLANEJADO
47	COND. RESID. CEZANNE	RUA HOLANDA	678	8	RESIDENCIAL	EM CONSTRUÇÃO
48	RESID. HOLANDA	RUA HOLANDA	236	7	RESIDENCIAL	EM CONSTRUÇÃO
49	RESID. ANA DEISE	RUA HOLANDA	28	14	MISTO	PLANEJADO
50	EDIF. PIONEIROS	AV. INGLATERRA	1020	8	COMERCIAL	PRÉ-MOLDADO
51	COND. RESID. EQUADOR	RUA EQUADOR	137	8	RESIDENCIAL	EM CONSTRUÇÃO
52	COND. NOVA DANTIZG	RUA ESPANHA	40	11	RESIDENCIAL	
53	RESID. MORADIA ITALIA	RUA ESPANHA	409	8	RESIDENCIAL	
54	RESID. MARIA OLINDA	RUA HOLANDA	139	7	RESIDENCIAL	
55	RESID. ELDORADO	RUA HOLANDA	45	14	RESIDENCIAL	
56	RESID. ORTIZ	RUA FRANÇA	199	11	RESIDENCIAL	
57	RESID. ARAUCÁRIA	AV. BRASIL	454	10	RESIDENCIAL	EM CONSTRUÇÃO
59	EDIF. MONTE BELO	RUA DA ESPERANÇA	685	8	RESIDENCIAL	
71	RESID. MASON MONET	RUA FRANÇA	865	16	RESIDENCIAL	EM CONSTRUÇÃO
TOTAL						28

Fonte: Trabalho de campo 2014 e Corpo de Bombeiros de Cambé

Verificando o gráfico um, temos 92,86% dos edifícios da cidade localizados na região central e 7,14% dos edifícios localizados nos bairros, os dados apresentam somente dois exemplos de edifícios localizados em bairros, o edifício Monte Real, e o edifício em construção Condomínio Residencial Equador.

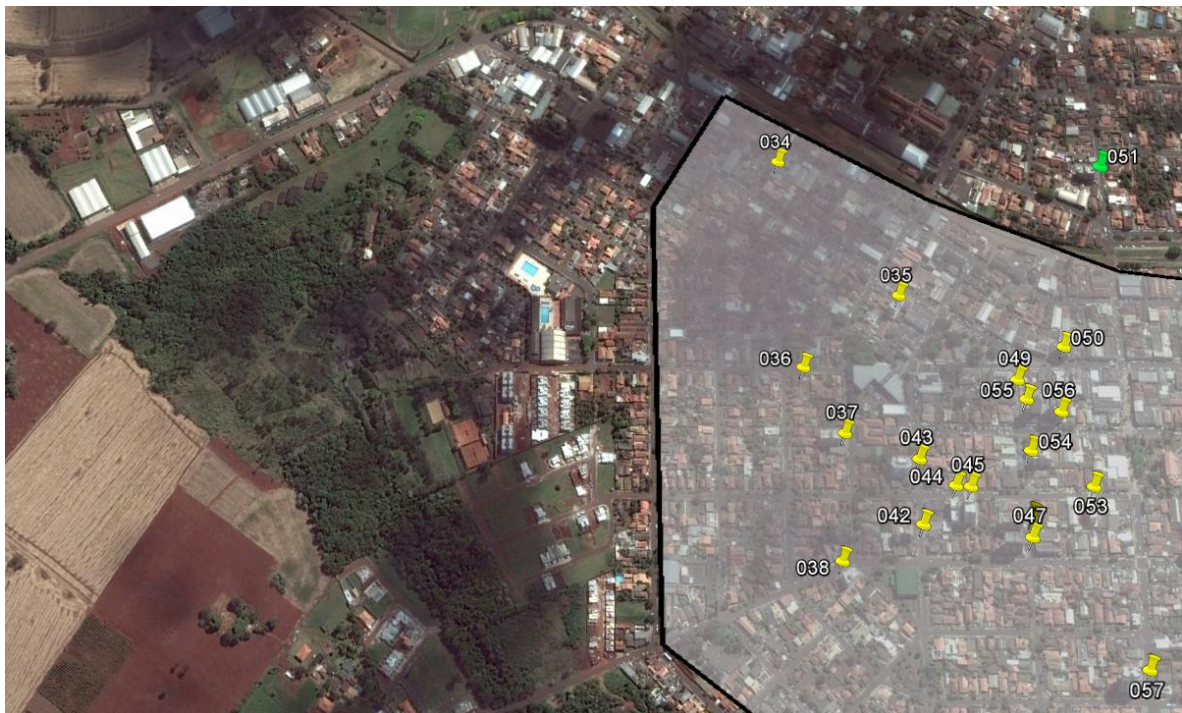
Figura 01
Mapa georreferenciado do centro da cidade de Cambé



Fonte: TRABALHO DE CAMPO 2014: Google earth . Escala 1:411

Figura 02

Mapa georreferenciado da vista parcial da zona oeste e centro da cidade de Cambé



Fonte: TRABALHO DE CAMPO 2014: Google earth . Escala 1:411

Figura 03

Mapa georreferenciado da vista parcial da zona leste e centro da cidade de

Cambé



Fonte: TRABALHO DE CAMPO 2014: Google earth . Escala 1:411

2.3 Os tipos de uso dos edifícios em Cambé

Quanto ao tipo de uso dos edifícios em Cambé, a pesquisa de campo nos oportunizou constatar que há apenas 1 (um) edifício com uso exclusivo comercial, O Edifício Pioneiros, localizado no centro de Cambé, conforme a tabela dois.

Tabela 02
Edifícios com uso exclusivo comercial na cidade de Cambé

PONTO	NOME	RUA	Nº	Nº AND.	USO	OBSERVAÇÃO
50	EDIF. PIONEIROS	AV. INGLATERRA	1020	8	COMERCIAL	PRÉ-MOLDADO
TOTAL						1

Fonte: Trabalho de campo 2014 e Corpo de Bombeiros de Cambé

Este edifício foi construído pela Plaenge em 1983. Foi o primeiro edifício construído utilizando a tecnologia de materiais pré-moldados na cidade.

Segundo entrevista com o Engenheiro %A+foi o único até o momento e ficou pronto em 1984. O sistema de pré-moldados, segundo Ribeiro (2002), faz parte do sistema fechado de industrialização da construção civil, onde cada elemento construtivo funcional é produzido em série, em uma fábrica, estes elementos são levados até o canteiro de obras e são montados com outras estruturas para dar forma à edificação.

Ribeiro (2002) afirma que este sistema não é comum, pois, limita as possibilidades de escolha na construção, limitando também as escolhas dos consumidores, dificultando assim sua penetração no mercado. Também tem pouca flexibilidade e liberdade em relação ao projeto.

A cristalização do modelo em construção, auxilia a explicar porquê este método de construção fechado não se disseminou, inclusive na cidade de Cambé. O produto quando fabricado em série, não conhece o seu consumidor, ele não sabe a direção para onde vai e nem quando e quem vai consumir. Esse procedimento para construção não funciona corretamente na relação de consumo como deveria, conforme Ribeiro (2002) afirma, pois, o comprador não pode vislumbrar sua personalidade naquilo que está comprando, cerceando o costume de personalizar sua própria construção.

Os edifícios erguidos com técnicas industriais se cristalizam com formas típicas com a sua própria fisionomia. Ao mesmo tempo a ilimitada variedade de formas de seus componentes oferece o máximo de possibilidades de moldagem, de onde advém a múltipla variedade dos tratamentos decorativos em superfícies e perímetros (RIBEIRO, 2002, p. 08).

O autor também ressalta que em outras circunstâncias que não a construção, esse mesmo comprador se adequa aos produtos disponíveis no mercado, como por exemplo os automóveis. Embora, nos últimos anos, a prática da chamada %customização+tenha crescido mesmo no engessado mercado de veículos automotivos.

No processo de verticalização, temos essas definições de construção bem claras, pois, o capital para concretizar sua acumulação precisa encontrar caminhos para alcançar o mercado consumidor. Estes, por sua vez, desejam personalizar seus sonhos de consumo. A produção em série padronizada neste caso fica fora de questão.

Na tabela três verificamos que a cidade de Cambé tem tres edifícios com uso misto, destes o Residencial Ana Deise que ainda não iniciou suas obras, é

o único dos novos edifícios que ficarão prontos nos próximos anos e que terá uso misto em sua finalidade. A localização do Residencial Ana Deise pode explicar porque o edifício terá uso misto. Na rua Holanda, nº 28, bem no cerne do comércio da cidade, o empreendimento pode oferecer além do uso residencial a possibilidade de comércio no seu andar térreo, onde a boa localização comercial faz o tipo de uso comercial ser mais vantajoso que o residencial.

