

# VERTICALIZAÇÃO E MUTAÇÕES INTRA-URBANAS: O CASO DE MARINGÁ E DE GUARAPUAVA

Cesar Miranda Mendes<sup>1</sup>

Lisandro Pezzi Schmidt<sup>2</sup>

## RESUMO

O trabalho examina a verticalização em duas cidades paranaenses - Maringá e Guarapuava, analisando estratégias da promoção imobiliária, refletindo a produção do espaço urbano e as especificidades do capital incorporador. A preocupação central é produzir informações empíricas que consideram a organização do ambiente construído, trazendo elementos explicativos ao estudo da verticalização e da promoção imobiliária. Desta forma, é possível examinar o significado da verticalização para as duas cidades, pois, além de ser objeto de desenvolvimento do capital incorporador, eleva a separação das camadas sociais e possui sentidos diferentes. Os atributos em cada cidade reforçam a separação e a importância em compreender melhor o sentido da promoção imobiliária e da verticalização.

**Palavras-chave:** Promoção imobiliária. Verticalização. Capital. Maringá, Guarapuava.

## ABSTRACT

This paper examines the vertical building in two cities in the state of Paraná - Maringá and Guarapuava, analyzing strategies of the real state market, reflecting the organization of the urban space and particularities of the capital. The central concern is to produce empiric information that consider the organization of the housing provision, explanatory elements to the study of the vertical building and of the real estate promotion. This way, is possible to examine the meaning of vertical buildings for the two cities, because besides being object of development of the incorporator, it elevates the separation of the social layers and it possesses sense different. The attributes to each city to the vertical building it reinforces the separation and the importance in understanding the sense of the real estate promotion better.

**Keywords:** Real estate promotion. Vertical building. Capital, Maringá town. Guarapuava town.

1 Docente do Depto. de Geografia, UEM/PR, Coordenador do Grupo de Estudos Urbanos GEUR-DGE UEM.

2 Docente do Depto. de Geografia, Universidade Estadual do Centro-Oeste, Guarapuava, PR e Doutorando do Programa de Pós-graduação em Geografia, Universidade Federal de Santa Catarina

## Introdução

A urbanização se caracteriza por um processo que se estende no conjunto das cidades e, em suas diferentes regiões, é representado por um padrão claramente definido pela segmentação e diferenciação socioespacial.

Em virtude de existirem inúmeros fatores que participam da produção material das cidades, vinculadas à produção da habitação, destacamos nesse trabalho algumas discussões acerca da atuação da promoção imobiliária e da verticalização.

Uma das formas de compreensão da utilização do solo urbano é na identificação do seu significado para quem produz a cidade, em outras palavras, a disputa por parcelas do espaço remete ao interesse para melhor renda e o sentido que assume o ambiente construído. Ele é objeto e agente de permanências e de mudanças sociais, refletindo as relações sociais, além de participar ativamente de sua reprodução (MARICATO, 2001).

Muitos trabalhos realizados no meio acadêmico têm associado o estudo da verticalização, enfatizando as representações simbólicas ou mesmo a mudança do ambiente construído e as discussões entre o local e o global. Apesar de tal enfoque estar voltado para um contexto ainda maior que se preocupa com a transformação econômica e cultural, é necessário entender a promoção imobiliária e a verticalização, desvendando estratégias e particularidades da produção do espaço.

A presente pesquisa, além de produzir informações empíricas que consideram a verticalização e a promoção imobiliária, possibilita também trazer elementos explicativos sobre o estudo de cidades no Paraná, uma localizada na mesorregião norte-central - Maringá e outra na mesorregião Centro-Sul - Guarapuava.

A pesquisa tem como base os apontamentos teóricos sobre verticalização e promoção imobiliária, considerando o estudo comparativo das duas cidades em questão, refletindo a organização do espaço urbano e especificidades do desenvolvimento do capital incorporador. Cumpre observar que os resultados mostram a importância em estabelecer a abordagem nas duas cidades, o que contribui para o entendimento da urbanização e dos papéis que as mesmas desempenham.

