



UNIVERSIDADE ESTADUAL DE MARINGÁ
CENTRO DE CIÊNCIAS HUMANAS, LETRAS E ARTES
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA



RICARDO LUIZ TÖWS

**GRANDES PROJETOS URBANOS COMO REPRODUÇÃO DA LÓGICA DO
CAPITAL EM MARINGÁ (PR)**



MARINGÁ

2015

UNIVERSIDADE ESTADUAL DE MARINGÁ
CENTRO DE CIÊNCIAS HUMANAS, LETRAS E ARTES
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA

RICARDO LUIZ TÖWS

**GRANDES PROJETOS URBANOS COMO REPRODUÇÃO DA LÓGICA DO
CAPITAL EM MARINGÁ (PR)**

Tese apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Estadual de Maringá como requisito parcial à obtenção do título de Doutor em Geografia. Área de Concentração: Análise Regional e linha de pesquisa Produção do Espaço e Dinâmicas Territoriais.

Orientador: Prof. Dr. Cesar Miranda Mendes

MARINGÁ

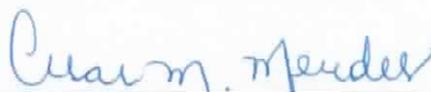
2015

GRANDES PROJETOS URBANOS COMO REPRODUÇÃO DA LÓGICA DO CAPITAL EM
MARINGÁ-PR

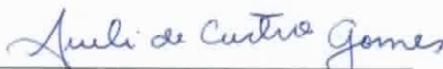
Tese de Doutorado apresentada a Universidade Estadual de Maringá, como requisito parcial para obtenção do grau de Doutor em Geografia, área de concentração: Análise Regional e Ambiental, linha de pesquisa Produção do Espaço e Dinâmicas Territoriais.

Aprovada em 17 de abril de 2015.

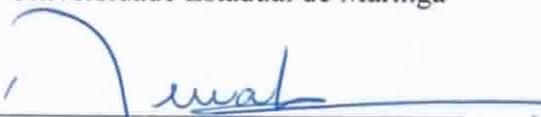
BANCA EXAMINADORA



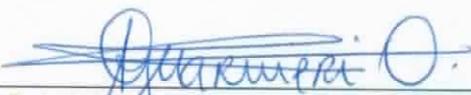
Prof. Dr. Cesar Miranda Mendes
Orientador - UEM
Universidade Estadual de Maringá



Profª. Drª. Sueli de Castro Gomes
Membro convidado
Universidade Estadual de Maringá



Prof. Dr. Renato Leão Rêgo
Membro convidado
Universidade Estadual de Maringá



Profª. Drª. Sílvia Aparecida Guarnieri Ortigoza
Membro convidado
UNESP/RC



Prof. Dr. Lisandro Pezzi Schmidt
Membro convidado
UNICENTRO

Dados Internacionais de Catalogação-na-Publicação (CIP)
(Biblioteca Central - UEM, Maringá – PR., Brasil)

T755g Töws, Ricardo Luiz
Grandes projetos urbanos como reprodução da
lógica do capital em Maringá (PR) / Ricardo Luiz
Töws. -- Maringá, 2015.
359 f. : il. col., figs., tabs., mapas

Orientador: Prof. Dr. Cesar Miranda Mendes.
Tese (doutorado) - Universidade Estadual de
Maringá, Centro de Ciências Humanas, Letras e Artes,
Programa de Pós-Graduação em Geografia, 2015.

1. Planejamento urbano - Maringá (PR). 2. Espaço
urbano - Maringá (PR). 3. Projetos urbanos - Maringá
(PR). 4. Planejamento estratégico. I. Mendes, Cesar
Miranda, orient. II. Universidade Estadual de
Maringá. Programa de Pós-Graduação em Geografia.
III. Título.

CDD 21.ed.711.4
910.2

*À Edna e à Beatriz! Por serem as
mulheres da minha vida!*

AGRADECIMENTOS

À Deus...

À Universidade Estadual de Maringá...

Ao Programa de Pós-Graduação em Geografia...

À Capes...

Ao paciente, compreensível e grande intelectual, meu orientador Prof. Cesar Miranda Mendes...

Às pessoas queridas que estiveram comigo nesta caminhada, que sofreram, sorriram e participaram, minha companheira Edna e minha pequena Beatriz, que chegou nos últimos 10 meses para fazer parte desta história...

Aos meus amigos de trabalho, em especial Amir Limana, Ronald, Ramazzotte, Poleti, Westphal, Ariel Scheffer, Mirele, Walquíria, Silvana, Jackeline, Tania, Renata, Carlos Eduardo, Joel...

Aos meus amigos José Roberto Machado, Felipe Ramos e Altair Aparecido Galvão, cuja ajuda foi providencial...

Aos amigos dos Grupos de Pesquisa, Angela Maria Endlich, Cintia Carvalho, Paulo Borges, Ricardina, Marcos Bovo, Jaqueline Vercezi, Ana Lúcia Rodrigues e todos os demais, que de alguma forma contribuíram com discussões, textos e reflexões...

À Beatriz Fleury e Silva e Wagner Amorim, cujas conversas e trocas de materiais foram oportunas e necessárias...

À Fabíola Cordovil, pelas ideias que ajudaram na delimitação do projeto...

À Fabiana Legnani, pela entrevista e indicações...

Aos demais amigos do PGE (estudantes e egressos), Patrícia, Roberson, Cleiton, Vinícius, Fabio, Ana Paula, Janério, Sandra, Cláudia e aos demais, sintam-se abraçados...

À família, Avô Lauro, Avó Hilda, Avô José Basílio (in memoriam), Avó Placidina (In Memoriam), Pai Bruno Töws, Mãe Dulcinéia, irmãos Alison, Lucas, Julius Cesar e Bruna e aos “agregados” ...

Ao sogro Jonas, por me levar “pra cima e pra baixo”, como dizia, em tempos de levantamento de documentos...

À Sogra Ivonete, ao Edson e família...

Aos servidores, gestores, empresários, professores e pesquisadores que gentilmente concederam-me entrevistas e materiais...

Enfim, agradeço a todos e, de igual modo, os eximo de quaisquer erros e imperfeições, cuja responsabilidade encargo-me...

“A classe dominante nunca será capaz de resolver a crise. Ela é a crise!”

Rob Riemen, filósofo holandês, sem data

RESUMO

O planejamento urbano vem sendo justificativa ao *marketing* urbano, ao empreendedorismo urbano ou empresariamento urbano, com uma roupagem nova denominada como planejamento estratégico de cidades, fruto do modelo neoliberal que atinge as cidades, frente ao processo de globalização econômica, que em seu cerne está a produção da cidade do espetáculo. Na análise sobre o planejamento urbano de Maringá (PR), percorremos por suas diversas fases e buscamos compreender ou apreender se os grandes projetos urbanos que são pensados e executados na cidade estão vinculados ao modelo que já alcançou diversas cidades do mundo, ora por atração de megaeventos, ora como justificativa para ‘requalificar’, ‘reurbanizar’ ou dinamizar o desenvolvimento urbano por meio de grandes intervenções e realização de grandes projetos urbanos. Para essa compreensão, partimos do objetivo de analisar o planejamento urbano e a produção do espaço urbano em Maringá (PR), para entender a lógica do Estado e dos agentes na produção da legislação urbanística, dos grandes projetos urbanos e, conseqüentemente, da produção da cidade para a reprodução ampliada do capital. Para o entendimento da geografia urbana maringaense, analisamos a formação sócio-espacial, a expansão urbana e o processo de verticalização, sobretudo pautado na análise da regulação para definir a vigência do planejamento urbano regulatório. Respeitando a escala de abordagem, Maringá apresenta algumas características que permitem a compreensão da pauta sobre as cidades, em que a política urbana é frágil, no sentido de permitir que os grupos hegemônicos consigam reproduzir suas estratégias e ações, viabilizando a cidade para a reprodução ampliada do capital, logo a valorização fundiária e imobiliária, e, no oposto, inviabilizando a cidade para parte da população. São utilizadas modernas tecnologias de representação que geram alienações sociais, colocando a cidade em evidência e valorizando o solo urbano, para justificar a cidade e coloca-la à venda para o grande capital. Na verdade, as práticas são tradicionais, travestidas de grandes feitos, cujo mote advém do nosso passado recente, de sociedades tradicionais e relações sociais arcaicas que se reproduzem na escala urbana para garantir a hegemonia das elites sobre o processo de produção da cidade. Os grandes projetos urbanos analisados são o Novo Centro (Projeto Ágora), a Zona 10, o Projeto Eurogarden e a Cidade Industrial de Maringá.