Tabela 03
Edifícios com uso misto na cidade Cambé

PONTO	NOME	RUA	Nº	Nº AND.	USO	OBSERVAÇÃO
25	RESID. INGLATERRA	AV. INGLATERRA	301	6	MISTO	
35	RESID. HELENA CALEGARI	AV. INGLATERRA	1313	8	MISTO	
49	RESID. ANA DEISE	RUA HOLANDA	28	14	MISTO	PLANEJADO
TOTAL						3

Fonte: Trabalho de campo 2014 e Corpo de Bombeiros de Cambé

A tabela quatro traz os edifícios com uso residencial na cidade de Cambé. São 24 edifícios com este tipo exclusivo de uso. Conforme o gráfico quatro

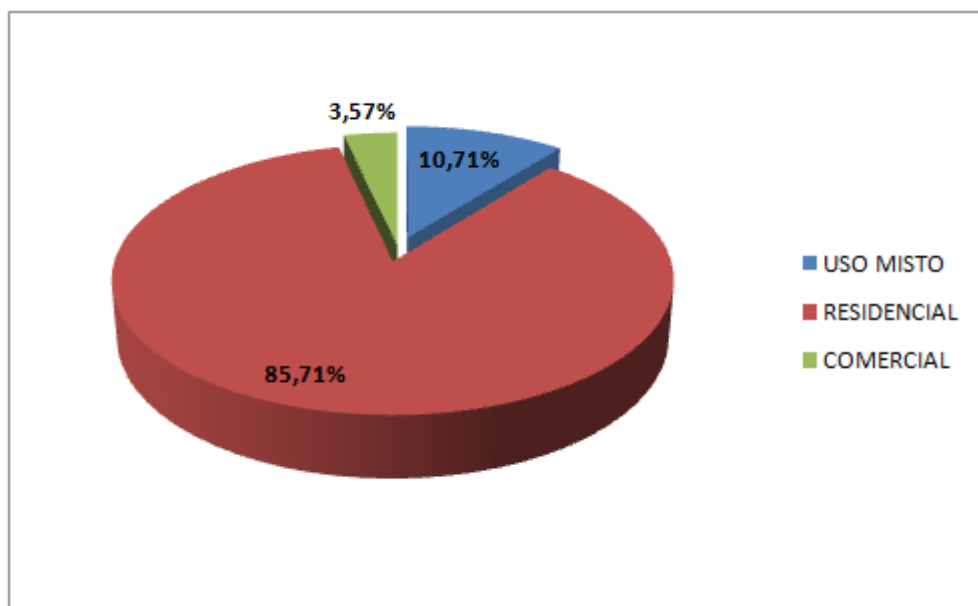
indica, esses 24 edifícios de uso exclusivamente residencial representam 85,71% do total de edifícios da cidade. Além deles, os edifícios de uso misto representam 10,71% do total. Esses números demonstram a importância do uso exclusivamente residencial na verticalização em Cambé, reforçando também as afirmações de Fresca (2009) sobre a importância do uso residencial no processo de verticalização, já comentadas anteriormente.

Tabela 04
Edifícios com uso residencial na cidade Cambé

PONTO	NOME	RUA	Nº	Nº AND.	USO	OBSERVAÇÃO
31	RESID. JOÃO FREGONEZE	RUA BELGICA	47	6	RESIDENCIAL	VIZINHO DO CREAS
32	RESID. CARAGUÁ	RUA BELGICA	91	11	RESIDENCIAL	VIZINHO DO CREAS
33	RESID. EUROPA	RUA BELGICA	105	6	RESIDENCIAL	
36	TORRE LUGANO	RUA OTTO GAERTNER	309	10	RESIDENCIAL	PLANEJADO
37	RESID. DINAMARCA	RUA DINAMARCA	1333	5	RESIDENCIAL	
38	RESID. CITTA DI TREVISO	AV. CANADÁ	927	5	RESIDENCIAL	EM CONSTRUÇÃO
40	RESID. CANADÁ	RUA CANADÁ	310	7	RESIDENCIAL	
41	EDIFÍCIO JAMAICA	RUA PRESIDENTE KENNEDY	60	15	RESIDENCIAL	
42	RESID. SEVILLHA	RUA PARÁ	464	7	RESIDENCIAL	
43	EDIF. RESID. PHOENIX	RUA PARÁ	358	6	RESIDENCIAL	EM CONSTRUÇÃO
44	RESID. AMÉRICA DO SOL	RUA ESPANHA	601	5	RESIDENCIAL	
45	EDIF. SAN RAPHAEL	RUA ESPANHA	581	11	RESIDENCIAL	EM CONSTRUÇÃO
46	RESID. JARDINS	RUA ESPANHA	556	15	RESIDENCIAL	PLANEJADO
47	COND. RESID. CEZANNE	RUA HOLANDA	678	8	RESIDENCIAL	EM CONSTRUÇÃO
48	RESID. HOLANDA	RUA HOLANDA	236	7	RESIDENCIAL	EM CONSTRUÇÃO
51	COND. RESID. EQUADOR	RUA EQUADOR	137	8	RESIDENCIAL	EM CONSTRUÇÃO
52	COND. NOVA DANTIZG	RUA ESPANHA	40	11	RESIDENCIAL	
53	RESID. MORADIA ITALIA	RUA ESPANHA	409	8	RESIDENCIAL	
54	RESID. MARIA OLINDA	RUA HOLANDA	139	7	RESIDENCIAL	
55	RESID. ELDORADO	RUA HOLANDA	45	14	RESIDENCIAL	
56	RESID. ORTIZ	RUA FRANÇA	199	11	RESIDENCIAL	
57	RESID. ARAUCÁRIA	AV. BRASIL	454	10	RESIDENCIAL	EM CONSTRUÇÃO
59	EDIF. MONTE BELO	RUA DA ESPERANÇA	685	8	RESIDENCIAL	
71	RESID. MASON MONET	RUA FRANÇA	865	16	RESIDENCIAL	EM CONSTRUÇÃO
					TOTAL	24

Fonte: Trabalho de campo 2014 e Corpo de Bombeiros de Cambé

Gráfico 02
Edifícios com uso misto, comercial e residencial da cidade de Cambé



Fonte: Trabalho de campo 2014 e Corpo de Bombeiros de Cambé

A tendência para o uso residencial também se reforça quando analisamos os dados referentes aos edifícios em construção e aos planejados no município de Cambé. Conforme a tabela cinco, podemos observar que existem 10 edifícios planejados e em construção destinados ao uso exclusivamente residencial.

A exceção é o edifício Ana Deise que, conforme já comentamos, acredita-se ter sua concepção como de uso misto para aproveitar a boa localização comercial.

Tabela 05
Edifícios planejados e em construção na cidade Cambé

PONTO	NOME	RUA	Nº	Nº AND.	USO	OBSERVAÇÃO
36	TORRE LUGANO	RUA OTTO GAERTNER	309	10	RESIDENCIAL	PLANEJADO
38	RESID. CITTA DI TREVISO	AV. CANADÁ	927	5	RESIDENCIAL	EM CONSTRUÇÃO
43	EDIF. RESID. PHOENIX	RUA PARÁ	358	6	RESIDENCIAL	EM CONSTRUÇÃO
45	EDIF. SAN RAPHAEL	RUA ESPANHA	581	11	RESIDENCIAL	EM CONSTRUÇÃO
46	RESID. JARDINS	RUA ESPANHA	556	15	RESIDENCIAL	PLANEJADO
47	COND. RESID. CEZANNE	RUA HOLANDA	678	8	RESIDENCIAL	EM CONSTRUÇÃO
48	RESID. HOLANDA	RUA HOLANDA	236	7	RESIDENCIAL	EM CONSTRUÇÃO
49	RESID. ANA DEISE	RUA HOLANDA	28	14	MISTO	PLANEJADO
51	COND. RESID. EQUADOR	RUA EQUADOR	137	8	RESIDENCIAL	EM CONSTRUÇÃO
57	RESID. ARAUCÁRIA	AV. BRASIL	454	10	RESIDENCIAL	EM CONSTRUÇÃO
71	RESID. MASON MONET	RUA FRANÇA	865	16	RESIDENCIAL	EM CONSTRUÇÃO
TOTAL						11

Fonte: Trabalho de campo 2014 e Corpo de Bombeiros de Cambé

2.4 Edifícios prontos, em construção e planejados em Cambé

Na tabela seis, podemos observar os edifícios em construção que são

oito no total. Todos eles com uso exclusivamente residencial. No gráfico três observa-se a representatividade percentual de 28,57% de edifícios em construção e 10,71% de edifícios planejados. Esses dois tipos somados alcançam uma participação de 39,28% em relação à quantidade pesquisada que são 28 empreendimentos no total. Observou-se que há 17 edifícios prontos na cidade de Cambé que foram construídos ao longo do tempo, inicialmente na década de 1980 até os dias atuais. Esses dados nos remete ao objetivo deste trabalho que é analisar o fenômeno da verticalização no Município de Cambé, e uma resultante dessa análise é que os dados revelam uma **forte aceleração da verticalização nos últimos anos**.

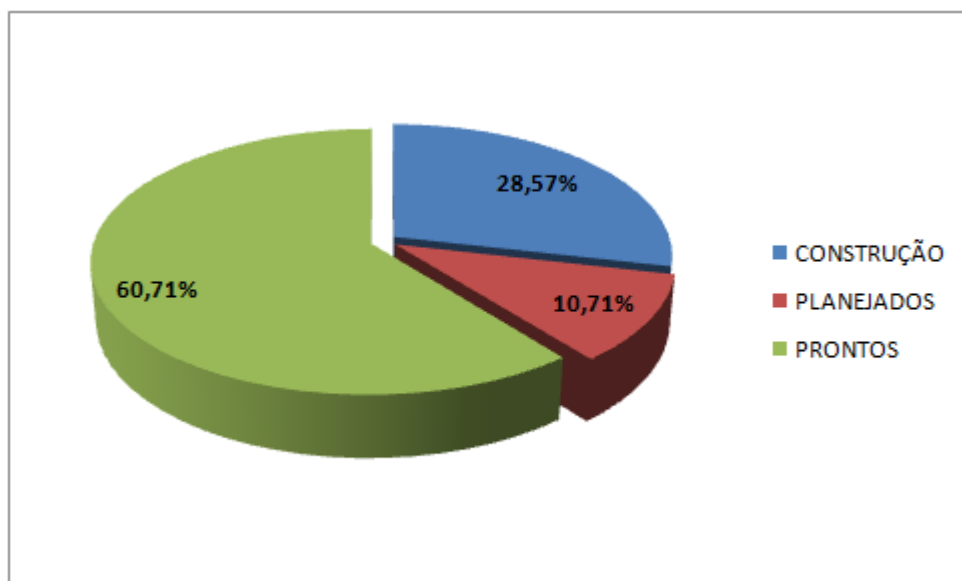
Antes de entrarmos nos aspectos da aceleração nas construções de edifícios em Cambé, vamos analisar toda nossa pesquisa, para nos auxiliar a discutir e a tratar as questões devidamente.