A pesquisa, ainda em construção, está estruturada a partir de resultados parciais, sendo apresentada a reflexão teórica e conceitual do capital na cidade, seguido da avaliação da promoção imobiliária e da verticalização apreendidas por meio da pesquisa em campo e de dados sobre a verticalização nas cidades em estudo.

## O capital na cidade

É na cidade que se unem as mais diversas forças advindas de diferentes atores, que estruturam e remodelam seu espaço, visando à acumulação do capital para revertê-lo em valores. A cidade reproduz-se continuamente, tendo como fim a reprodução do processo produtivo, caracterizando-se assim, como um processo social. Ao possuir um constante movimento de valorização e (re)valorização a cidade acumula e multiplica as formas de desenvolvimento, sendo organizada pelo mercado de terras e pela reprodução do capital.

O capital associa-se, então, à indústria imobiliária, ao mercado de terras e aos interesses das classes produtoras e consumidoras do espaço, sem falar do interesse do próprio poder público, que se manifesta direta ou indiretamente no planejamento urbano.

Para Campos (1989), o capital incorporador é, portanto, o resultado mais claro e contraditório do desenvolvimento e dos conflitos promovidos pelos diferentes usos do espaço urbano pela promoção imobiliária e, para os incorporadores se constituírem enquanto “um capital”, é necessário que sejam compreendidos na particularidade de sua relação social, ou seja, capital incorporador. Assim, o capital construtor, para Smolka (1987), está subordinado à lógica da valorização do capital incorporador, sendo entendido como aquele que faz jus a uma fatia da massa mais-valia, por motivos análogos àqueles dados ao capital comercial e ao capital financeiro.

O capital, portanto, possibilita a articulação da produção material sobre o solo urbano, bem como aparece dentro do circuito imobiliário que define a produção do espaço, criando objetos que mais parecem uma *standardização* dos lugares com vocação para competitividade entre os mesmos, além da definição dos territórios do capital que vão sendo criados com forte poder simbólico.

Estes e outros fatos emergentes no espaço urbano promovem o desenvolvimento de um estilo de vida individualista e de separação, onde se busca universalizar os modos de vida a partir da melhor disponibilidade de renda e no poder de transformação da paisagem urbana, associados, é claro, com os papéis que as cidades desempenham em suas regiões.

Paralelamente, convive-se com uma privatização do acesso público e do lazer, segmentando o consumo para determinadas classes que ajudam promover o desenvolvimento desigual do espaço. Nessa direção, no setor imobiliário o processo de contínua criação de condições mais vantajosas ocorre de forma excedente, ou seja, certas vantagens criadas não são generalizáveis em razão do elemento monopolístico envolvido, sempre que a

acessibilidade no espaço é restrita àqueles que adquirem direitos exclusivos de ocupação como proprietários (SMOLKA, 1987).

Partindo desse conjunto de idéias, a cidade e o urbano formam o espaço ideal para produção e para (re)produção do novo e do moderno que não encontra limites no contínuo movimento de renovação e de ganhos de capital. Por trás de um processo de produção imobiliária existem condicionantes primordiais à existência de um mercado imobiliário que dará a circulação do capital.

Nesse sentido, a configuração de estratégias desenvolvidas não se realiza livremente, sem ao menos haver uma intenção de circulação e produção do capital, que se dá na produção e circulação da mercadoria habitação, refletida na produção vertical.

Os incorporadores imobiliários, então, procuram a viabilização de produção imobiliária nas áreas em que exista valorização mais rápida, subsidiada pela legitimidade dada pelo poder público. Esses e outros aspectos, não deixam dúvida que o papel do poder público é decisivo para a exploração do solo urbano e, por conseguinte, para a própria geração e desenvolvimento do capital.

Na seqüência, fazem-se algumas observações da pesquisa realizada entre Maringá e Guarapuava e possíveis relações entre a promoção imobiliária e a verticalização.