Palavras-Chave: Grandes projetos urbanos. Planejamento Urbano. Planejamento Estratégico. Estado. Maringá (PR).

ABSTRACT

Urban planning has been justification to urban marketing, urban entrepreneurship or transformation of urban governance, public-private partnership, with a new look termed as strategic planning cities, coming from the neoliberal model that affects the cities, facing the economic globalization process which at its core is the spectacle of the city production. In the analysis on urban planning Maringa (PR), have come by its various stages and we try to understand or grasp that the large urban projects that are designed and implemented in the city are linked to the model that has already achieved several cities in the world, or by attraction mega events, sometimes as justification for 'requalify', 'urbanize' or boost urban development through major interventions and large urban projects. For this understanding, we set the goal of analyzing the urban planning and the production of urban space in Maringa (PR), to understand the logic of State and the agents in the production of urban laws, the Great Urban Projects and consequently the production of city to expanded reproduction of capital. To understand the urban geography, we analyze the formation of socio-spatial, urban sprawl and the process of vertical integration, especially guided by the analysis of the regulation to define the duration of the regulatory urban planning. Accordance with the approach of scale, Maringa has some features that allow the understanding of the agenda on cities, where urban policy is fragile, to allow the hegemonic groups able to play their strategies and actions, enabling the city to the expanded reproduction the capital, so the land values and property, and, on the opposite, preventing the city to the population. Are used modern representation of technologies that produce social alienation, putting the city in evidence and enhancing the urban land, to justify the city and puts it up for sale for big business. In fact, the practices are traditional, disguised as great things, whose argument comes from our recent past, traditional societies and archaic social relations, breeding in urban scale to ensure the hegemony of the elites on the process of production of the city. The Great Urban Projects analyzed are the New Center (Agora Project), Zone 10, the Eurogarden Design and the Industrial City of Maringá.

KEY-WORDS: Great Urban Projects. Urban Planning. Strategic Planning. State. Maringa (PR).

Sumário

LISTA DE FIGURAS.....	13
LISTA DE MAPAS.....	17
LISTA DE QUADRO	17
LISTA DE GRÁFICOS.....	17
LISTA DE TABELAS	18
LISTA DE SIGLAS	20
INTRODUÇÃO	25
1 GLOBALIZAÇÃO, NEOLIBERALISMO E PLANEJAMENTO URBANO NO BRASIL	41
1.1 PLANEJAMENTO URBANO: FASES E CONCEPÇÕES.....	48
1.2 PLANEJAMENTO URBANO NO BRASIL FRENTE À POLÍTICA URBANA RECENTE.....	50
1.3 PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO E OS GRANDES PROJETOS URBANOS	53
2 A PRODUÇÃO CAPITALISTA DO ESPAÇO URBANO: AGENTES E CATEGORIAS DE ANÁLISE	66
2.1 O ESPAÇO	66
2.2 ESTADO E ANÁLISE ESPACIAL	72
2.3 O CAPITAL IMOBILIÁRIO.....	81
2.4 A RENDA DA TERRA COMO CATEGORIA DE ANÁLISE.....	86
2.4.1 <i>A mais-valia</i>	<i>93</i>
3 MARINGÁ, CIDADE PLANEJADA: DO PLANEJAMENTO URBANO CONVENCIONAL (POR PLANOS) AO PLANEJAMENTO URBANO REGULATÓRIO 98	
3.1 PLANEJAMENTO URBANO CONVENCIONAL (POR PLANOS): O PLANO INICIAL.....	99
3.2 REFLEXÕES SOBRE A FORMAÇÃO SÓCIO-ESPACIAL.....	108
3.3 DO PLANO INICIAL À EXPANSÃO: A PRODUÇÃO DA CIDADE PELA EXPANSÃO DOS LOTEAMENTOS	114
3.3.1 <i>A década de 1950 e a primeira legislação urbanística: Lei N.º 34/59.....</i>	<i>124</i>
3.3.2 <i>Para além do Plano Inicial: A expansão dos loteamentos na década de 1960..</i>	<i>127</i>
3.3.3 <i>O Plano Diretor de 1967 e a expansão na década de 1970.....</i>	<i>131</i>
3.3.4 <i>O Plano de Diretrizes Viárias de 1979 e os loteamentos da década de 1980....</i>	<i>141</i>

3.3.5	<i>O Surgimento dos Condomínios Horizontais Fechados (ou Pseudocondomínios?) em Maringá</i>	148
3.3.6	<i>Constantes alterações na Legislação Urbanística, os Loteamentos e os Pseudocondomínios da Década de 1990</i>	151
3.3.7	<i>Proliferação dos Pseudocondomínios, o Plano Diretor de Desenvolvimento de Maringá de 2000 e a expansão da cidade no novo milênio</i>	160
4	O PLANEJAMENTO URBANO REGULATÓRIO: A LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA, EXPANSÃO URBANA E O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO DE MARINGÁ (PR)	176
4.1	O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO	177
4.2	LEGISLAÇÃO X VERTICALIZAÇÃO EM MARINGÁ (PR)	179
5	O PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO E OS PLANOS DE FUTURO ELABORADOS EM MARINGÁ	215
5.1	O PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO: CARTILHA A SER SEGUIDA?	215
5.2	O SURGIMENTO DAS ORGANIZAÇÕES, ALÉM DO PODER PÚBLICO, QUE “PENSAM” A CIDADE	221
5.3	O DOCUMENTO MARINGÁ 2020: PRIMEIRA PROPOSTA ESTRATÉGICA?	224
5.4	MARINGÁ 2030.....	228
5.5	MASTERPLAN OU MARINGÁ 2047.....	230
5.6	RECAPITULANDO O VIÉS IDEOLÓGICO: A CONSTRUÇÃO DE UMA IMAGEM (IDEOLOGIA) E A GERAÇÃO DE ESPAÇOS DE REPRESENTAÇÃO	235
6	PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO E OS GRANDES PROJETOS URBANOS EM MARINGÁ (PR): NOVO CENTRO, EUROGARDEN, ZONA 10 E PARQUE INDUSTRIAL	244
6.1	O NOVO CENTRO DE MARINGÁ	246
6.1.1	<i>O Projeto Ágora</i>	247
6.1.2	<i>O Projeto Novo Centro</i>	260
6.2	O PROJETO DA ZONA 10 – CIDADE JOVEM.....	270
6.3	PROJETO EUROGARDEN	291
6.4	O PARQUE INDUSTRIAL	308
6.5	OS PROJETOS COMO ELEMENTOS DE VALORIZAÇÃO FUNDIÁRIA E IMOBILIÁRIA	325