Tabela 06
Edifícios em construção na cidade de Cambé

PONTO	NOME	RUA	Nº	Nº AND.	USO	OBSERVAÇÃO
38	RESID. CITTA DI TREVISO	AV. CANADÁ	927	5	RESIDENCIAL	EM CONSTRUÇÃO
43	EDIF. RESID. PHOENIX	RUA PARÁ	358	6	RESIDENCIAL	EM CONSTRUÇÃO
45	EDIF. SAN RAPHAEL	RUA ESPANHA	581	11	RESIDENCIAL	EM CONSTRUÇÃO
47	COND. RESID. CEZANNE	RUA HOLANDA	678	8	RESIDENCIAL	EM CONSTRUÇÃO
48	RESID. HOLANDA	RUA HOLANDA	236	7	RESIDENCIAL	EM CONSTRUÇÃO
51	COND. RESID. EQUADOR	RUA EQUADOR	137	8	RESIDENCIAL	EM CONSTRUÇÃO
57	RESID. ARAUCÁRIA	AV. BRASIL	454	10	RESIDENCIAL	EM CONSTRUÇÃO
71	RESID. MASON MONET	RUA FRANÇA	865	16	RESIDENCIAL	EM CONSTRUÇÃO
TOTAL						8

Fonte: Trabalho de campo 2014 e Corpo de Bombeiros de Cambé

Gráfico 03
Edifícios prontos, em construção e planejados



Fonte: Trabalho de campo 2014 e Corpo de Bombeiros de Cambé

Tabela 07
Edifícios planejados na cidade de Cambé

PONTO	NOME	RUA	Nº	Nº AND.	USO	OBSERVAÇÃO
36	TORRE LUGANO	RUA OTTO GAERTNER	309	10	RESIDENCIAL	PLANEJADO
46	RESID. JARDINS	RUA ESPANHA	556	15	RESIDENCIAL	PLANEJADO
49	RESID. ANA DEISE	RUA HOLANDA	28	14	MISTO	PLANEJADO
TOTAL						3

Fonte: Trabalho de campo 2014 e Corpo de Bombeiros de Cambé

Na tabela sete, observamos os edifícios que estão planejados. Esses edifícios já estão colocados à venda em Cambé. São todos edifícios com 10 andares ou mais. Conforme mostra o gráfico três, eles representam 10,71% do total de edifícios pesquisados no Município de Cambé e todos eles estão localizados na área central da cidade. Destacamos o edifício Jardins Residence+ que fica localizado na rua Espanha nº556, em frente a mais dois outros edifícios: o já pronto Edifício América do Sol e, ao seu lado, o Edifício San Raphael, que está em estágio final de construção, conforme podemos observar abaixo na figura quatro.

Figura 04
Edifício América do Sol e o Edifício San Raphael, que está em estágio final de construção.

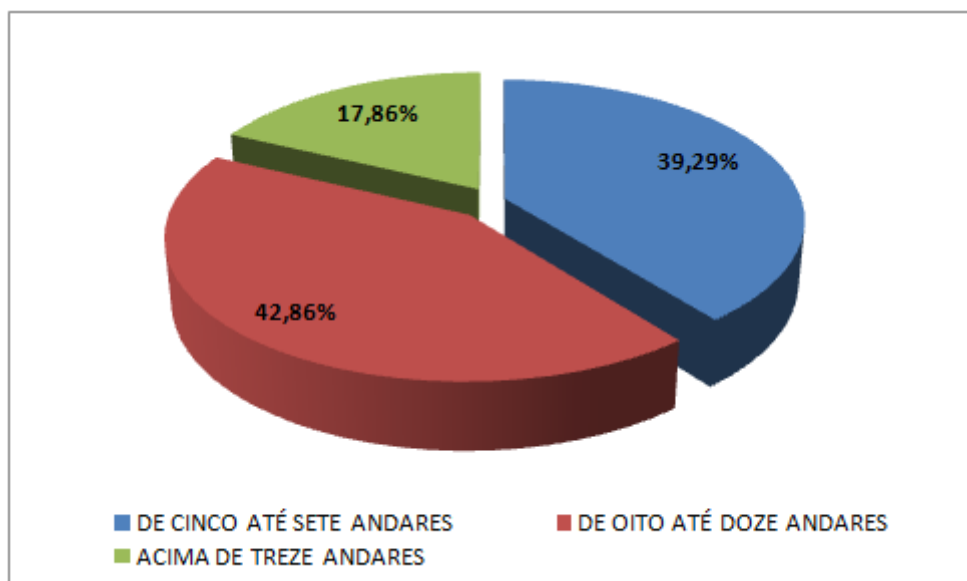


Fonte: Trabalho de campo 2014 e Corpo de Bombeiros de Cambé

Outra análise importante que realizou-se com os dados coletados no trabalho de campo, são as quantidades de andares de cada edifício.

No gráfico quatro fizemos uma divisão dos edifícios de Cambé em três classes ou conjuntos, conforme o número de andares. No primeiro conjunto temos os edifícios de cinco a sete andares, temos 39,29% do total de edifícios, seguido pelos edifícios com oito a 12 andares com 42,86% do total, depois temos prédios acima de 13 andares que são 17,86% do total.

Gráfico 04
Edifícios classificados por andares na cidade de Cambé



Fonte: Trabalho de campo 2014 e Corpo de Bombeiros de Cambé

Na tabela oito temos os edifícios com cinco até sete andares. Tres deles estão em construção e apenas um edifício é de uso misto, o Residencial Inglaterra, que fica com sua parte comercial beneficiada pela localização central na cidade.

Tabela 08
Edifícios com 5 e até 7 andares na cidade Cambé

PONTO	NOME	RUA	Nº	Nº AND	USO	OBSERVAÇÃO
25	RESID. INGLATERRA	AV. INGLATERRA	301	6	MISTO	
31	RESID. JOÃO FREGONEZE	RUA BELGICA	47	6	RESIDENCIAL	VIZINHO DO CREAS
33	RESID. EUROPA	RUA BELGICA	105	6	RESIDENCIAL	
37	RESID. DINAMARCA	RUA DINAMARCA	1333	5	RESIDENCIAL	
38	RESID. CITTA DI TREVISO	AV. CANADÁ	927	5	RESIDENCIAL	EM CONSTRUÇÃO
40	RESID. CANADÁ	RUA CANADÁ	310	7	RESIDENCIAL	
42	RESID. SEVILLHA	RUA PARÁ	464	7	RESIDENCIAL	
43	EDIF. RESID. PHOENIX	RUA PARÁ	358	6	RESIDENCIAL	EM CONSTRUÇÃO
44	RESID. AMÉRICA DO SOL	RUA ESPANHA	601	5	RESIDENCIAL	
48	RESID. HOLANDA	RUA HOLANDA	236	7	RESIDENCIAL	EM CONSTRUÇÃO
54	RESID. MARIA OLINDA	RUA HOLANDA	139	7	RESIDENCIAL	
TOTAL						11

Fonte: Trabalho de campo 2014 e Corpo de Bombeiros de Cambé

Tabela 09
Edifícios com 8 e até 12 andares na cidade Cambé

EDIFÍCIOS DE 08 ATÉ 12 ANDARES

PONTO	NOME	RUA	Nº	Nº AND	USO	OBSERVAÇÃO
32	RESID. CARAGUÁ	RUA BELGICA	91	11	RESIDENCIAL	VIZINHO DO CREAS
35	RESID. HELENA CALEGARI	AV. INGLATERRA	1313	8	MISTO	
36	TORRE LUGANO	RUA OTTO GAERTNER	309	10	RESIDENCIAL	PLANEJADO
45	EDIF. SAN RAPHAEL	RUA ESPANHA	581	11	RESIDENCIAL	EM CONSTRUÇÃO
47	COND. RESID. CEZANNE	RUA HOLANDA	678	8	RESIDENCIAL	EM CONSTRUÇÃO
50	EDIF. PIONEIROS	AV. INGLATERRA	1020	8	COMERCIAL	PRÉ-MOLDADO
51	COND. RESID. EQUADOR	RUA EQUADOR	137	8	RESIDENCIAL	EM CONSTRUÇÃO
52	COND. NOVA DANTIZG	RUA ESPANHA	40	11	RESIDENCIAL	
53	RESID. MORADIA ITALIA	RUA ESPANHA	409	8	RESIDENCIAL	
56	RESID. ORTIZ	RUA FRANÇA	199	11	RESIDENCIAL	
57	RESID. ARAUCÁRIA	AV. BRASIL	454	10	RESIDENCIAL	EM CONSTRUÇÃO
59	EDIF. MONTE BELO	RUA DA ESPERANÇA	685	8	RESIDENCIAL	
TOTAL						12

Fonte: Trabalho de campo 2014 e Corpo de Bombeiros de Cambé

Tabela 10
Edifícios acima de 13 andares na cidade Cambé

PONTO	NOME	RUA	Nº	Nº AND	USO	OBSERVAÇÃO
41	EDIFÍCIO JAMAICA	RUA PRESIDENTE KENNEDY	60	15	RESIDENCIAL	
46	RESID. JARDINS	RUA ESPANHA	556	15	RESIDENCIAL	PLANEJADO
49	RESID. ANA DEISE	RUA HOLANDA	28	14	MISTO	PLANEJADO
55	RESID. ELDORADO	RUA HOLANDA	45	14	RESIDENCIAL	
71	RESID. MASON MONET	RUA FRANÇA	865	16	RESIDENCIAL	EM CONSTRUÇÃO
TOTAL						5

Fonte: Trabalho de campo 2014 e Corpo de Bombeiros de Cambé

Na tabela nove temos os edifícios de oito até 12 andares. Quase metade deles ainda não está pronta. Nessa tabela há um edifício com uso exclusivo comercial, já comentado anteriormente, e, também, um edifício de uso misto que já está pronto. Observamos que na tabela 10, que traz os edifícios com mais de 13 andares, 60% daquele total ainda não está pronto, inclusive o edifício com o maior número de pavimentos da cidade, o edifício Residencial Mason Monet, com 16 pavimentos.