## Promoção imobiliária e verticalização: os casos de Maringá e Guarapuava

Em alguns pontos do Estado paranaense existem determinadas aglomerações urbanas especializadas e com expressivo dinamismo econômico e populacional, compostas de ocupações contínuas que formam mais de um município, como, por exemplo, a Região Metropolitana de Curitiba/RMC e aquelas em caráter de formação metropolitana (Londrina, Maringá, Cascavel e Foz do Iguaçu), contando ainda com aglomerações que têm tendência a se tornar uma aglomeração urbana (Ponta Grossa). A população rural distribui-se junto aos aglomerados urbanos, como na RMC, nas proximidades de Apucarana e ao longo do eixo Londrina-Maringá (norte do Estado), o que indica a existência de pessoas às quais se atribui condições de vida no meio rural, mas que, na verdade, estão inseridas em complexos urbanos multicomunais (PARANÁ, 2006).

A hipótese inicial de nossa investigação considera a atuação dos promotores imobiliários face às características das aglomerações e centros urbanos, um ao norte – Maringá e outro no centro-sul - Guarapuava. Para

isso, procura reconhecer as estratégias e suas composições, formuladas por Schmidt; Costa; Mendes:

- produzir habitações, principalmente para as classes média e alta, detentoras de maior renda;
- incorporar áreas na cidade providas de melhor infra-estrutura (segurança, transporte, acesso etc.);
- criar edifícios ou loteamentos que proporcionem um valor de uso superior aos antigos lançamentos;
- proporcionar melhores condições de pagamentos às classes consumidoras;
- lançar empreendimentos imobiliários cujas características arquitetônicas tenham maior poder de atração;
- promover campanhas publicitárias, a fim de manter em evidência o mercado imobiliário e valorizar o bem imóvel;
- participar, sugerir e criar projetos que facilitem a atuação na cidade;
- promover a infra-estrutura básica nos loteamentos, conforme a legislação municipal exige;
- apoiar-se na ajuda do Sistema Financeiro para traçar seus planos de financiamento às classes populares;
- definir estratégias de acordo com a situação socioeconômica do país;
- criar novas áreas nobres, no caso de “esgotamento” de áreas valorizadas da cidade (2000).

Nesse conjunto de estratégias, fez-se o encaminhamento das variáveis a serem investigadas que servem de suporte à determinação do enfoque principal de pesquisa. No contexto da promoção imobiliária e da verticalização, o segundo assume diferentes sentidos na cidade de Maringá e de Guarapuava. Essa escolha fundamenta-se no exame das estratégias imobiliárias obtidas na investigação em campo na cidade de Maringá, o que ajudou não só definir quais variáveis mais significativas de análise, mas como interpretá-las para Guarapuava.

Na organização do espaço das duas cidades é possível identificar, num primeiro momento, as condições estruturais da sociedade que as formam, e, num segundo, o conteúdo dos empreendimentos produzidos e seus padrões.

A produção e o contexto da verticalização compreendem em Maringá e em Guarapuava a determinação da seletividade social e os diferentes interesses sociais da dinâmica imobiliária, pois “em suma, a dinâmica do mercado imobiliário na sociedade capitalista tem a sua própria complexidade.” (GOTTDIENER, 1996). O debate, então, produzido por meio da composição das estratégias dos promotores imobiliários, somados a outras características de cada uma das cidades, permitiu chegar a alguns resultados.

O contexto urbano-regional é bem diferenciado entre uma cidade e outra, mesmo assim, tanto em Maringá como em Guarapuava as ações imobiliárias

têm aplicações de capitais construtores locais e de outras localidades o que torna a atividade imobiliária também diferente. A verticalização possui um conteúdo que é próprio em cada uma das cidades, compostas por dimensões particulares que ajudam reforçar as hipóteses iniciais de investigação.

Guarapuava, além da forte presença de atividades do setor terciário, possui um perfil industrial diversificado e concentra a ocupação no segmento da madeira e mobiliário. Os poucos excedentes que permanecem na mesorregião Centro-Sul paranaense centram-se no município, que se consolida como base de apoio e prestação de serviços, favorecido pela localização privilegiada num dos mais importantes corredores viários do Estado, facilitando a ligação do eixo leste (Curitiba) e oeste (Foz do Iguaçu). É localizado em uma das áreas mais carentes do Estado, onde a pobreza do entorno é disseminada em pequenas propriedades relegadas às partes menos férteis e com piores condições de produção. Mesmo assim, percebem-se movimentos, ainda que muito tímidos, na busca de inserção diferenciada na divisão social do trabalho (IPARDES, 2005).