7	CONSIDERAÇÕES FINAIS	330
8	REFERÊNCIAS.....	341
	APÊNDICE	359

LISTA DE FIGURAS

FIGURA 1: MOSAICO COM A LOCALIZAÇÃO DOS PROJETOS ELEITOS PARA INVESTIGAÇÃO	36
FIGURA 2: ORGANOGAMA TEÓRICO-METODOLÓGICO DA PESQUISA	37
FIGURA 3: TERRAS COLONIZADAS PELA CMNP. EM AMARELO, AS ÁREAS DE SUAS FAZENDAS, HORTOS E RESERVAS FLORESTAIS. MARINGÁ OCUPA O CENTRO DAS TERRAS DA CMNP.	100
FIGURA 4: ÁREA DE OCUPAÇÃO DA CTNP/CMNP	102
FIGURA 5: PANORAMA DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO E DIVISÃO DOS LOTES EXECUTADOS PELA CMNP.	104
FIGURA 6: PLANO URBANÍSTICO DE MARINGÁ	105
FIGURA 7: FOTO AÉREA DE 1948. EM PRIMEIRO PLANO, O MARINGÁ VELHO (ATUAL ZONA 06).....	106
FIGURA 8: PLANO URBANÍSTICO DE MARINGÁ	108
FIGURA 9: LEGENDA CONSTANTE NO PROJETO INICIAL DE MARINGÁ	113
FIGURA 10: PROPOSTA FINAL DE VIEIRA	115
FIGURA 11: ESQUEMA BÁSICO DO PLANO URBANÍSTICO DE MARINGÁ	117
FIGURA 12: DETALHE DO MAPA TOPOGRÁFICO COM MALHA URBANA SOBREPOSTA NA ZONA 5.	119
FIGURA 13: PRAÇA DAS ANTENAS EM PRIMEIRO PLANO COM ZONAS 5 (À FRENTE) E 4 (AO FUNDO), ILUSTRANDO A MALHA URBANA ATUAL.....	119
FIGURA 14: MAPA DESTACANDO O PERÍMETRO URBANO, DE ACORDO COM A LEI Nº 1.063/74	140
FIGURA 15: PLANO URBANÍSTICO PROJETADO PARA 800 MIL HABITANTES	144
FIGURA 16: PERÍMETRO URBANO E PLANO DE DIRETRIZES VIÁRIAS DE 1979.....	145
FIGURA 17: INFOGRÁFICO DEMONSTRANDO O PROTOCOLO DE PROJETOS DE LOTEAMENTOS POR REGIÕES DA CIDADE	172
FIGURA 18: CONSTRUÇÕES ÀS MARGENS DA CALÇADA, NA ZONA 6, FORA DOS PARÂMETROS DA PRIMEIRA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA APROVADA EM MARINGÁ (PR)	181
FIGURA 19: MARINGÁ EM 1960: INÍCIO DO PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO	185
FIGURA 20: MARINGÁ EM 1967: OS PRIMEIROS EDIFÍCIOS TRANSFORMANDO A PAISAGEM DA CIDADE ..	185
FIGURA 21: A VERTICALIZAÇÃO DE MARINGÁ NA DÉCADA DE 1970.....	192
FIGURA 22: MARINGÁ E SEU RESPECTIVO PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO NA DÉCADA DE 1980	197

FIGURA 23: MODELO DE OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO DE ACORDO COM A LEI N.º 331/99, EM MARINGÁ	205
FIGURA 24: ESTRUTURA DO CODEM	224
FIGURA 25: REPORTAGEM DA REVISTA EXAME FAZENDO ALUSÃO AO PLANO MARINGÁ 2020	226
FIGURA 26: ESTRUTURA ATUAL DO CODEM.....	229
FIGURA 27: PRIMEIRA REUNIÃO QUE DECIDIU PELA CONTRATAÇÃO DO MASTERPLAN, NA FAZENDA DO CESUMAR, COM VÁRIOS AGENTES, ENTRE ELES, JEFFERSON NOGAROLI.....	232
FIGURA 28: MARINGÁ NA DÉCADA DE 1970 COM PÁTIO DE MANOBRAS DA REDE FERROVIÁRIA S/A DESTACADO EM AMARELO	248
FIGURA 29: ASPECTO DO PROJETO ÁGORA	249
FIGURA 30: PRIMEIRA VERSÃO DO PROJETO ÁGORA EM 1986	250
FIGURA 31: MAQUETE ELETRÔNICA DA PRIMEIRA VERSÃO DO PROJETO ÁGORA EM 1986	251
FIGURA 32: MAQUETE ELETRÔNICA DA PRIMEIRA VERSÃO DO PROJETO ÁGORA EM 1986, VISÃO PANORÂMICA	251
FIGURA 33: SEGUNDA VERSÃO DO PROJETO ÁGORA EM 1991.....	254
FIGURA 34: VISTA DA PRAÇA CENTRAL DA MAQUETE DA SEGUNDA VERSÃO DO PROJETO ÁGORA EM 1991	255
FIGURA 35: ASPECTO DA VERTICALIZAÇÃO DO NOVO CENTRO	266
FIGURA 36: PROJETO CIDADE JOVEM PARA ZONA 10.....	271
FIGURA 37: CHAMINÉ DA SAMBRA, NA DÉCADA DE 1980	272
FIGURA 38: OS GRANDES SILOS NA RUA MONLEVADE.....	273
FIGURA 39: IDENTIFICAÇÃO DAS ÁREAS COM USO E SEM USO NA ZONA 10	274
FIGURA 40: ZONA 10: TIPOS DE USOS DO SOLO	274
FIGURA 41: IDENTIFICAÇÃO DOS USOS ATUAIS NA AVENIDA BENTO MUNHOZ DA ROCHA NETO, NA ZONA 10	275
FIGURA 42: IDENTIFICAÇÃO DOS USOS E CONSTRUÇÕES DA RUA MONLEVADE, NA ZONA 10	276
FIGURA 43: IDENTIFICAÇÃO DOS USOS E CONSTRUÇÕES DA RUA REBOUÇAS, NA ZONA 10.....	277
FIGURA 44: IDENTIFICAÇÃO DOS USOS E CONSTRUÇÕES DA RUA GASPAR RICARDO, NA ZONA 10	278
FIGURA 45: ENTORNO DA ZONA 10.....	278

FIGURA 46: LISTA DE PROPRIETÁRIOS ESPACIALIZADA E TIPOS DE USOS	279
FIGURA 47: ZONEAMENTO ATUAL ESPACIALIZADO	280
FIGURA 48: DIRETRIZES EXISTENTES	281
FIGURA 49: MOSAICO CONTENDO A LOCALIZAÇÃO E A REPRESENTAÇÃO DO CENTRO DE EVENTOS PROPOSTO	282
FIGURA 50: MOSAICO CONTENDO A LOCALIZAÇÃO E A REPRESENTAÇÃO DA CIDADE JOVEM PROPOSTA ..	283
FIGURA 51: MOSAICO CONTENDO A LOCALIZAÇÃO E A REPRESENTAÇÃO DA USINA DA CULTURA PROPOSTA	284
FIGURA 52: MOSAICO CONTENDO A LOCALIZAÇÃO E A REPRESENTAÇÃO DA ESTAÇÃO DA MODA PROPOSTA	285
FIGURA 53: MOSAICO DO ARRUAMENTO PROPOSTO E DA CONSTRUÇÃO DA REPRESENTAÇÃO (IMAGEM) DO PROJETO.....	287
FIGURA 54: REPRESENTAÇÃO DO PROJETO NO PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO MARINGÁ 2030. O PLANEJAMENTO TRAZ DIRETRIZES E AÇÕES E, ENTREMEANDO TAIS AÇÕES, ILUSTRA OS PROJETOS PARA O FUTURO DA CIDADE.	288
FIGURA 55: VISTA AÉREA DA ÁREA DO ANTIGO AEROPORTO COM A PERSPECTIVA DO PROJETO	297
FIGURA 56: PROJETO EUROGARDEN, ELABORADO PELO ESCRITÓRIO FRANCÊS ARCHI 5, NA ÁREA DO ANTIGO AEROPORTO DE MARINGÁ.....	299
FIGURA 57: ILUSTRAÇÃO DO PROJETO EUROGARDEN NO DOCUMENTO MARINGÁ 2030.....	301
FIGURA 58: PROJETO EUROGARDEN ELABORADO PELA EMPRESA ARCHI5	305
FIGURA 59: VISÃO GERAL DO PROJETO EUROGARDEN	306
FIGURA 60: DIVISÃO DAS PROPRIEDADES (PODER PÚBLICO E INICIATIVA PRIVADA), DENOMINADOS EM CENTRO CÍVICO E EUROGARDEN	307
FIGURA 61: ILUSTRAÇÃO DA AMPLIAÇÃO DO AEROPORTO PRESENTE NO DOCUMENTO MARINGÁ 2030 ...	313
FIGURA 62: INFOGRÁFICO ILUSTRANDO OS LOCAIS DOS PARQUES INDUSTRIAIS EXISTENTES EM MARINGÁ	317
FIGURA 63: TRAÇADO DO NOVO CONTORNO SUL METROPOLITANO DE MARINGÁ QUE SERÁ DESENVOLVIDO NOS MUNICÍPIOS DE MARINGÁ, PAIÇANDU, SARANDI E MARIALVA.....	319
FIGURA 64: FOLDER DE DIVULGAÇÃO DA CIDADE INDUSTRIAL DE MARINGÁ	321
FIGURA 65: CIDADE INDUSTRIAL, COM DESTAQUE PARA AS ÁREAS RESERVADAS PARA INSTITUIÇÕES TECNOLÓGICAS E ÁREAS PARA A VERTICALIZAÇÃO	322