3. OS RESPONSÁVEIS PELA VERTICALIZAÇÃO NA CIDADE DE

CAMBÉ E A ESPECULAÇÃO NA FORMAÇÃO DO PATRIMÔNIO.

3.1 Quem é o promotor? Quem é o adquirente? Quem é o construtor?

Segundo informações coletadas em entrevista em 10 de Out. de 2014, com o Engenheiro ¹, morador, construtor, planejador e administrador de prédios e condomínios verticais em Cambé, ele nos relatou que, em média, os edifícios tem um prazo de cinco a sete anos para ficarem prontos, independente do tamanho da obra. Esse prazo de cinco a sete anos tem como principal causa o regime de administração praticado em quase todos os empreendimentos no Município de Cambé. Esse regime é denominado **construção por administração ou preço de custo**.

De acordo com ¹, esta preferência é um fenômeno local, diferentemente do modelo predominante utilizado em quase todos os empreendimentos encontrados na vizinha de Cambé e polo da Região Metropolitana, o Município de Londrina. Em Londrina utiliza-se o **regime de construção por empreitada**, ou seja, um regime de construção em que predomina o papel dominante do incorporador.

A Lei 4591/64 que dispõe sobre a construção de imóveis traz, em seu art. 48, os dois regimes de construção que foram mencionados: o regime de construção por administração ou preço de custo e o regime de empreitada.

A construção de imóveis, objeto de incorporação nos moldes previstos nesta Lei poderá ser contratado sob o regime de empreitada ou de administração conforme adiante definidos e poderá estar incluída no contrato com o incorporador, ou ser contratada diretamente entre os adquirentes e o construtor. (LEI 4591/64, Art. 48)

De acordo com Agharian (2012), a construção por empreitada é a mais utilizada no mercado imobiliário brasileiro, esta preferência se deve ao fato de a incorporadora e/ou construtora ter total gerenciamento do empreendimento, inclusive a definição do preço e assim, poder administrar de forma exclusiva todos os aspectos do empreendimento. Não há interferência dos compradores na construção, o incorporador obtém resultado, lucro, que é retirado do coeficiente entre o valor cobrado pelo imóvel aos seus adquirentes e o custo da incorporação e da obra.

A construção por empreitada está prevista na lei 4591/64 no art. 55.

Nas incorporações em que a construção seja feita pelo regime de empreitada, esta poderá ser a preço fixo, ou a preço reajustável por índices previamente determinados.

§ 1º Na empreitada a preço fixo, o preço da construção será irreajustável, independentemente das variações que sofrer o custo efetivo das obras e qualquer que sejam suas causas.

§ 2º Na empreitada a preço reajustável, o preço fixado no contrato será reajustado na forma e nas épocas nele expressamente previstas, em função da variação dos índices adotados, também previstos obrigatoriamente no contrato.

No regime de construção por empreitada, segundo Aghiarian (2012), a lei não oferece mecanismos suficientes para proporcionar condições de igualdade de poder de decisão entre o incorporador e o adquirente. O incorporador realiza uma administração unilateral, exclusiva e impositiva, ditando as regras e impondo sua atuação pessoal na manipulação dos recursos e na contratação de bens e serviços. Aghiarian (2012), define este regime de construção como **incorporação clássica**.

A construção por administração ou a preço de custo, está prevista na Lei 4591/64 no seu art. 58. A principal característica desse tipo de regime está no fato de que **os compradores participam da administração do empreendimento**. Para tanto, os compradores constituirão uma associação ou condomínio e, mediante assembleia geral de constituição, com registro da ata em cartório, farão registro e abertura de CNPJ em nome da associação e a abertura de uma conta bancária específica conforme dispõe a Lei:

Nas incorporações em que a construção for contratada pelo regime de administração, também chamado "a preço de custo", será de responsabilidade dos proprietários ou adquirentes o pagamento do custo integral de obra, observadas as seguintes disposições:

I - todas as faturas, duplicatas, recibos e quaisquer documentos referentes às transações ou aquisições para construção, serão emitidos em nome do condomínio dos contratantes da construção;

II - todas as contribuições dos condôminos para qualquer fim relacionado com a construção serão depositadas em contas abertas em nome do condomínio dos contratantes em estabelecimentos bancários, as quais, serão movimentadas pela forma que for fixada no contrato (LEI 4591/64 - Art. 58).

Entretanto, segundo Aghiarian (2012), em alguns casos há associações em que a incorporadora também está presente. Nesse caso, sua participação será regimentada no estatuto da associação que definirá o objetivo dessa inserção, dando ao incorporador certos poderes para efetuar determinadas

ações em prol da associação. Em geral, são tarefas inerentes à função de promotor imobiliário, como por exemplo: outorgar e receber escrituras, transmitir e receber posse e domínio do terreno e das frações do empreendimento, firmar contratos com prestadores de serviços e fornecedores de mercadorias.

Segundo informações do entrevistado Sr. %A+, as construções em regime de administração ou preço de custo devem ter um cronograma a ser seguido, baseado principalmente na sustentação financeira do início da obra. É o dinheiro levantado pelos associados por meio das parcelas iniciais que cabem a cada um que determinará o ritmo do cronograma físico da obra.

O Sr. %A+ é engenheiro civil e tem um escritório em sociedade com um arquiteto. Os dois trabalham em conjunto para concepção e construção de diversas obras, especialmente edifícios construídos no regime de preço de custo na cidade de Cambé. Atualmente estão fazendo a construção do Edifício Residencial Holanda, em parceria com uma imobiliária. Eles escolheram, venderam as unidades de apartamentos, fundaram junto com os associados a associação condominal, abriram CNPJ para a associação e foram contratados pela própria associação para o planejamento e execução da obra. O entrevistado, Sr. %A+, alega que ele próprio é o responsável pela obra, que contratou pela associação apenas, um mestre de obras, para supervisionar a obra, um servente, para limpeza geral e um guindasteiro. Os outros profissionais como demais pedreiros, pintores, eletricitas, azulejistas, carpinteiros, gesseiros e etc., são contratados como empreiteiros independentes com CNPJ, a grande maioria são MEIs (micro empreendedores individuais).

De certa forma, a informação coletada se confronta com a descrição da incorporação imobiliária clássica. Isto fica evidenciado se levarmos em conta que o incorporador não será o grande capitalista que acumulará unilateralmente o resultado da comercialização do empreendimento.

Por outro lado, não podemos ter a leviandade de afirmar que a acumulação do capital não se realizará. Outros fatores, como a rápida valorização do imóvel a curto e médio prazo, que muitas vezes ainda está no início de sua construção, é um dos grandes atrativos para que os proponentes e associados se interessem em investir no empreendimento, quando nos referimos ao Município de Cambé. Nessa cidade observamos que esse fenômeno de valorização ocorre de forma muito acentuada.

Para demonstração da intensidade da valorização em Cambé e comparação com o que ocorrem em Londrina, onde predomina a incorporação clássica, usamos como exemplo a área nobre de verticalização em Londrina, especificamente a Gleba Palhano.

Pegamos como modelo um apartamento à venda, com anúncio coletado no dia 17/10/2014, no Florais Eco Resort e Residence+, um empreendimento da Plaenge, representado na figura cinco, coletada do sitio na internet³ pertencente a Imobiliária Condor de Cambé, do proprietário Pedro Mazzei. Podemos observar no anuncio de venda a seguir (figura cinco), um apartamento num empreendimento considerado de alto padrão. De acordo com Silva (2013), um empreendimento de com as características descritas na figura cinco abarca uma série de itens que compõem o conceito de alto padrão.

apresentamos os diferenciais dos edifícios de alto padrão, dentre eles destacamos: a localização, configurações de plantas, padrão de construção, preço, metragem, obras de arte, paisagismo, serviços, segurança, estilo arquitetônico, mercado consumidor, marca da construtora e condomínio clube. Eles nos auxiliam a entender o discurso dos agentes do mercado imobiliário de alto padrão e padrão luxo que atribuem a esses tipos de empreendimentos, singularidades e excepcionalidades (SILVA 2013 p. 79-80).

Figura 05
Anúncio de venda de apartamento no Florais Eco Resort e Residence na Gleba

³Informação disponível em <<http://www.imobiliariacondor.com.br/i/apartamento/gleba-palhano/243015>>

Palhano em Londrina.