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

A cidade de Guarapuava foi sendo ao longo dos anos estruturada pelo idealismo do modernismo, que não ficou apenas imposto por meio de uma política urbana, cujo modelo de cidade visava estabelecer uma ordem, mas, ao mesmo tempo permitiu o desenvolvimento do capital em lugares próprios onde pudesse se reproduzir. Lugares bem especificados e definidos por um poder que se desenvolveu com a sociedade tradicional. Somado a isso, ocorreu um forte trabalho de agentes do mercado imobiliário e da concentração de investimentos em determinadas áreas que se apropriaram da infra-estrutura urbana e do zoneamento estabelecido. A estrutura formada pelo capital provocou, em Guarapuava, o que Maricato (2001) chama de uma fragmentação da cidade, priorizando as localizações com maior potencial de rentabilidade imobiliária e carga simbólica. Isso ajudou fortalecer o capital imobiliário ao longo dos anos, fato que se repete no contexto atual.

Vale ressaltar que a dificuldade imposta por um modelo econômico pouco desenvolvido nesta cidade favorece a não inserção nas atividades econômicas das camadas de baixa renda, fazendo com que haja a busca de oportunidade em outras regiões do Estado, sem falar daqueles que permane-

cem no campo, em pequenas propriedades, e em situação desfavorável para produção e comercialização. De certa forma, o direcionamento da produção imobiliária para determinadas camadas da população é nítida, nesse sentido, a idéia dos “arranha-céus” representa o novo, o moderno, o símbolo no desenvolvimento da cidade.

Em Maringá, a verticalização adquire um sentido diferente, reforçando o papel da cidade (MENDES, 1992), uma vez que ela assume uma função metropolitana, onde os interesses tanto do capital construtor e imobiliário como do investidor, têm necessidade de aplicação e reprodução dos futuros ganhos com a construção (SCHMIDT, 2006). Além do mais, a variação e as finalidades da produção vertical são maiores do que em Guarapuava. Isso é percebido pela presença dos conjuntos habitacionais verticais lançados pela Companhia de Habitação do Paraná/COHAPAR e em outros conjuntos direcionados às classes média e baixa.

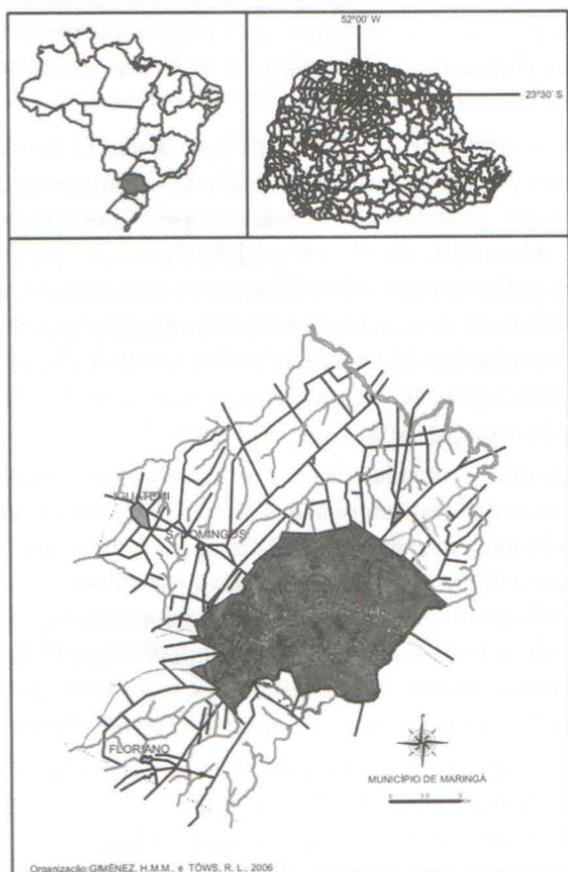
A promoção imobiliária em Maringá tem desenvolvido estratégias de formação para o ambiente construído, a fim de acompanhar as mudanças estruturais que têm ocorrido nos últimos tempos. A cidade passa por uma reestruturação urbana promovida pelo poder público, em que a verticalização é ajustada a um padrão global, principalmente na área central (edifícios inteligentes, centros comerciais e escritórios modernos), associado ao crescimento urbano e das instalações do comércio e dos serviços disponibilizados às empresas e à população, favorecendo, inclusive, a formação da centralidade nos diferentes bairros (Mapa 1, Foto 1 e Tabela 1).