FIGURA 66: CIDADE INDUSTRIAL INSERIDA NA MALHA URBANA E RODOVIÁRIA DO MUNICÍPIO	322
FIGURA 67: ARRUAMENTO PROPOSTO PARA A CIDADE INDUSTRIAL	323
FIGURA 68: EDIFÍCIOS EM CONSTRUÇÃO E ESPAÇOS PARA NOVAS CONSTRUÇÕES NOS ARREDORES DO EUROGARDEN	327
FIGURA 69: ESQUEMA QUE DEMONSTRA AS FASES DE PLANEJAMENTO URBANO ADOTADOS EM MARINGÁ E SUA EVOLUÇÃO E SOBREPOSIÇÃO	333

LISTA DE MAPAS

MAPA 1: LOCALIZAÇÃO DA ÁREA URBANA DE MARINGÁ (PR) NO CONTEXTO DA MESORREGIÃO NORTE CENTRAL PARANAENSE	26
MAPA 2: LOTEAMENTOS APROVADOS EM MARINGÁ ENTRE 1947-1960	126
MAPA 3: EVOLUÇÃO URBANA DE MARINGÁ NA DÉCADA DE 1960.....	130
MAPA 4: EVOLUÇÃO URBANA DE MARINGÁ NA DÉCADA DE 1970	135
MAPA 5: EVOLUÇÃO URBANA DE MARINGÁ NA DÉCADA DE 1980	146
MAPA 6: EVOLUÇÃO URBANA DE MARINGÁ NA DÉCADA DE 1990	158
MAPA 7: EVOLUÇÃO URBANA DE MARINGÁ ENTRE 2002 E 2012	169
MAPA 8: ZONEAMENTO DE MARINGÁ LEI N.º 34/1959	183
MAPA 9: ZONEAMENTO DE MARINGÁ – LEI N.º 1736/1983.....	195
MAPA 10: ESPACIALIZAÇÃO DA VERTICALIZAÇÃO EM MARINGÁ ATÉ 1990	200
MAPA 11: ESPACIALIZAÇÃO DO PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO DE MARINGÁ (1960-2000).....	213

LISTA DE QUADRO

QUADRO 1: EDIFÍCIOS CONSTRUÍDOS NA DÉCADA DE 1960, EM MARINGÁ	184
---	-----

LISTA DE GRÁFICOS

GRÁFICO 1: PRODUTO INTERNO BRUTO DE MARINGÁ EM 2009	209
GRÁFICO 2: NÚMERO DE EDIFÍCIOS APROVADOS POR ANO EM MARINGÁ EM SEUS RESPECTIVOS PERÍODOS ECONÔMICOS (DÉCADAS), ENTRE 1960 E 2013.....	212

LISTA DE TABELAS

TABELA 1: ÁREAS ORIGINAIS DO PLANO URBANÍSTICO DE MARINGÁ.....	121
TABELA 2: DEMAIS LOTEAMENTOS APROVADOS NA DÉCADA DE 1940, EM MARINGÁ (PR)	123
TABELA 3: LOTEAMENTOS APROVADOS NA DÉCADA DE 1950.....	125
TABELA 4: LOTEAMENTOS APROVADOS NA DÉCADA DE 1960.....	129
TABELA 5: LOTEAMENTOS APROVADOS NA DÉCADA DE 1970.....	138
TABELA 6: LOTEAMENTOS APROVADOS NA DÉCADA DE 1980.....	147
TABELA 7: LOTEAMENTOS APROVADOS EM MARINGÁ NA DÉCADA DE 1990.....	155
TABELA 8: CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS (PSEUDOCONDOMÍNIOS) APROVADOS EM MARINGÁ EM 1990...	160
TABELA 9: CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS APROVADOS EM MARINGÁ, ENTRE 2000 E 2013.....	164
TABELA 10: CONDOMÍNIOS RURAIS APROVADOS EM MARINGÁ, NA DÉCADA DE 2000	165
TABELA 11: LOTEAMENTOS APROVADOS EM MARINGÁ, NA DÉCADA DE 2000.....	166
TABELA 12: LOTEAMENTOS APROVADOS EM MARINGÁ, ENTRE 2010 E 2013	170
TABELA 13: EVOLUÇÃO DA POPULAÇÃO RESIDENTE NO MUNICÍPIO DE MARINGÁ (1950-2014)	173
TABELA 14: EVOLUÇÃO NO NÚMERO DE LOTEAMENTOS E ÁREA DOS LOTEAMENTOS POR DÉCADA, DE 1947 A 2013	173
TABELA 15: EVOLUÇÃO DA POPULAÇÃO RESIDENTE NO MUNICIPIO DE MARINGÁ (1960-1970)	188
TABELA 16: NÚMERO DE EDIFÍCIOS, TOTAL DA ÁREA CONSTRUÍDA POR ANO EM M ² E DETALHAMENTO DOS EDIFÍCIOS COM 4 E MAIS PAVIMENTOS EM MARINGÁ, NO PERÍODO DE 1970 A 1979.....	190
TABELA 17: NÚMERO DE LOTEAMENTOS APROVADOS NO MUNICÍPIO DE MARINGÁ POR GESTÃO MUNICIPAL NO PERÍODO DE 1953-1988.....	191
TABELA 18: AS DEZ MAIS IMPORTANTES CONSTRUTORAS DE MARINGÁ NO PERÍODO DE 1960 – 1989, SEGUNDO O NÚMERO DE EDIFÍCIOS	196
TABELA 19: NÚMERO DE EDIFÍCIOS, TOTAL DA ÁREA CONSTRUÍDA E DADOS POR ANO EM M ² DOS EDIFÍCIOS COM 4 E MAIS PAVIMENTOS EM MARINGÁ, NO PERÍODO DE 1980 A 1989.....	196
TABELA 20: NÚMERO DE EDIFÍCIOS, TOTAL DA ÁREA CONSTRUÍDA E DADOS POR ANO EM M ² DOS EDIFÍCIOS COM 4 E MAIS PAVIMENTOS EM MARINGÁ, NO PERÍODO DE 1990 A 1999.....	204
TABELA 21: NÚMERO DE EDIFÍCIOS, TOTAL DA ÁREA CONSTRUÍDA E DADOS POR ANO EM M ² DOS EDIFÍCIOS COM 4 E MAIS PAVIMENTOS EM MARINGÁ, NO PERÍODO DE 2000 A 2009.....	209

TABELA 22: NÚMERO DE EDIFÍCIOS, TOTAL DA ÁREA CONSTRUÍDA E DADOS POR ANO EM M ² DOS EDIFÍCIOS COM 4 E MAIS PAVIMENTOS EM MARINGÁ, NO PERÍODO DE 2010 A 2013*	210
TABELA 23: EDIFÍCIOS APROVADOS NO NOVO CENTRO DE MARINGÁ ATÉ 2013	264
TABELA 24: ZONEAMENTO ATUAL	280
TABELA 25: ZONEAMENTO ATUAL E PROPOSTO	286

LISTA DE SIGLAS

ACIM –	Associação Comercial e Empresarial de Maringá
AEAM -	Associação de Engenheiros e Arquitetos de Maringá
ANPUR -	Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional
ARENA –	Aliança Renovadora Nacional
BID -	Banco interamericano de Desenvolvimento
CAPES -	Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior
CBN –	Central Brasileira de Notícias
Cefet –	Centro Federal de Educação Profissional e Tecnológica
Cia. –	Companhia
CMNP –	Companhia Melhoramentos Norte do Paraná
COCAMAR -	Cooperativa Agroindustrial de Maringá
CODEM –	Conselho de Desenvolvimento de Maringá
CODEPAR -	Companhia de Desenvolvimento Econômico do Paraná
CTNP –	Companhia de Terras Norte do Paraná
DNIT -	Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes
EIV –	Estudo de Impacto de Vizinhança
ES –	Espírito Santo
FECILCAM-	Faculdade Estadual de Ciências e Letras de Campo Mourão
FES –	Formação econômica e social
FGTS -	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
FMD -	Fundo Municipal de Desenvolvimento Econômico
FMI –	Fundo Monetário Internacional
GEUR-	Grupo de Estudos Urbanos
GPDU _s –	Grandes Projetos de Desenvolvimento Urbano