Principal » Apartamento » » Ref. 243015
voltar para busca

Florais Eco Resort E Residence

 0 0 0

Apartamento

Rua Eurico Hummig, 255 - Gleba Palhano
Londrina - PR - Brasil

venda R\$ 410.000


Área total: 150,00 m² Dormitórios: 2 (sendo 1 suíte)
 Área Útil: 76,00 m² Banheiros: 1
 Condomínio aprox.: R\$ 300 Vagas de garagem: 2
 Data da entrega: 2014





Características deste imóvel

- Churrasqueira privativa
- Sala de estar
- Porcelanato
- Sacada
- Sala com 2 ambientes
- Sala de TV
- Piso laminado

Características do empreendimento

- Piscina adulto
- Playground
- Sala de fitness
- Salão de jogos
- Academia
- Clube
- Portaria 24h
- Vigilância 24h
- Circuito interno de TV
- Recepção
- Captura de água fluvial
- Espaço ZEN
- Área para carga e descarga
- Elevador de serviço
- Piscina infantil
- Quadra de tênis
- Salão de festas
- Piscina aquecida
- Brinquedoteca
- Forno de pizza
- Segurança interna
- Portão eletrônico
- Gerador de emergência
- Medidor individual de água
- TV a cabo
- Deck
- Elevador social
- Pista de cooper
- Quadra poliesportiva
- Piscina coberta
- Solarium
- Churrasqueira
- Cerca elétrica
- Sistema contra incêndio
- Acesso 24 horas
- Hall Social
- Reservatório de água
- Vagas demarcadas
- Depósito
- Esgoto



Fonte: <http://www.imobiliariacondor.com.br//apartamento/gleba-palhano/243015> acessado em 17/10/2014.

O edifício Florais Ecoresorte está localizado na Gleba Palhano em Londrina, na rua Eurico Hummig nº 255. O empreendimento oferece uma estrutura de alto padrão: dois elevadores, gama muito diversificada de serviços e entreterimentos, atrativos como uma suíte, piso laminado, porcelanato, duas salas, churrasqueira privativa e duas vagas de garagem. A área total é de 150m e cada apartamento é oferecido a um preço de R\$ 410.000,00 (17/10/2014).

Para realizarmos a comparação utilizamos um imóvel na região central, área nobre da cidade de Cambé, o Edifício San Rapahel+ localizado na rua Espanha nº581, apresentado na figura seis. Este empreendimento é um edifício de uso residencial que ainda está sendo construído por meio do regime de administração ou preço de custo. O anúncio também coletado no dia 17/10/2014, na página de anúncios da internet da imobiliária Central de Cambé, sendo o responsável pela venda um corretor.

Figura 06
Anúncio de venda de apartamento no Edifício San Raphael na região central urbana do Município de Cambé.

Principal » Apartamento » » Ref. IC 836 voltar para busca imprimir

Edifício San Rafael Curtir 0 Tweet 0 +1 0 Share

Apartamento

Rua Espanha, s/n - Centro
 Cambé - PR - Brasil venda **R\$ 330.000**

Área total: 157,00 m² Dormitórios: 0
 Área útil: 96,00 m² Banheiros: 0
 Condomínio aprox.: não consta Vagas de garagem: 0
 IPTU: não consta

Outras informações

Apartamento residencial novo 7º andar, apto. 701 frente, com 03 quartos sendo 01 suite, 01 wc social, sala, cozinha, lavanderia, sacada com churrasqueira e pia, piso cerâmico e laminado, 02 vagas de garagem, piscina, elevador, 157,00m² de área total e 96,00m² de área privativa, região central, R\$ 330.000,00 pelos direitos + 6 Parcelas de R\$ 3.400,00. Não aceita financiamento, etc.

Contato do corretor

Nome: Robson Augusto

Fonte: <http://www.imobiliariacentral.imb.br/i/apartamento/centro/IC%20836> acessado em 17/10/2014.

Observamos que o apartamento oferece muito pouco em estrutura, serviços e entreterimentos e, portanto, segundo Silva (2013), não poderia ser considerado de alto padrão. Possui duas vagas de garagem e conta com uma área total de 157m. Por não estar concluído, ainda não tem a taxa de condomínio calculada. Cada apartamento é oferecido a um preço de R\$ 330.000,00 pelos direitos do atual sócio mais 6 (seis) parcelas de R\$3.400,00 perfazendo um total de R\$ 350.400,00.

Sabemos que, pelo fato de ser um empreendimento realizado por associação no regime de administração ou preço de custo, pode haver a necessidade de mais aporte financeiro, aumentando o número de parcelas para finalizar o empreendimento.

Em entrevista com o corretor, a estimativa é de que este empreendimento fique pronto até julho de 2015, alcançando nesta época um valor de mercado aproximado de **meio milhão de reais** (R\$ 500.000,00).

Comparando os dois empreendimentos fica nítido que, em termos relativos, o apartamento oferecido no município de Cambé é mais caro que o

apartamento de alto padrão oferecido na Gleba Palhano em Londrina. Essa diferença de preços se acentua se considerarmos o que cada um oferece em infraestrutura, comodidades, ambientes sociais para convivência, esporte e lazer, além de suas respectivas localizações.

O que pode ter ocasionado este fenômeno de valorização dos empreendimentos imobiliários no Município de Cambé?

3.2 A verticalização É Acumulação de capital e formação de patrimônio

Para encontrarmos respostas para tentar explicar este fenômeno realizamos uma pesquisa entre os dias 13 e 17 de Outubro de 2014 entre promotores imobiliários e incorporadores que atuam no município de Cambé. Entrevistamos a Imobiliária Condor, com escritório central na Avenida Inglaterra nº709 no centro de Cambé, através de seu diretor e proprietário o Sr. **%B+**, que relatou que este fenômeno de valorização, segundo ele, se dá principalmente porque é uma opção de investimento muito procurada. Essa procura intensa se deve ao fato de ser vantajosa porquê os empreendimentos no Município de Cambé, na sua grande maioria, são realizados pelo regime de administração ou preço de custo, fornecendo um retorno financeiro elevado.

O empreendimento só inicia a construção depois que todas as unidades do prédio estiverem vendidas. As unidades são vendidas a preço de custo e, por sua vez, o comprador inicial pode revender a unidade adquirida à preços de mercado, embutindo assim uma alta margem de lucro.

O Sr. **%C+**, diretor e proprietário da imobiliária Matriz com escritório central na Rua Espanha nº639, no centro de Cambé, relatou em entrevista que os investidores nos empreendimentos do Município de Cambé são moradores do próprio Município. Esses investidores querem investir seu capital aqui e optam de preferência por empreendimentos realizados em regime de administração ou preço de custo. Dessa forma, eles conseguem auferir um valor de venda acima da média de mercado e com isto obter maior lucro.

Isso significa que por meio da administração ou preço de custo se obtém apartamentos com valores e preços inferiores a média do mercado, proporcionando assim lucros extraordinários aos detentores destes direitos de

propriedade que são os associados investidores.

Esses associados investidores podem ser os proprietários dos terrenos que deram origem a nova área que será incorporada ao condomínio, recebendo em troca apartamentos. São os imobiliárias que podem obter apartamentos em pagamento de serviços e de toda intermediação que fazem com os proprietários de terreno originais, escritórios de engenharia e arquitetura e construtoras.

Em Cambé cada empreendimento é dotado de relativa singularidade em seu processo de construção. Há edifícios em que o promotor imobiliário é uma empresa denominada de imobiliária. Ela faz as articulações e intermediações necessárias à incorporação/construção. Outros edifícios são produzidos a partir da ação de engenheiros (escritórios ou pessoas físicas) que atuam como promotores imobiliários articulando construtoras, imobiliárias, prefeitura, entre outros.

Entrevistamos também o Sr. %D+, sócio-diretor da Imobiliária Cambé situada na Avenida Brasil nº209 no centro de Cambé. O Sr. %D+ nos relatou que o alto preço dos empreendimentos é resultante da situação de mercado. Porém, o que também contribui para elevar os preços é o fato de que os empreendimentos realizados em Cambé são incorporados em regime de administração ou preço de custo. Esse regime tem um preço inicial baixo, ou seja, a preço de custo mesmo, e com isso a obra se inicia somente com a venda de todas as unidades do empreendimento.

Isso favorece os investidores iniciais que com um volume relativamente reduzido de capital podem iniciar o empreendimento e, em curto prazo, ainda durante as obras, podem revender os direitos de propriedade com lucro razoável a outros adquirentes.

Quando comparamos com os incorporadores clássicos, estes por sua vez, compram os terrenos, planejam o empreendimento, constroem os prédios e vão vendendo durante a construção fixando o preço de venda que lhe convém, ainda na planta, e segue vendendo neste preço ao longo da obra e muitas vezes até a finalização da mesma, pois a lei 4591/64 determina a proibição da alteração de preço por parte do incorporador sem motivo prévio.