É necessário citar a consolidação do chamado Novo Centro, recentemente inaugurado, onde estão sendo construídos 20 edifícios, 10 em análise para alvará e em torno de 40 edifícios nas proximidades, para uma ocupação de mais de 10 mil habitantes e 2.500 vagas para estacionamento. Entre outras mudanças, como a dimensão dos lotes e ampliação do estacionamento, pela carência da área central, acabaram distorcendo o projeto inicial “Agora”. Isso se deve ao endividamento da prefeitura, de que resultou num investimento muito tímido para os anseios de uma cidade média em caráter metropolitano.

Os impactos dos investimentos e do projeto de renovação da área urbana apresentam, dentre muitos desafios, a capacidade de criar alternativas ao congestionamento do trânsito e minimizar a especulação imobiliária. Tal fato se deve ao projeto de renovação e ampliação da área central estar atualmente dividida entre a esfera pública e privada que, por sua vez, gera não só conflitos no traçado original das ruas e quadras, mas, principalmente nos rumos que o planejamento urbano terá que desenvolver, de modo a acompanhar as transformações que vem passando a área urbana.

A propósito do significado da verticalização em Maringá, para Machado; Mendes (2006), ela não pode ser compreendida apenas como evolução natural da urbanização, mas sim como consequência, tanto das transformações técnico-científicas como das ações definidas a partir dos interesses econômicos e políticos dos agentes estruturadores do espaço urbano.

A verticalização também se localiza em bairros residenciais periféricos, como é o caso das Zonas 17 e 27 e, mais recentemente, nas Zonas 8 e 28, tendo uma significância própria nessas áreas, além da promoção imobiliária voltada à construção de novos padrões habitacionais, sobretudo para uma classe média, e caracterizando a organização dessas áreas.



Mapa 1 – Localização de Maringá  
Fonte: P.M.M., 2000; Google Earth, 2007.

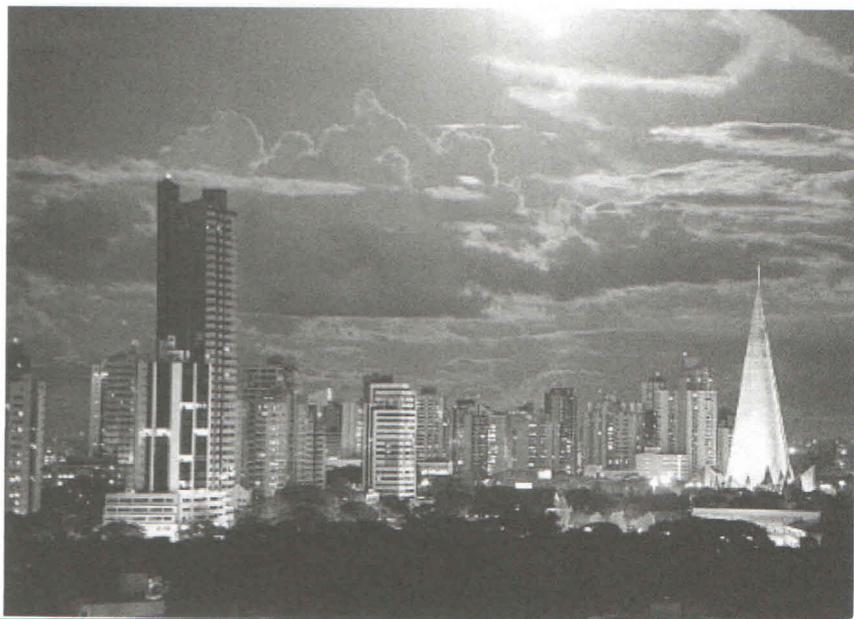


Foto 1 - Centro de Maringá.