GPUs –	Grandes Projetos Urbanos
IBC –	Instituto Brasileiro do Café
IBGE –	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IDR -	Instituto para o Desenvolvimento Regional
IFPR –	Instituto Federal do Paraná
IPTU –	Imposto Predial Territorial Urbano
LC –	Lei Complementar
MDB –	Movimento Democrático Brasileiro
OE –	Objeto de Estudo
ONG –	Organização Não-Governamental
P.M.M. –	Prefeitura do Município de Maringá
PAC –	Programa de Aceleração do Crescimento
PGE-	Pós-Graduação em Geografia
PNH-	Plano Nacional de Habitação
PP-	Partido Progressista
PPP –	Parceria Público-Privada
PR –	Paraná
Prodem -	Programa de Desenvolvimento de Maringá
PSDB –	Partido da Social Democracia Brasileira
PT –	Partido dos Trabalhadores
RE –	Referencial Empírico
RIMA –	Relatório de Impacto do Meio Ambiente
RMM –	Região Metropolitana de Maringá
RT –	Referencial Técnico
RTM –	Referencial Teórico-Methodológico

SAGMACS -	Sociedade para Análises Gráficas e Mecanográficas Aplicadas aos Complexos Sociais
SBPE -	Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo
SCPC -	Serviço Central de Proteção ao Crédito
SENAC –	Serviço Nacional de Aprendizagem Comercial
SENAI –	Serviço Nacional de Aprendizagem Industrial
SEURB –	Secretaria de Controle Urbano e Obras Públicas
SINCOMM -	Sindicato dos Lojistas e do Comércio Varejista de Maringá
Sinvest –	Sindicato do Vestuário de Maringá
SIVAMAR -	Sindicato dos Lojistas e do Comércio Varejista de Maringá
SWOT -	<i>Strength, Weakness, Opportunities, Threats</i>
Tecpar –	Instituto Tecnológico do Paraná
TO –	Tocantins
UEM –	Universidade Estadual de Maringá
UEM-	Universidade Estadual de Maringá
UNESPAR-	Universidade Estadual do Paraná
Unicesumar –	Centro Universitário de Maringá
Urbamar –	Urbanização de Maringá S/A
UTFPR –	Universidade Tecnológica Federal do Paraná
ZA –	Zona Agrícola
ZC –	Zona Comercial
ZCP –	Zona Comercial Principal
ZCS –	Zona Comercial e de Serviços
ZE –	Zona Especial
ZEIS –	Zona Especial de Interesse Social
ZI –	Zona Industrial

ZPA – Zona de Processamento Aduaneiro
ZPE - Zona de Processamento Especial
ZR – Zona Residencial



INTRODUÇÃO

INTRODUÇÃO

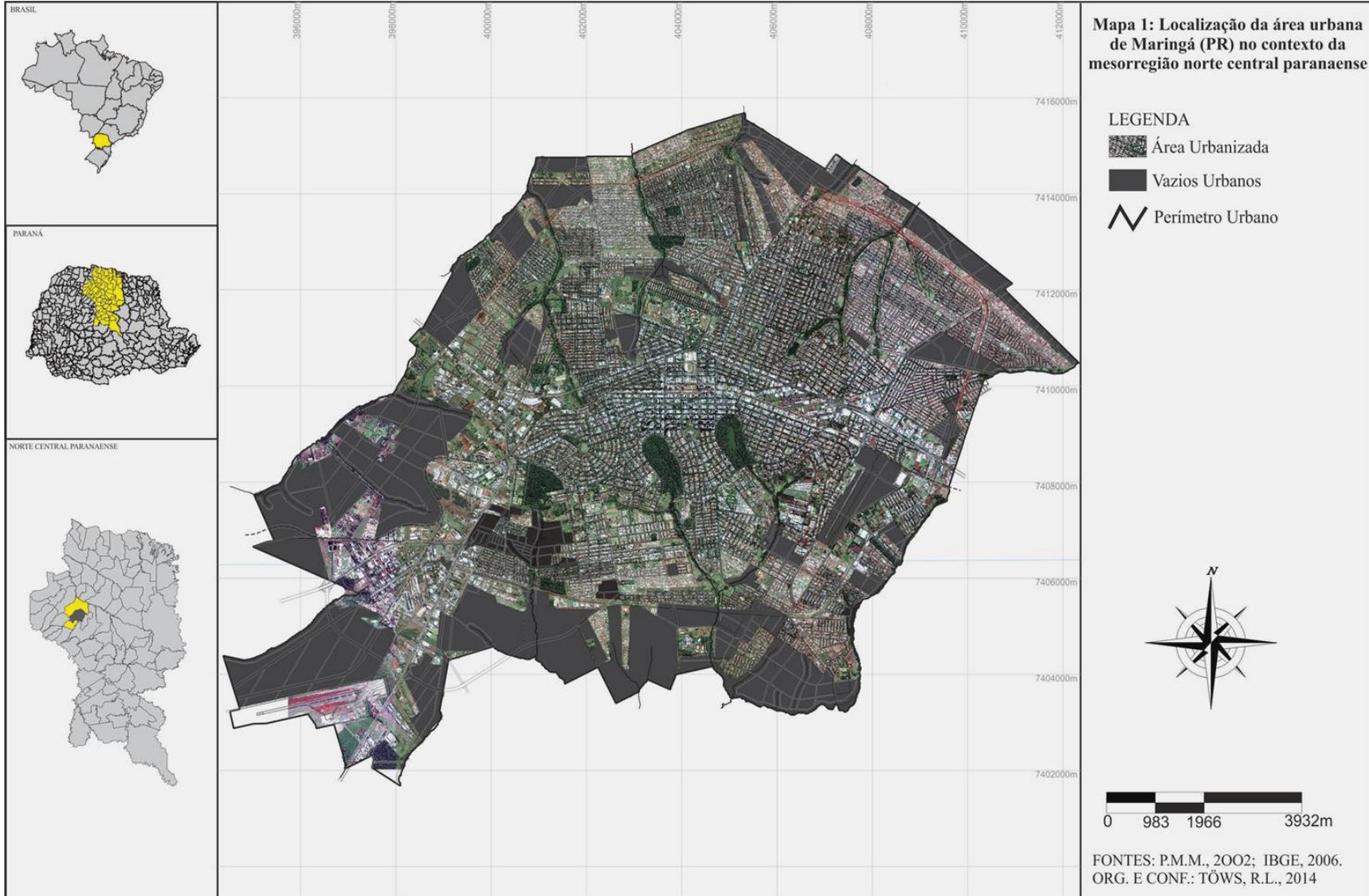
Planejamento urbano. Tema que é explorado recentemente por diversas áreas do conhecimento, ora utilizado como categoria analítica, ora abordado para explicar a urbanização e, no caso do Brasil, a urbanização brasileira. É área de pesquisa de grande importância, pois ajuda os pesquisadores a entender a dinâmica das cidades, sobretudo no que tange à lógica da produção social do espaço urbano. Nas cidades brasileiras é tema alvo de diversos pesquisadores e, como dizia Villaça (1999), só pode ser fruto de trabalho coletivo e de várias pesquisas.

Para além das pesquisas, o planejamento urbano tem seu enfoque no campo da gestão pública, reafirmado no Brasil a partir da Constituição de 1988 e, a partir dela, de uma ênfase maior à política urbana. Entretanto, em nosso objeto de pesquisa, a cidade de Maringá (PR), o planejamento urbano transcende a técnica, a área de conhecimento ou de investigação: é tema utilizado como ideologia que, desde o início do processo de urbanização, contribui para explicar o processo de produção do espaço urbano.

Nesta lógica, a partir de uma visão geográfica, mas não dispensando autores das mais diversas áreas de conhecimento que dialogam com o tema, buscamos compreender como o planejamento urbano esteve imbricado ao processo de formação sócio-espacial bem como está vinculado cada vez mais às ideias e pensamentos dos grupos hegemônicos ou classe dominante que produz a realidade local.

Selecionamos como objeto de estudo a cidade de Maringá (PR) (Mapa 1). Justificamos o espaço delimitado em função de diversos fatores: em primeiro lugar, por ter vivenciado os diversos processos na cidade, inclusive residindo e percebendo a evolução urbana desde 1997. Em segundo, por ter sido uma das cidades estudadas no mestrado e, a partir das reflexões daquele momento, verificamos particularidades que permitiram as problematizações que realizamos.

Em terceiro lugar, pelas especificidades relacionadas à produção do espaço, por meio da atuação dos distintos agentes da e na cidade de Maringá. E, por último, por perceber como a temática do planejamento urbano faz parte do cotidiano dos maringaenses e, sobretudo, da gestão para justificar a atuação de grupos hegemônicos na cidade.