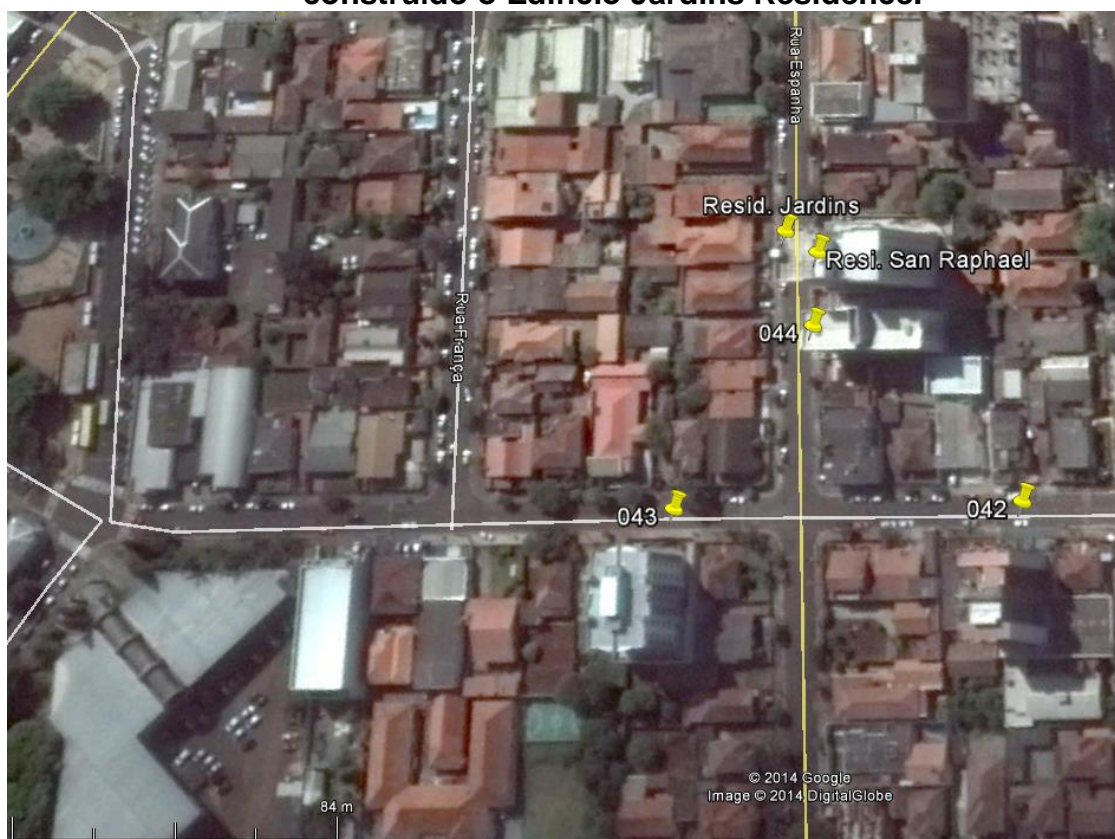
Através destes relatos, dos profissionais da área, podemos conceber o porquê desta valorização elevada em Cambé, ao menos por esta perspectiva.

É muito atrativo a investidores, pois compram o empreendimento ao

preço de custo e no andamento da obra vão atualizando os preços e embutindo uma margem de lucro, criando uma margem de lucro, fazendo com que o preço final para quem deseja comprar um imóvel pronto ou no final da obra fique muito elevado.

Para corroborar este pensamento utilizamos um empreendimento que ainda está na planta e sendo comercializado no regime de administração ou preço de custo. Escolhemos um empreendimento localizado em frente ao Edifício San Raphael, conforme figura sete, no centro da cidade no Município de Cambé, na rua Espanha nº551.

Figura 07
Mapa georreferenciado da vista parcial da Rua Espanha, lado direito da rua o Edifício Residencial San Raphael e do lado esquerdo da rua onde será construído o Edifício Jardins Residence.



Fonte: TRABALHO DE CAMPO 2014: Google earth . Escala 1:84

Um empreendimento idealizado por um dos profissionais de engenharia que tem escritório na cidade o Sr. [nome], que diferente do Sr. [nome], que atua

contratando empreiteiros terceirizados, o Sr. [nome], abriu um CNPJ para construir os empreendimentos das associações condominiais em que ele atua, a construtora Inove, ele contrata os serviços da própria empreiteira para construir os empreendimentos.

Com uma estrutura melhor do que a de seu vizinho de frente o [nome] Edifício San Raphael, conforme figura seis, o Residencial [nome] Jardins Residence será um empreendimento maior com apartamentos maiores. Conterá com mais atrativos e serviços conforme demonstram os panfletos de venda nas figuras oito e nove que acessamos através do sitio da construtora Inove, conforme apresentados a seguir.

Figura 08
Folheto de propaganda do lançamento de vendas de apartamentos no Edifício Jardins Residence na região central da cidade de Cambé



Fonte: <http://construtorainove.com/lançamento/jardins-residence> acessado em 17/10/2014.

Figura 09
Folheto de propaganda de lançamento de venda de apartamento no Jardins Residence na região central urbana do Município de Cambé.



Jardins
Residence

Sofisticação, Segurança e Qualidade de Vida

- 3 Dormitórios (1 suite master)
- Sacada com Churrasqueira
- Área Privativa de 104,68m²

EM CAMBÉ

clique nas imagens para ampliar



1. Garagem
2. Hall de entrada
3. Área de lazer
4. Salão de festas
5. Hall elevador
6. Desemboço externo
7. Piscina
8. Espaço gourmet
9. Salão de jogos
10. Praça
11. Parque
12. Piscina coberta
13. Churrasqueira
14. Playground
15. Quadra
16. Espaço de skate
17. Parquinho
18. Sanitário

Um novo conceito em Morar e Viver Bem

Com um projeto moderno, belo, priorizando o aproveitamento dos espaços e conforto, o Jardins Residence caracteriza-se por ser uma excelente opção de moradia e investimento. Localizado no centro da cidade e com infra-estrutura diferenciada, o empreendimento possui diferenciais que o tornam único, no setor imobiliário de Cambé.

Tenha um verdadeiro centro de recreação, esportes e lazer em seu novo lar:

- churrasqueiras
- salão de festas
- playground
- piscina coberta e descoberta aquecidas
- mini quadra de esportes
- área para prática de skate
- brinquedoteca
- sauna

Fonte: <http://construtorainove.com/lancamento/jardins-residence> acessado em 17/10/2014.

De acordo com o sócio-diretor da Imobiliária Cambé situada na Avenida Brasil nº209 no centro de Cambé, o Sr. %D+, que é um dos responsáveis pela venda deste empreendimento, o edifício contará com apartamentos com 104 m² de área útil, 8m (oito) metros a mais em comparação que seu vizinho, e 168m de área total, com dois elevadores.

O preço para quem deseja adquirir um apartamento nesta fase que é da formação da associação é de R\$ 210.000,00. O início da construção está previsto para abril de 2015, quando se espera que todas as unidades já estejam vendidas. Para o Sr. %D+, cada parcela deve ser em média de R\$ 3.000,00, pagas mensalmente.

Estima-se uma valorização em média de 40% (quarenta por cento) em 6 meses ensejando um retorno rápido, caso haja interesse do adquirente de revender seus direitos a outro comprador, este por sua vez, pagará o preço que o

revendedor desejar, oportunizando lucro aos investidores já no início do investimento.

Se o mercado continuar aquecido o Sr. ~~W~~ afirma que, no fim da obra, com previsão para ser construída entre 5 a 6 anos, cada apartamento terá se supervalorizado, chegando a um preço de mercado por volta de R\$ 650.000,00, preço calculado com base nos valores de mercado atuais.

Levando em consideração as análises e as informações coletas nas entrevistas podemos propor a seguinte hipótese: **o crescente desenvolvimento da verticalização no Município de Cambé se deve particularmente a um modo de especulação imobiliária, que locamente encontrou seu ponto de acesso para acumulação do capital.**

Apesar do regime de construção ser por administração ou preço de custo, existe a participação dos **promotores imobiliários**, que são:

- Imobiliárias;
- Construtoras;
- Escritórios de engenharia ou engenheiros.

Essas pessoas jurídicas, sejam empresas ou indivíduos com CNPJ, viabilizam o projeto, a venda, a construção e todo o arcabouço burocrático necessário para se realizar um empreendimento imobiliário, inclusive orienta a organização dos compradores para formação da associação e sua função no empreendimento conforme determina a Lei 4591/64.

Para Silva (2013) o trabalho dos promotores imobiliários na ação como agentes modeladores do espaço urbano é um ponto comum em todas obras dos autores que abordam a verticalização.

A Lei 4591/64, é referencial teórico-empírico importantíssimo para fazermos as ligações corretamente acerca do termo ~~incorporação~~ em empreendimentos imobiliários. Existe uma diferença legalmente constituída para um empreendimento imobiliário que devemos levar em conta. Promotores imobiliários podem ser considerados como separados e diferentes dos incorporadores e, nesse caso, sua ação deve ser analisada de forma separada e diferente da dos incorporadores.

“Ao assumir a propriedade da terra por período definido, o capital incorporador obtém lucros que, sem ele, seriam auferidos pelo próprio proprietário,

sob a forma de rendas fundiárias+(SMOLKA, 1987, p.43). O autor é objetivo quando fala exclusivamente do incorporador como quem assume a propriedade por um período para auferir lucro.

Primeiramente devemos identificar qual regime de construção está sendo constituído, para então apontar se, o empreendimento é uma incorporação clássica, ou uma **ação conjunta de promotores imobiliários, proprietários e adquirentes associados que atuam como incorporadores.**

Maria Adélia Aparecida de Souza (1994) afirma que há três agentes fundamentais no processo de produção e consumo dos empreendimentos verticais: **o comprador, o produtor e o incorporador.**

[...] o comprador, que é o agente indispensável para que haja, no mínimo, o mercado; o produtor, [...] que é o construtor. Este é identificado mediante concorrência. É escolhido o que certamente atenderá uma série de requisitos propostos pelo incorporador. O construtor não corre riscos, quem os corre é o incorporador. O incorporador que é quem incorpora quem, na realidade promove o empreendimento, quem cria o espaço vertical (SOUZA, 1994 p.192).

Na definição de Spósito (1991), para a produção do espaço urbano, deve-se agregar três esferas que podem ser contempladas em quaisquer situação seja na produção de espaço de forma horizontal ou na criação de espaços verticalizados, sendo elas: a esfera pública, a esfera privada e a sociedade civil. Juntas e respectivamente essas esferas atuam na promoção da realização de empreendimentos, na legalização e normatização e na compra que são as pessoas que precisam ou desejam alcançar a garantia de se obter um imóvel, principalmente para fins habitacionais.

A produção do espaço urbano depende desses fatores e é defendida por outros autores como Corrêa (1999), que põe em evidência os proprietários, o Estado e os grupos sociais excluídos como os responsáveis pela produção do espaço urbano.

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 infra-estrutura e mudança, coercitiva ou não, do conteúdo social e econômico de determinadas áreas da cidade (CORRÊA, 1999 p.11 apud SANTOS, 2011 p. 69).