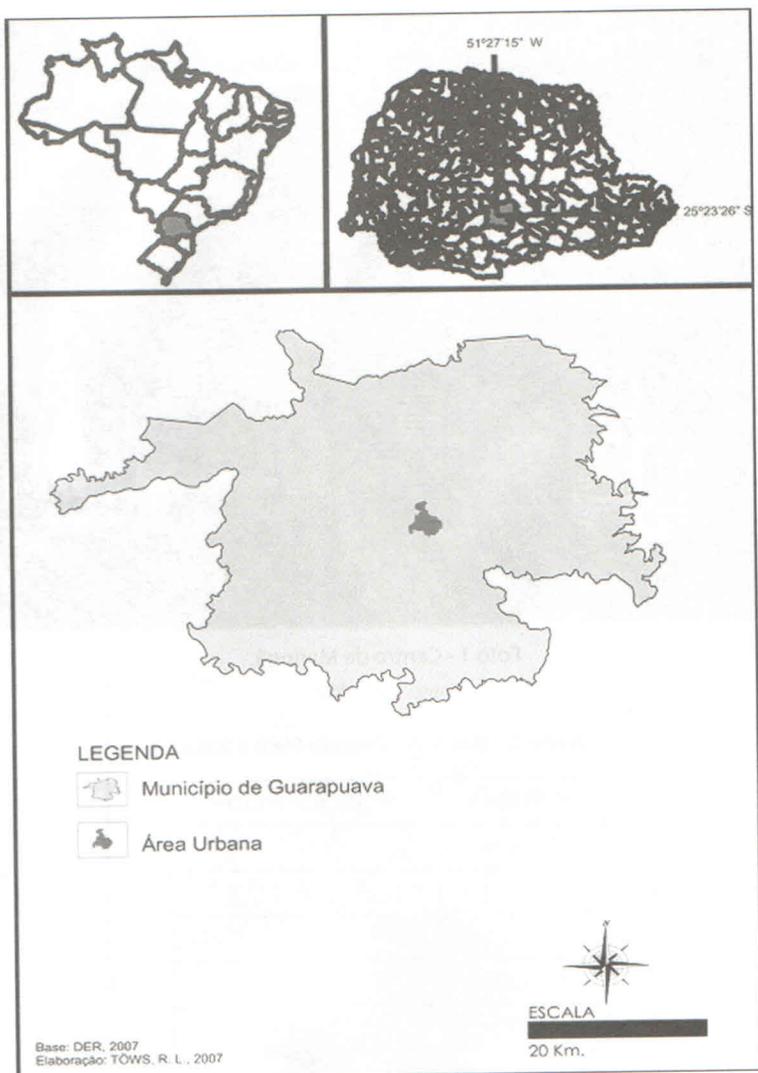
Fonte: PMM 2006

Tabela 1 - Maringá – Período 1960 a 2005

PERÍODO	Nº DE EDIFÍCIOS
1960-1969	10
1970-1979	39
1980-1989	711
1990-2005	335
TOTAL	1095

Fonte: PMM - 2006

Em contrapartida, a reestruturação urbana em Guarapuava é tímida, as mudanças substanciais promovidas pelo poder público não significam atrativos ao investimento vertical, nem mesmo no comportamento da promoção imobiliária. A verticalização, então, deixa visível o contato entre as camadas de mais alta renda e os espaços de melhor infra-estrutura, reforçando a diferença de acesso à terra urbana e às relações sociais estabelecidas. Ainda, como uma renovação urbana em áreas antes inutilizadas e com pouca expressão para o mercado imobiliário, como é o caso de vários terrenos acidentados que necessitam da aplicação de técnicas modernas para construção (Mapa 2, Foto 2 e Tabela 2).