Para a realização da pesquisa partimos de uma problemática de pesquisa que nasceu de alguns questionamentos em relação à atuação do Estado no que tange às ações que são chamadas de planejamento urbano na cidade de Maringá, que, de fato, refletiram na configuração espacial, na estruturação e na reestruturação urbana. O olhar para a cidade instigou-nos a questionar o planejamento urbano, inclusive sobre os modismos e a forma como é pautado, sobretudo pela mídia e demais vetores de informação e comunicação. Desta forma, passamos a questionar para que e para quem é direcionado o planejamento no decorrer da evolução e desenvolvimento urbano da cidade. Villaça (1999) e os pensadores do urbano contribuíram ao antecipar que o planejamento é realizado para as classes dominantes. Souza (2006) também contribuiu ao apontar que o planejamento urbano é um instrumento para a reprodução do *status quo* capitalista. Maricato (2013) afirmou que o planejamento urbano é um *fetich*e que encobre um grande negócio. Os agentes produtores do espaço, sobretudo os incorporadores imobiliários, adiantaram-nos, em pesquisas anteriores, que Maringá é um ótimo lugar para investimento, dado a facilidade de “ler” (no sentido de não restringir suas ações) as leis que regulam a reprodução do espaço (Leis de Zoneamento, Leis de Uso e Ocupação do Solo) e aplicar seus projetos sem dificuldades. Algumas estratégias utilizadas pelo Estado, como por exemplo, a abertura do Novo Centro da cidade para o mercado imobiliário com leis específicas e indutoras da verticalização, deixando de lado diversos projetos que daria outra conotação e configuração àquela área, nos fizeram refletir sobre as práticas que culminaram na formação sócio-espacial bem como nas práticas recentes que incluem planos para o futuro. Frente às novas tendências do planejamento urbano, verificamos algumas simetrias entre o planejamento estratégico adotado na esteira do processo de globalização, em que cidades, face ao empreendedorismo urbano, são alvos de grandes projetos urbanos, com o intuito de, entre outras finalidades, promover o *marketing* de cidades e uma competição com outras cidades. Verificamos, portanto, que Maringá absorveu, ao menos, esse discurso de planejamento urbano.

Assim, elaboramos algumas questões que balizaram a pesquisa: como explicar o fenômeno urbano à luz dos planos e projetos elaborados pelo Estado? Qual o entendimento da gestão (ou das gestões) frente ao planejamento urbano (ou estratégico?) e quais os conflitos e contradições existentes? O discurso do planejamento urbano é meramente um discurso (ideologia) em prol das classes dominantes e dos agentes sociais ou realmente se efetiva na prática? Existem diferentes tipos e fases do planejamento urbano de Maringá? Se sim, quais? Qual a contribuição dos agentes sociais na produção do espaço urbano de Maringá?

Diante das prerrogativas acima e de outras reflexões que surgirão no decorrer do texto, evidenciamos que fazer uma leitura sobre o planejamento urbano em uma cidade em que o conceito é empregado perenemente pelo setor público e pelo corpo técnico é necessidade adquirida na problematização da pesquisa, uma vez que o termo/conceito¹ de “planejamento urbano” encontra-se imbuído de ideologias e interesses específicos. Apreender esse planejamento urbano à luz da Geografia Urbana, bem como realizar interlocuções com autores de áreas convergentes, ou seja, das diversas áreas da ciência que se imbricam na discussão da cidade se faz necessário, na medida em que os esforços dos autores das diversas áreas arroladas se complementam, pois buscam estudar o mesmo objeto.

Maringá tem sido laboratório de estudos sobre o fenômeno da urbanização. É uma cidade nova e está incluída no que Villaça (1999) e Steinke (2007) trata como “cidades novas”. Tem interesse especial nesses estudos por ser desenhada por um engenheiro urbanista, Jorge de Macedo Vieira, que se baseava no ideário de cidade-jardim (REGO, 2009). Foi iniciativa de colonização privada e consubstanciada como um grande empreendimento econômico. É explorada pelo poder público, sobretudo no que diz respeito ao *marketing* urbano, no que tange às suas características peculiares: traçado urbano, grande desenvolvimento vertical, *status* econômico, altos índices de desenvolvimento econômico, inexistência de favelas, verde urbano, etc., e, por isso, atentamos para desvendar a teia invisível que é oculta, até propositadamente, das formas como é realizada a produção do espaço e a produção das características acima arroladas.

O planejamento urbano, propriamente dito, na leitura dos planos e dos projetos para a cidade é mutável e carrega particularidades que merecem ser exploradas. As leis, os planos e os projetos são constantemente alterados e o planejamento também adquire novas configurações que, de modo geral, acaba por segmentado e privilegia, na lógica da acumulação entravada, a classe dominante. Isso justifica a pesquisa: é necessário pontuar essas mudanças, analisar as metamorfoses e refletir sobre o que a teoria, ou as teorias elucidam a respeito do questionável planejamento realizado pelo Estado e pelas classes dominantes, tentando enxergar, no objeto de estudo, as possibilidades de contribuição teórica bem como de análise espacial e empírica.

¹ Do ponto de vista acadêmico, o planejamento urbano é área de conhecimento relacionada ao urbanismo, portanto, conceito. No ambiente da gestão, é visto como técnica, por isso utilizado como ‘termo’ e não ‘conceito’.

Justificamos a pesquisa também, pelo entendimento da formação, estruturação e produção do espaço urbano. Tal tema, amplamente explorado na Geografia, possibilita uma leitura da cidade capitalista e brasileira e a construção de referenciais para produção de pesquisas futuras.

Desse modo, a pesquisa tem por objetivo principal **Analisar o planejamento urbano e a produção do espaço urbano, em Maringá (PR), para entender a lógica do Estado e dos agentes na produção da legislação urbanística, dos grandes projetos urbanos e, conseqüentemente, da produção da cidade para reprodução ampliada do capital.** Desmembrando do objetivo geral, construímos os respectivos objetivos específicos:

A] Analisar o plano inicial e sua importância na formação sócio-espacial e na produção da ideologia do planejamento; capturar a ideologia na produção capitalista do espaço e seu papel enquanto instrumento de dominação e alienação;

B] Estudar a legislação urbanística e sua importância na produção de uma cidade para o capital, sobretudo no que tange à formação sócio-espacial e à verticalização;

C] Apreender o planejamento estratégico, por meio da análise dos grandes projetos urbanos: Projeto do Novo Centro, Projeto Eurogarden, Zona 10 e Parque Industrial, bem como elucidar se tais projetos se enquadram nessa nova fase do planejamento urbano;

D] Analisar os produtos dos investimentos privados, justificados pelas intervenções do Estado, bem como estudar a apropriação da mais-valia, logo, buscar referenciais na categoria renda da terra.

Para cumprir os objetivos, é necessário entender a produção do espaço. A produção do espaço urbano nas cidades capitalistas é fruto das relações estabelecidas entre o poder público e o capital privado. Essas relações são infinitamente estudadas por inúmeros autores², sendo motivos de reflexões acerca de como o espaço é produzido, como o espaço é ordenado, quem tem mais poder³ sobre determinado espaço (se poder público ou agentes produtores da cidade), que agentes devem ser melhores estudados para se entender a cidade, qual o papel do

² Pautamos, nessa ênfase do trabalho, de autores como LEFEBVRE (1973); LOJKINE (1981); CAPEL (1983); LIPIETZ (1988); SANTOS (1988); SOUZA (1988); RIBEIRO (1997); GOTTDIENER (1997); CAMPOS FILHO (1999; 2003); SPÓSITO (1991); MENDES (1992); VILLAÇA (1999); BOTELHO (2007); dentre outros.

³ O conceito de 'poder' utilizado na pesquisa está intimamente relacionado ao poder do Estado, baseado em Poulantzas (1977; 1980), em que o Estado é uma condensação material de uma relação de forças, na qual, a partir de sua atuação, extrai o poder de classe.

planejamento urbano, enfim, tópicos que se repetem constantemente em pesquisas na tentativa de entender a cidade na esteira do capitalismo. Algumas pesquisas estudam os agentes no varejo, ou seja, sua atuação sobre determinado espaço, em geral intraurbano, na tentativa de explicar o papel dos mesmos, com o intuito de demonstrar novos caminhos e denunciar as formas ocultas de ações e estratégias. Outras ainda ousam entender o espaço capitalista como *uno* e cujas ações do Estado e dos distintos agentes produtores do espaço, sejam essas em quaisquer níveis de abordagem e escala, se repetem e se reproduzem na cidade capitalista.