Quando tratamos do caso dos promotores da verticalização no Município de Cambé, devemos levar em conta principalmente o regime de

construção por administração ou preço de custo que, segundo os dados do trabalho de campo, corpo de bombeiros e as várias entrevistas realizadas é quase universal neste recorte. Deste modo, como fator preponderante, difere do padrão identificado nos trabalhos científicos que tratam da verticalização em outras cidades como Londrina e Maringá, que reconhecem predominantemente o regime de empreitada, onde concerne a dominação de quase todas as fases de produção dos edifícios pelo incorporador.

Em a *Ética Protestante e o Espírito do Capitalismo*, Max Weber fala sobre o papel dos especuladores que não têm ética na prática capitalista.

Esse tipo de empreendedor, o aventureiro capitalista, existiu em toda parte. Suas atividades, à exceção do comércio e do crédito, assim como das transações bancárias, eram de caráter predominantemente irracional e especulativo, ou direcionado para a aquisição pela força, sobretudo a aquisição do botim, tanto na guerra como na exploração fiscal contínua das pessoas a eles sujeitas. (WEBER, 1905, p.06)

Weber (1905) tem razão quando fala assim deste tipo de empreendedor. Realizando uma comparação com o que acontece na verticalização de Cambé, com a ausência do incorporador, outrora o ditador das regras do mercado, neste caso tem-se seu sucessor com gabarito semelhante, o associado ou adquirente, fazendo papel de especulador.

Sabe-se que mesmo aquele adquirente que não deseja especular e que comprou seu imóvel apenas com o intuito de moradia, terá o valor de uso e de troca de seu imóvel aumentado, tendo seu patrimônio de certa forma multiplicado (acumulado), reproduzido, pois, sob quaisquer circunstâncias que o faça mudar de ideia, pressupõe-se que ele não entregará o seu bem pelo preço que pagou apenas com as correções monetárias, inflações, e ou até mesmo um pequeno ágio, pois o preço do bem já estará super estimado pela especulação do mercado.

No caso dos incorporadores, a Lei 4591/64 determina que o preço do imóvel posto a venda no início do empreendimento deve obedecer a ética do mercado, com reajustes controlados até a entrega total da obra e a venda de todas as unidades.

Deste modo, espera-se que haja uma certa retenção na especulação descontrolada que acontece no modo de construção por administração ou preço de custo, onde o associado ou adquirente vende sua parte do empreendimento pelo preço que lhe convém.

Na prática, com base nas observações do que acontece na cidade de Cambé, não é isso que ocorre, pelo contrário, ainda há forte demanda por parte dos investidores em empreendimentos, fazendo com que o mercado continue aquecido.

A multiplicação recente do número de edifícios sendo construído na cidade, indica que o que se busca são lucros elevados e rapidamente obtidos seja na forma de dinheiro, seja na forma de aumento de patrimônio agregado à resolução do problema de moradia, ou ainda como segurança patrimonial que gera renda por meio de futuros alugueis.

CONCLUSÕES

Considerando os aspectos da diferenciação social, a verticalização em Cambé encontrou um mercado que desejava consumir este tipo de empreendimento na década de 1980, os adquirentes nesta época, desejavam

satisfazer suas necessidades de moradia, porém, já se iniciava o processo de especulação.

No início da década de 1990, principalmente pelas incertezas econômicas que o plano Collor trouxe ao mercado, com o bloqueio do dinheiro investido em aplicações bancárias, fez com que boa parte dos investidores a longo prazo deixassem de investir. Com o crédito reduzido e o mercado em baixa houve um período longo de estagnação da verticalização em Cambé, assim como ocorreu em outras cidades do Brasil.

Na década de 2000, inicia-se novamente uma forte aceleração na construção civil em todo país. Em parte, isso se deveu à estabilidade econômica trazida pelo plano real, ao aquecimento da economia gerado pelo pacote de incentivos criado no governo Lula que barateou os materiais de construção e ampliou a oferta de crédito e capacidade solubilidade dos endividamentos. Os investidores voltaram ao mercado imobiliário.

Conforme relata Amorim (2006), na análise conjuntural do pacote de incentivos à construção civil do governo Lula em 2006, tem-se no plano de aceleração de crescimento, o PAC-01, as medidas adotadas envolvendo alterações no sistema financeiro nacional, o volume de recursos disponibilizados para dar acesso ao crédito e a concessão de taxas préfixadas que auxiliam na capacidade de pagamento dos endividamentos foi fator preponderante para essa realidade atual. Além de contar com o enquadramento das empresas com faturamento inferior a R\$ 2,4 milhões anuais se enquadrarem nos sistemas de simplificação e redução de impostos que eram destinadas somente a pequenas e micro-empresas.

A despeito de ter sido divulgado em um momento sensível do calendário, o conjunto de iniciativas de incentivo à construção civil elaborado pelo governo federal tem méritos que ultrapassam seu apelo eleitoral.

As medidas anunciadas em setembro alteram a burocracia envolvida no sistema bancário de crédito à pessoa física, a tributação de insumos e os investimentos públicos no setor. Por meio de medida provisória, a utilização da Taxa Referencial (TR) para correção das prestações tornou-se facultativa, o que permite aos bancos a concessão de empréstimos com taxa prefixada, definida pelo Conselho Monetário Nacional (CMN). O tomador do empréstimo não pode comprometer mais do que 30% de sua renda mensal com a parcela do financiamento. A maior parte dos empréstimos habitacionais em vigor é corrigida pela TR e acrescida de 12% de juros ao ano. [...]

O financiamento direto da Caixa Econômica Federal (CEF) às construtoras também sofreu alterações. A linha de crédito que

financiava 30% do valor de construção do imóvel passa a custear até 85% desse montante, ou 60% do valor de venda dos lançamentos. O volume de recursos previsto pela instituição para essa operação deve alcançar R\$ 1 bilhão até o final de 2006 e R\$ 3,5 bilhões em 2007. As construtoras interessadas pagarão TR acrescida de juros de 9,56% para imóveis até R\$ 130 mil, e de 11,36% para aqueles entre R\$ 130 mil e R\$ 350 mil. Existe a intenção de permitir, ainda, que as construtoras com faturamento anual inferior a R\$ 2,4 milhões se enquadrem no Sistema Integrado de Pagamento de Impostos e Contribuições das Microempresas e das Empresas de Pequeno Porte (Simples) (AMORIM, 2006, p.11).

Observamos como a conjuntura nacional afeta localmente as cidades. Em Cambé justamente quando este pacote do governo entra em ação há movimentações e o mercado local se torna aquecido novamente, impulsionando a construção civil e oferecendo melhores condições de crédito, oportunizando a comercialização de empreendimentos verticais.

Quando falamos de investidores, precisamos pensar que o investidor em Cambé é principalmente e quase que exclusivamente a pessoa física, estas pessoas tem acesso a reprodução do capital imobiliário, devido ao sistema de construção por administração ou preço de custo. Grande parte dos empreendimentos verticais do país está nas mãos de enormes empresas incorporadoras, então se olharmos de forma superficial, pareceria justo, porém, não é. Esta modalidade de construção, que poderia servir para reduzir os preços dos imóveis, já que são feitos a preço custo, sem o acréscimo dos lucros do incorporador, serve somente ao capital, que encontrou mais um caminho para se reproduzir perversamente.

O presente trabalho nos mostra que a especulação imobiliária entre pessoas físicas, se tornou tão forte em Cambé que a grande maioria que compra apartamento, quer ganhar dinheiro com isso, não busca um imóvel, busca um meio de reproduzir o capital. Grande parte dos associados compram sua unidade no empreendimento para revender antes mesmo da obra ficar pronta, para conseguir o retorno do investimento num prazo mais reduzido, podendo reinvestir em outro empreendimento que surgir. Vemos um ciclo que tem aumentado em exponencialmente, enquanto o mercado absorve os aumentos, o capital continua se valorizando não é possível visualizar um teto, não existe como prever ou mensurar até onde isso vai.

De acordo com nossas entrevistas, os investidores são moradores

da cidade, são de classes sociais mais elevadas, que têm condição de investir um montante na casa dos R\$ 2.000,00 a R\$ 4.000,00 por unidade mensalmente. Quase não há grande empresa de incorporação em Cambé, sendo as próprias pessoas, aliadas aos profissionais de engenharia, arquitetura e imobiliárias que dão conta do trabalho de concepção e execução da obra e são remunerados por isso, juntos realizam a reprodução dos espaços urbanos verticais.

Atualmente, mais do que nunca, a verticalização em Cambé é tão peculiar que, os agentes imobiliários não oferecem os lançamentos na região central para quem apenas busca uma moradia, eles sabem que o perfil do comprador será aquele que tem dinheiro para investir e deseja especular.

Exemplo disso é o edifício Caraguá, que segundo o síndico do condomínio, o prédio já está pronto faz um ano e tem apenas 8 apartamentos ocupados, o restante está a espera de mais valorização e compradores.

Enquanto elaboramos este trabalho, houve relatos de vários projetos de novos empreendimentos que estão sendo planejados para o próximo ano.

O processo de verticalização que tem ocorrido na cidade de Cambé tem modificado a paisagem da cidade, os edifícios já estão sendo construídos uns vizinhos dos outros, tornando a própria paisagem dos edifícios já alterada e comprometida, como ocorre por exemplo em Londrina e Maringá com o adensamento dos prédios. Cambé torna-se mais complexa com esta verticalização e por consequência socialmente mais fragmentada.

O trabalho mostrou que há especificidade no modo como a verticalização ocorre em Cambé, do ponto de vista dos agentes produtores da verticalização em relação às cidades maiores como Londrina e Maringá, onde o papel do incorporador é preponderante na dominação dos empreendimentos.