Mapa 2 – Localização de Guarapuava

Fonte: D.E.R., 2007



Foto 2 - Centro de Guarapuava. FONTE: PMG 2007

Tabela 2: Número de edifícios e pavimentos construídos em Guarapuava entre as décadas de 1960/2000\*

Década	Número de edifícios
1960	4
1970	9
1980	50
1990	70
2000	95**
2005	110**

\*Foram consideradas todas as construções verticalizadas a partir de 3 pavimentos

\*\* Números Aproximados

Fonte: Prefeitura Municipal de Guarapuava, 2006 (dados brutos trabalhados)

Desta forma, é possível entender que a verticalização assume em Guarapuava, mais do que Maringá, uma representação social e de condições bem definidas pelo poder de uma determinada camada da população, acompanhado de uma ideologia modernista e que aparece com bastante intensidade para quem produz a verticalização. Nesses termos, para Bourdieu (1989), aquilo que está especificamente em jogo no campo autônomo produz au-

tomaticamente formas eufemizadas das lutas econômicas e política entre as classes, entendidas aqui como as camadas que compõem os espaços urbanos em discussão.

Isso promove em Guarapuava, mais do que em Maringá, a descontinuidade de relações sociais, independentemente dos padrões com que a verticalização é produzida. O debate em torno da verticalização de Guarapuava, para Silva (2002), expressa uma forma particular de expansão territorial urbana, fruto dos tempos modernos e do progresso técnico e, além do mais, é apropriada e significada a partir de relações de poder em diferentes sociedades em tempos e espaços específicos.

Em linhas gerais, destaca-se a singularidade da localização da verticalização nas duas cidades, uma vez que a localização ajuda a promoção não só da fragmentação do próprio mercado imobiliário, como da tendência para possível expansão da provisão da habitação em áreas densamente habitadas, em razão de fatores como universidades, comércio e serviços, renovação urbana, ou mesmo na reestruturação espacial.

Nesse caso, se torna clara a ocupação das habitações verticais de uma determinada camada social quase homogênea em ambas as cidades, motivada pelos interesses imobiliários voltados à população de outras localidades e visando atender um público-alvo bem definido.

## Considerações finais

Diante do conteúdo exposto, foi possível apreender parcialmente o significado e os novos cenários da verticalização nas cidades de Maringá e Guarapuava, pois esta, além de ser objeto de desenvolvimento do capital incorporador, eleva a separação das camadas sociais e possui sentidos, ora semelhantes, ora diferentes, em razão do plano em que estas cidades estão inseridas. Os atributos concebidos à verticalização favorecem a separação social e a importância em compreender melhor o sentido da promoção imobiliária. Tanto em Maringá como em Guarapuava, a construção civil permanece em desenvolvimento, fato associado à facilidade de créditos à esfera privada e do momento econômico nas duas regiões paranaenses, em que o setor de construção civil, além de empregar constantemente mão-de-obra temporária, reforça o papel das duas cidades.

É interessante notar que a continuidade da urbanização supõe a verticalização como objeto de possíveis adaptações, ou mesmo de inovação do ambiente construído. A permanência e o interesse pela verticalização

possuem critérios bem definidos pelas estratégias da promoção imobiliária, sendo acompanhada pelo papel que ambas desempenham no contexto urbano-regional. Apesar da verticalização no cenário das duas cidades, carregarem um apelo à modernidade, o que se pode afirmar é uma chamada “urbanização do possível”.

Diante das circunstâncias econômicas e da negociação entre público e privado, o novo projeto para o centro de Maringá ficou abaixo das reivindicações que a cidade e região esperavam num universo de aproximadamente 700 mil habitantes. Tais mudanças esperadas na área central ficaram abaixo das expectativas e da inovação, nada mais significa do que a repetição da falha do planejamento e do não acompanhamento da dinâmica e do seu crescimento metropolitano. Sem dúvida, isso demanda novos desafios à gestão urbana, de modo que as ações imobiliárias não ampliem, por meio da verticalização, problemas como adensamento de construção já ocorrido em outras áreas da cidade, onde há bastante tempo a verticalização não é mais permitida.