A fim de citar exemplos, Beloto (2009) ao estudar Maringá (PR), aponta que a produção do espaço na cidade de Maringá não difere de outras cidades capitalistas: “caracteriza-se pela prevalência da conveniência política e privada sobre o interesse coletivo” (BELOTO, 2009, p. 182). Para a autora, a cidade apresenta uma forte fragilidade na sustentação do planejamento técnico e dos parâmetros urbanísticos, que é modificado conforme conveniências políticas e econômicas. Em outras palavras, as leis são mudadas a partir de interesses particulares, novos planos com ideologias distintas são criados a partir de momentos em que determinadas ordens e controles devem ser alteradas, na visão da classe dominante⁴ que está no poder no aludido momento. Ou ainda, ilustrando o ocorrido em Maringá no início da década de 1990, houve a necessidade de mudança significativa nos parâmetros de uso e ocupação do solo, em um momento em que o controle sobre o uso do solo era mínimo, devido à grande abertura dos planos elaborados na década de 1980, que por sua vez, favoreceram o mercado que passava por um momento econômico privilegiado, quando se tratava da construção civil.

Para manter o caráter de cidade planejada ao longo das décadas sem deixar de atender a interesses específicos, os parâmetros urbanísticos passaram por constantes modificações. Foram tantas as alterações pontuais desde que a primeira lei intitulada Código de Obras e Posturas foi editado em 1959, que a tal “rigidez do planejamento urbano” por alguns pesquisadores fortemente defendida, por nós deve ser, no mínimo, vista com cautela (BELOTO, 2009, p. 182).

Assim, além das inúmeras alterações realizadas nos planos, sejam eles planos diretores ou nas leis descoladas dos respectivos planos, alguns projetos urbanos, sustentados inicialmente

⁴ Em alguns momentos da pesquisa, essa ‘classe dominante’ será tratada como ‘elite’. Justificamos a sincronização dos conceitos, em função da utilização de autores que discutem a formação econômica do Brasil, o planejamento urbano no Brasil e a produção do espaço urbano. Portanto, é uma questão de escala. No capítulo 1 trabalhamos com a elite nacional e nos demais, em nível regional e local. Para a última escala, adotamos o conceito de classe dominante, em respeito aos geógrafos que estudam a cidade e utilizam tal conceito.

por iniciativas do poder público, não surtiram o efeito almejado. Assim, ao adotarmos a terminologia utilizada por Dias (2009), acreditamos em uma “cidade de papel” muito diferente da cidade que se configura espacialmente, fruto dos conflitos de interesses que devem ser investigados. O principal recorte espacial para a compreensão desta ação refere-se ao caso do Novo Centro de Maringá.

Portanto, apresentamos a hipótese de que Maringá teve influências de diversas concepções sobre planejamento, dentre elas, o ideário de cidades-jardins (a partir do plano inicial) até as novas formas de planejamento urbano emanadas do processo de globalização, como o planejamento estratégico, por meio do empreendedorismo urbano (COMPANS, 2005) e da espetacularização da cidade (DEBORD, 2003). Tal planejamento é utilizado como ideologia com o intuito ressaltar a gestão (ou as gestões) como propulsora do ‘desenvolvimento’ para a configuração de uma cidade com ‘qualidade de vida’, quando na verdade, tal ideologia serve para implantar os planos e projetos à revelia da consulta pública e da vontade da população para reprodução ampliada do capital. Ou seja, **o planejamento urbano de Maringá tem sido usado como *marketing* para a reprodução ampliada do capital**. As estratégias e ações geralmente são concebidas por meio de planos e projetos que, em um primeiro momento, são colocados e apresentados como novos espaços de representação. A partir do momento em que a representação está imbuída no cotidiano dos agentes e dos habitantes, tal plano ou projeto é colocado ou não em prática, porém, a própria representação, - que traz no bojo de sua elaboração a técnica bem como aspectos tecnológicos avançados na produção de grandes projetos urbanos (GPUs)⁵, - a partir da assimilação pelos agentes e população, é propulsora de metamorfoses urbanas, valorização das áreas sinalizadas para implantação e suas áreas lindeiras. Mesmo que a representação não se efetive no plano material e concreto, gera uma representação num jogo das formas particulares e, portanto, é imbuída na mentalidade e no comportamento da população, gerando alienações sociais, por meio da ideologia dominante que, por sua vez, gera mais-valias para o mercado imobiliário. Então, a ação gera alienações sociais que são tornadas espaciais. Tal comportamento é efetivado e pensado nos gabinetes de planejamento do Estado, no nível municipal – Secretaria de Planejamento -; a terra urbana é revertida para o mercado; parte dos recursos estruturais é proveniente do próprio Estado e a totalidade da legislação urbanística produzida e aprovada é direcionada para favorecer e

⁵ Ou grandes projetos de desenvolvimento urbano (GPDUs) (MOULAERT *et al.*, 2002), ou ainda Megaprojetos Urbanos. Tais conceitos serão explorados no capítulo 1.

beneficiar alguns agentes específicos. A mais-valia gerada é revertida para o mercado. Portanto, há a liberação de ativos (terra, imóveis) para o mercado para a obtenção de alta lucratividade. Há, efetivamente, uma institucionalização da especulação imobiliária. O plano se autoinstitui como concreto e necessário e se apresenta comendo, representando e sendo a razão dos conteúdos, quando, de fato, é uma representação aparente, alienada (DAMIANI, 2013) e alienante dos interesses dos grupos que se reproduzem no poder.

Dessa forma, pretendemos mostrar as relações existentes entre o planejamento urbano e o espaço construído da cidade de Maringá.

A metodologia utilizada para obtenção de resultados pauta na realização da análise dos referenciais: técnico, empírico e o teórico-metodológico, assim como a identificação do objeto de estudo.

No **Referencial Teórico e Metodológico (RTM)**, analisamos o contexto do planejamento urbano no Brasil, suas articulações com as diversas escolas e autores, bem como a ênfase atual dada ao planejamento estratégico. Buscamos entender também as articulações existentes entre os diversos agentes produtores do espaço urbano, sempre com atenção especial ao papel do Estado;

→ As categorias de análises da Geografia Urbana Estado, capital e renda da terra; a categoria renda da terra é fundamental na explicação e no entendimento do conceito de mais-valia.

→ Os conceitos de planejamento urbano e regional; uma leitura sobre os escritos sobre a cidade de Maringá;

→ A formação sócio-espacial⁶ como elemento da reprodução das relações de produção; a teoria do espaço; o conceito de ideologia.

No **Referencial Empírico (RE)** realizamos:

⁶ Optamos, assim como fizera Carlos (2011), por utilizar “sócio-espacial” no lugar de socioespacial para enfatizar as relações sociais e ao espaço, simultaneamente, levando em conta a articulação dialética de ambos no contexto da totalidade social, mas preservando a individualidade de cada um. Retomamos o conceito quando elucidamos o processo de formação sócio-espacial da região em que Maringá está inserida.

1.Consultas formais (Entrevistas)⁷ e informais com o Poder Público, através da Prefeitura, Câmara dos Vereadores, Instituições Públicas e entidades: Nesta fase da pesquisa, entrevistamos os seguintes agentes (as entrevistas foram semiestruturadas com abertura e liberdade de diálogo):

A] Entrevista com o Ex-Secretário de Planejamento de Maringá (até 2011) e Coordenador do Conselho Nacional de Cidades (a partir de 2011), Arquiteto, Mestre em Geografia e Doutor em Urbanismo, Jurandir Guatassara Boeira. Entrevista realizada em 2011;

B] Entrevista com o Ex-Secretário de Planejamento de Maringá (Gestão 2011-2013), o Engenheiro Walter Progiante;

C] Entrevista com o Diretor da Filial Maringá da Plaenge Empreendimentos Imobiliários, o Engenheiro Civil Leonardo Fabian;

D] Entrevista com o Diretor de Planejamento de Maringá, o Arquiteto José Vicente Alves do Socorro;

E] Entrevista com o Coordenador de Análise de Projetos, o Geógrafo Nelson Gomes Tonelli⁸, da Prefeitura do Município de Maringá;

F] Consultas informais com o Sociólogo Prof. Dr. Altair Aparecido Galvão, da Universidade Estadual de Maringá;

G] Entrevista com a arquiteta Fabiana Legnani, que trabalha especificamente com o entendimento da legislação urbanística da cidade de Maringá;

H] Entrevista com o Diretor do Senac e participante do Codem, Prof. Antonio Carlos Aroca;

I] Entrevista com o Historiador, ex-funcionário da ACIM e atual gestor da Cooperativa SICOOB, Prof. Sérgio Gini;

J] Utilização de entrevistas realizadas pela Prof. Me. Beatriz Fleury e Silva, do Departamento de Arquitetura da UEM, que teve acessos importantes entre algumas empresas

⁷ As entrevistas são qualitativas, por isso, não elencamos um número mínimo nem máximo. As entrevistas serão realizadas de acordo com as necessidades da pesquisa.