Nos últimos 14 anos houve uma aceleração na verticalização e continua aumentando e ainda mais intensamente nos últimos cinco anos, motivada principalmente pelas medidas adotadas pelo governo que facilitaram o desenvolvimento da construção civil e por consequência a verticalização.

Há um forte componente especulativo nos preços finais dos apartamentos na cidade de Cambé de modo que, em termos relativos, alguns se apresentam com nível de valorização igual ou superior ao que ocorre em Londrina na Gleba Palhano, pelo fato de que o modo de construção por administração ou

preço de custo não é obrigado pela lei a obedecer a fixação de preços, fazendo com que o adquirente, pratique o preço que desejar, podendo inclusive comercializar os seus direitos já investidos com a margem de lucro que desejar.

O centro da cidade e as regiões mais próximas é onde reside a concentração da verticalização, onde a especulação encontra a maior parte de suas atividades, o centro da cidade tem uma valorização maior em Cambé e atrai os empreendimentos.

As leituras teóricas foram fundamentais para entender o processo de verticalização, como esse processo teve historicamente suas motivações e suas periodicizações, o desenvolvimento tecnológico e profissional, a evolução dos materiais, a nova divisão do trabalho, principalmente com a formação superior principalmente da engenharia e arquitetura.

Neste cenário teórico, atrelamos as informações coletadas no trabalho de campo e as informações levantadas em pesquisa no corpo de bombeiros, que foram fundamentais para entender espacialmente a verticalização em Cambé.

As entrevistas trouxeram informações essenciais para compreendermos a especificidade da verticalização em Cambé. Essas juntamente com os trabalhos de campo e pesquisa no corpo bombeiros, pode-se visualizar uma condição específica na forma de se construir edifícios.

São realizados pelos agentes locais que através de uma maneira específica de implementação de empreendimentos verticais, a administração ou preço de custo, alinhados com a conjuntura política, técnica e econômica da construção civil no Brasil e no Paraná.

As teorias em geral abordam o papel do incorporador como principal reprodutor e acumulador do capital na verticalização, pois, as cidades mais estudadas no tema verticalização, tem uma receita comum ao processo de incorporar, como por exemplo: São Paulo, Recife, Curitiba, Londrina, Maringá e Porto Alegre, que tem o incorporador como o principal representante.

Este trabalho contribui para evidenciar uma forma diferente de reprodução do capital. Em Cambé a verticalização realizou-se, não pelo incorporador dominador, mas, por meio de sua própria especificidade, e trouxe novos elementos para completar a teoria. Mendes (2009), afirma que a verticalização deve ser

constantemente pesquisada devido sua dinâmica de transformação no espaço, e sua modificação e metamorfose também no tempo.

Em Cambé são vários agentes que fazem o papel de incorporador, o empreendimento é planejado como um negócio que congrega partes da sociedade para realização deste negócio com o objetivo central de especular, mesmo que disfarçado de moradia, ou para atender as necessidades habitacionais, o capital encontrou mais uma via para sua reprodução e acumulação.

Figura 10
Verticalização de Cambé - Pr



01. Holanda 02. Moradias de Itália 03. Edifício Ortiz 04. Nova Dantzing 05. Maria Olinda 06. Araucária 07. San Rapahel 08. Cezzane 09. Resid. Inglaterra 10. Dinamarca 11. Edifício Phoenix.

Fonte: Trabalho de Campo 2014

Figura 11
Verticalização de Cambé - Pr



12. Jardins 13. Monte Belo 14. Pioneiros 15. João Fregoneze 16. América do Sul 17. Citta de Treviso 18. Ana Deyse 19. Eldorado 20. Jamaica 21. Equador 22. Torre Lugano 23. Caraguá.

Fonte: Trabalho de Campo 2014

Figura 12
Verticalização de Cambé - Pr



24. Canadá 25. Europa 26. Helena Calegari 27. Sevilha
Fonte: Trabalho de Campo 2014

REFERÊNCIAS

AGHIARIAN, Hércules. **Curso de Direito Imobiliário**. Atlas, 11. Ed. 2012.

AMORIM, Guilherme. **O pacote de incentivos à construção civil**, ANÁLISE CONJUNTURAL, v.28, n.09-10, p.11, set./out. 2006

http://www.ipardes.gov.br/biblioteca/docs/bol_28_5d.pdf

CASARIL, Carlos C. **Meio século de verticalização urbana em Londrina-Pr e sua distribuição espacial: 1950 Ë 2000**. Dissertação (Mestrado em Geografia, Meio Ambiente e Desenvolvimento) Universidade Estadual de Londrina . UEL. Londrina.

CONSTRUTORA INOVE, Disponível em:

<http://construtorainove.com/lancamento/jardins-residence>. acesso em 17/10/2014.

CORREA, Roberto L. **O Espaço Urbano**. Ática, Série Princípios, 3. Ed. 1995.

FRESCA, T.M. In: MENDES, C.M.; TÖWS, R.L.(Orgs.) **A geografia da verticalização urbana em algumas cidades médias no Brasil**. Maringá: Eduem, 2009.

GIMENEZ, Humberto Marshall Mendes. **A Interpretação do Espaço Urbano de Maringá**: a lógica da verticalização . período de 1990 a 2005. 2007. Dissertação (Mestrado em Geografia). Universidade Estadual de Maringá, Maringá.

IBGE, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, Disponível em:

<http://cidades.ibge.gov.br/xtras/perfil.php?lang=&codmun=410370&search=parana|cambe>. Acessado em 15/10/2014.

IMOBILIÁRIA CASA GRANDE, Disponível em:

<http://cambe.imobiliariacasagrande.com.br/i/terreno/residencial-villagio-do-engenho/734624>. acesso em 01/11/2014.

IMOBILIÁRIA CENTRAL, Disponível em:

<http://www.imobiliariacentral.imb.br/i/terreno/centro/IC%20831>. acesso em 01/11/2014.

IMOBILIÁRIA CENTRAL, Disponível em:

<http://www.imobiliariacentral.imb.br/i/apartamento/centro/IC%20836>,. acesso em 17/10/2014.

IMOBILIÁRIA CONDOR, Disponível em:

<http://www.imobiliariacondor.com.br/i/terreno/centro/173547>. acesso em 01/11/2014.

IMOBILIÁRIA CONDOR, Disponível em:

<http://www.imobiliariacondor.com.br/i/apartamento/gleba-palhano/243015>. acesso em 17/10/2014.

Lei 4591/64 | **Lei nº 4.594, de 29 de dezembro de 1964**. Ementa: Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

MENDES, César Miranda. **Edifício no jardim: um plano destruído . a verticalização de Maringá**. 1992. 364f. Tese (Doutorado em Geografia Humana) Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo.

MENDES, Cesar Miranda. Aspectos Culturais do Consumo e da Mercantilização do Processo de Verticalização do Eixo Maringá, Londrina, Arapongas e Apucarana (PR) Brasil. In: MENDES, Cesar Miranda; Töws, Ricardo Luis. (Org.). **A Geografia da Verticalização Urbana em Algumas Cidades Médias do Brasil**. Maringá: Eduem, 2009, p. 15 . 32.

PASSOS, Viviane R. de L. **A Verticalização de Londrina: 1970/2000**: A ação dos promotores imobiliários. 2007. Dissertação (Mestrado em Geografia). Programa de Pós-Graduação em Geografia, Meio Ambiente e Desenvolvimento do Departamento de Geociências. Universidade Estadual de Londrina, Londrina.

RAMIRES, Júlio Cesar de Lima. **A Verticalização do Espaço Urbano de Uberlândia**: uma análise da produção e consumo da habitação. 1998. Tese (Doutorado em Geografia). Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas. Universidade de São Paulo, São Paulo.

RIBEIRO, Marcellus Serejo. **A industrialização como requisito para a racionalização da Construção** . Dissertação de Mestrado em Arquitetura, FAU/UFRJ, Rio de Janeiro, Brasil, 2002.

RIBEIRO, Nelson Pôrto. Contributo para uma História da Construção no Brasil. In: XXVI Simpósio Nacional de História . ANPUH, **Anais**, São Paulo, jul. 2011.

SANTOS, Cintia Pereira dos. **Processo de Verticalização em Londrina**, novas formas de produção e consumo de imóveis residenciais . 2000 a 2010. 2011. Dissertação (Mestrado em Geografia) Faculdade de Ciências e Tecnologia. Universidade Estadual Paulista. Presidente Prudente.

SANTOS, Milton. **A Natureza do Espaço: técnica e tempo, razão e emoção**. 2. ed. 1. reimpr. São Paulo: Edusp, 2004.

SILVA, Andressa Lourenço da. **Ecoville e Gleba Palhano (PR): A Produção do Espaço Urbano a Partir dos Edifícios Residenciais, de Alto Padrão É Estratégias dos Agentes e Mercado Consumidor**. 2013. Centro de Ciências Humanas Letras e Artes . CCH. Programa de Pós-Graduação em Geografia (Doutorado em Geografia). Universidade Estadual de Maringá, Maringá.

SMOLKA, M.O. O capital incorporador e seus movimentos de valorização. **Cadernos IPPUR/URFJ**, Rio de Janeiro, n.1, jan./abr. 1987.

SOUZA, Maria Adélia Aparecida de. **A Identidade da metrópole: a verticalização em São Paulo**. São Paulo: Hucitec, 1994.

SPOSITO, 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.

VAZ, Lilian F. **Uma História da Habitação Coletiva na Cidade do Rio de Janeiro: Estudo da modernidade através da moradia**. 1994. Tese (Doutorado em Geografia) Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo.

WEBER, Max. **A Ética Protestante e o Espírito Capitalista**. 1904. Companhia das Letras, Edição de Antônio Flavio Pierucci.