É oportuno ainda dizer que tais implicações promovidas pela verticalização atingem a relação de Maringá e de Guarapuava, no conjunto das demais cidades, na medida em que a renda obtida na produção amplia além do capital incorporador, o capital financeiro e especializado, principalmente em Maringá. No caso de Guarapuava, essa produção tem outros significados, percebidos por meio de características do espaço urbano ou mesmo pela própria formação socioespacial que permanece bem caracterizada nos padrões da verticalização.

No conjunto das considerações expostas, verificamos que a produção da verticalização em Guarapuava concilia interesses pouco coletivos, definidos por iniciativas de determinados grupos que se organizam de forma a promover a auto-segregação – os condomínios fechados, representando, assim, a importância em manter relações sociais mais próximas e evidentes. Isso ajuda promover, além do distanciamento nas relações sociais, um espaço bastante limitado ao uso residencial e não misto das construções, fato que poderia melhorar o desenvolvimento do comércio e do estacionamento, principalmente na área central.

Sendo assim, salientamos que outras respostas surgirão com a investigação, ajudando promover novos parâmetros ao estudo comparativo da verticalização em cidades com formações diferentes, como é o caso de Maringá e de Guarapuava.

## Referências

- BOURDIEU, Pierre. **O poder simbólico**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil/Difel, 1989.
- CAMPOS, Pedro Abramo. A dinâmica imobiliária: elementos para o entendimento da espacialidade urbana. **Cadernos do IPPUR/UFRJ**. Rio de Janeiro, v. 1, n. 3, p. 47-70, 1989. (V. Especial).
- GOTTDIENER, Mark. O setor imobiliário e o planejamento urbano: controle, gestão e desregulação. **Polis**. São José dos Campos, v. 1, n. 27, p. 17-26, 1996.
- Instituto Paranaense de Desenvolvimento Econômico e Social. **Os vários Paranás**: estudos socioeconômico-institucionais como subsídio aos planos de desenvolvimento regional. Curitiba: IPARDES, 2005.
- MACHADO, José Roberto; MENDES, Cesar Miranda. Transformações espaciais no contexto intra-urbano do centro tradicional de Maringá. In: MENDES, Cesar Miranda; SCHMIDT, Lisandro Pezzi (Org.). **A dinâmica do espaço urbano-regional**: pesquisas no norte-central paranaense. Guarapuava: Unicentro, 2006. p. 97-125.
- MARICATO, Ermínia. **Brasil, cidades**: alternativas para a crise urbana. Petrópolis: Vozes, 2001.
- MENDES, Cesar Miranda. **O edifício no jardim**: um plano destruído. A verticalização de Maringá. Tese (Doutorado em Geografia), São Paulo, Universidade de São Paulo, Programa de Pós-graduação em Geografia, 1992.
- PARANA. Planos regionais de desenvolvimento estratégico. Curitiba: Sedu/Ipardes, 2006
- SCHMIDT, Lisandro Pezzi; COSTA, Luis Fernando da Silva; MENDES, Cesar Miranda. Os promotores imobiliários e seu negócio: a (re)produção da cidade – algumas considerações. **Reflexiones Geográficas**. Rio Cuarto, v. 1, n. 9, p. 49-56, dez. 2000.
- SCHMIDT, Lisandro Pezzi. Poder Público, mercado imobiliário e (re)produção material: estratégias e ações em Maringá (1989/2000). In: MENDES, Cesar Miranda; SCHMIDT, Lisandro Pezzi (Org.). **A dinâmica do espaço urbano-regional**: pesquisas no norte-central paranaense. Guarapuava: Unicentro, 2006. p. 51-72.
- SILVA, Joseli da. **A verticalização de Guarapuava (PR) e suas representações sociais**. Tese (Doutorado em Geografia), Rio de Janeiro, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Programa de Pós-Graduação em Geografia, 2002.
- SMOLKA, Martim Oscar. O capital incorporador e seus movimentos de valorização. **Cadernos do IPPUR/UFRJ**. Rio de Janeiro, v. 1, n. 3, p. 41-77, 1987.