⁸ Essa entrevista foi concedida antes do nosso ingresso no Curso de Doutorado, mas suas informações foram imprescindíveis.

incorporadoras e de consultoria e cedeu 20 entrevistas, dentre elas, com o arquiteto Edson Cardoso, do Projeto Eurogarden;

K] Consultas informais e aquisição de materiais bibliográficos e empíricos com pesquisadores da UEM, dentre eles o Prof. Dr. Reginaldo Benedito Dias; com pesquisadores da Unesp (Presidente Prudente), dentre eles o pesquisador Wagner Amorim.

2. Consultas de materiais junto às principais incorporadoras, construtoras e imobiliárias (por ser quem efetivamente produz o espaço materializado).

4. Atividade de campo para constatação dos empreendimentos e os resultados do planejamento na paisagem urbana.

5. Utilização de materiais e banco de dados fornecidos pelo Observatório das Metrôpoles (Núcleo R.M.M.).

6. Informações técnicas e dados oficiais da Prefeitura e dos órgãos públicos: adquirimos a listagem completa e atualizada dos edifícios construídos em Maringá, que favoreceu a discussão, nos capítulos finais, da metamorfose gerada pela verticalização no Novo Centro, bem como o entendimento da produção da verticalização na cidade de Maringá; adquirimos, em arquivos, os planos diretores municipais, sobretudo os últimos, as legislações e projetos específicos das áreas estudadas, a listagem de loteamentos aprovados bem como a listagem de Condomínios Fechados.

7. Fontes orais, entrevistas e reportagens sobre a temática nos seguintes veículos:

A] Jornal O Diário do Norte do Paraná – Levantamento de todas as reportagens sincronizadas com a discussão, desde 1996.

B] Jornal Folha de Maringá Online – Levantamento das reportagens publicadas online sobre os objetos de estudo.

C] CBN – Busca das entrevistas gravadas sobre os acontecimentos em Maringá, sobretudo relacionados aos projetos urbanos e ao mercado imobiliário.

D] Gazeta Maringá - Levantamento de todas as reportagens sincronizadas com a discussão.

E] Revista da Associação Comercial e Empresarial de Maringá – Na maioria dos exemplares, há uma entrevista com algum empresário ligado ao setor imobiliário ou outros agentes. Realizamos um levantamento e seleção das entrevistas.

F] Cadernos de Finanças e Atividades emitidos pela Prefeitura de Maringá desde 2009.

G] Anuário da Economia – Edições 2012 e 2013.

H] Consultas aos Blogs e redes sociais sobre a cidade de Maringá.

I] Outros documentos e veículos.

No **Referencial Técnico (RT)**, realizamos mapeamentos por meio de *softwares*⁹ de desenho para interpretação espacial para a própria pesquisa bem como instrumento para pesquisas futuras.

No Objeto de Estudo, realizamos o seguinte recorte:

1. Recorte espacial: Análise intraurbana da cidade de Maringá (PR), especificamente as áreas do Novo Centro, Eurogarden, Zona 10 e Parque Industrial (Figura 1); alguns projetos relacionados ou decorrentes dos respectivos projetos também serão mencionados, como o projeto da Avenida Brasil e a Legislação da Avenida Colombo.

2. As leis urbanas;

3. Os planos diretores;

4. Os planos de desenvolvimento urbano e regional; os planos estratégicos.

A partir de todos os referenciais, elaboramos o organograma da figura 2.

⁹ Os principais softwares utilizados na elaboração da pesquisa referem-se ao Software Corel Draw (para finalização e arte dos mapas) e AutoCad e Global Mapper (para o tratamento das bases cartográficas e georreferenciamento).

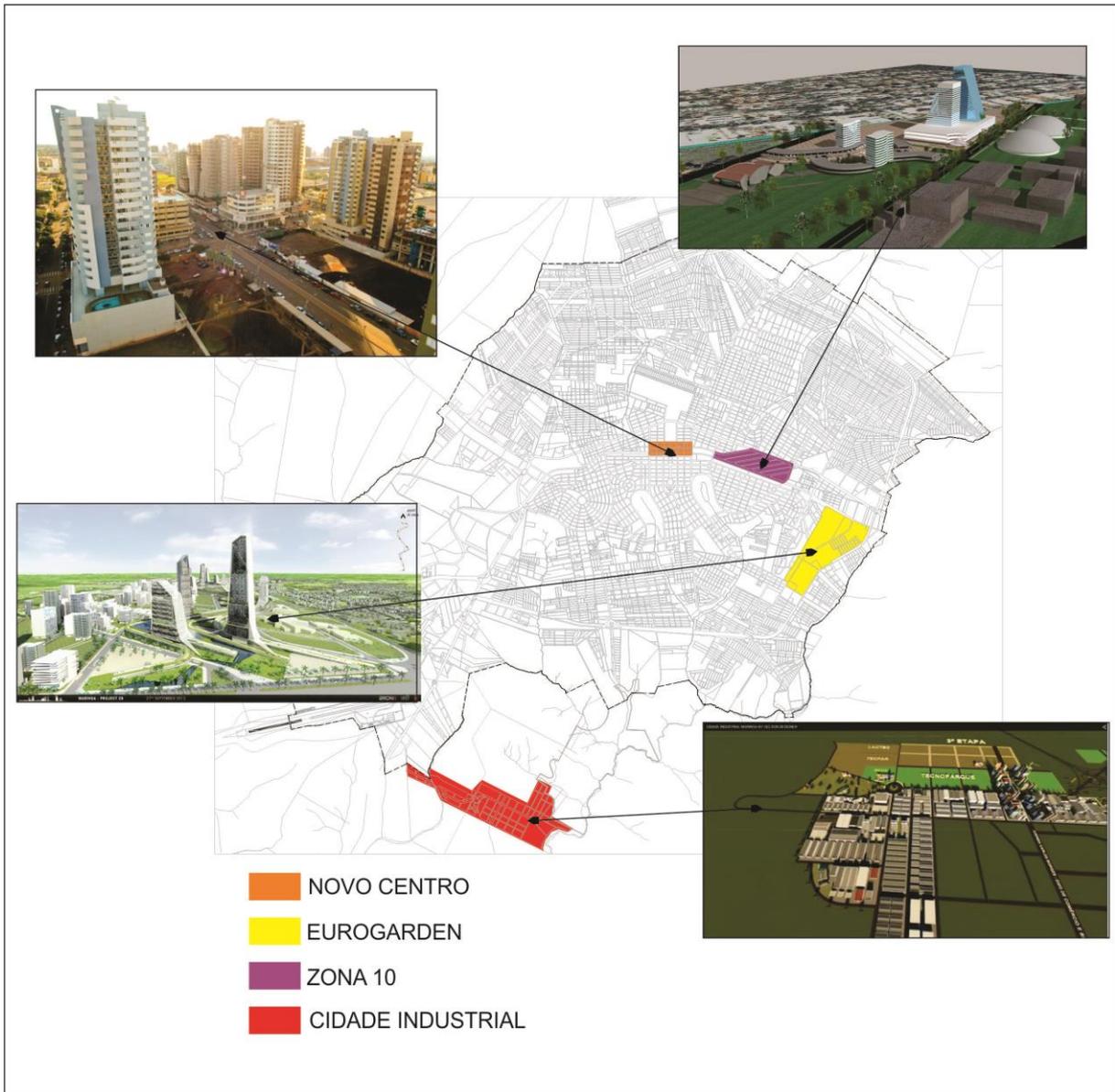


Figura 1: Mosaico com a localização dos Projetos eleitos para investigação

Org: O autor

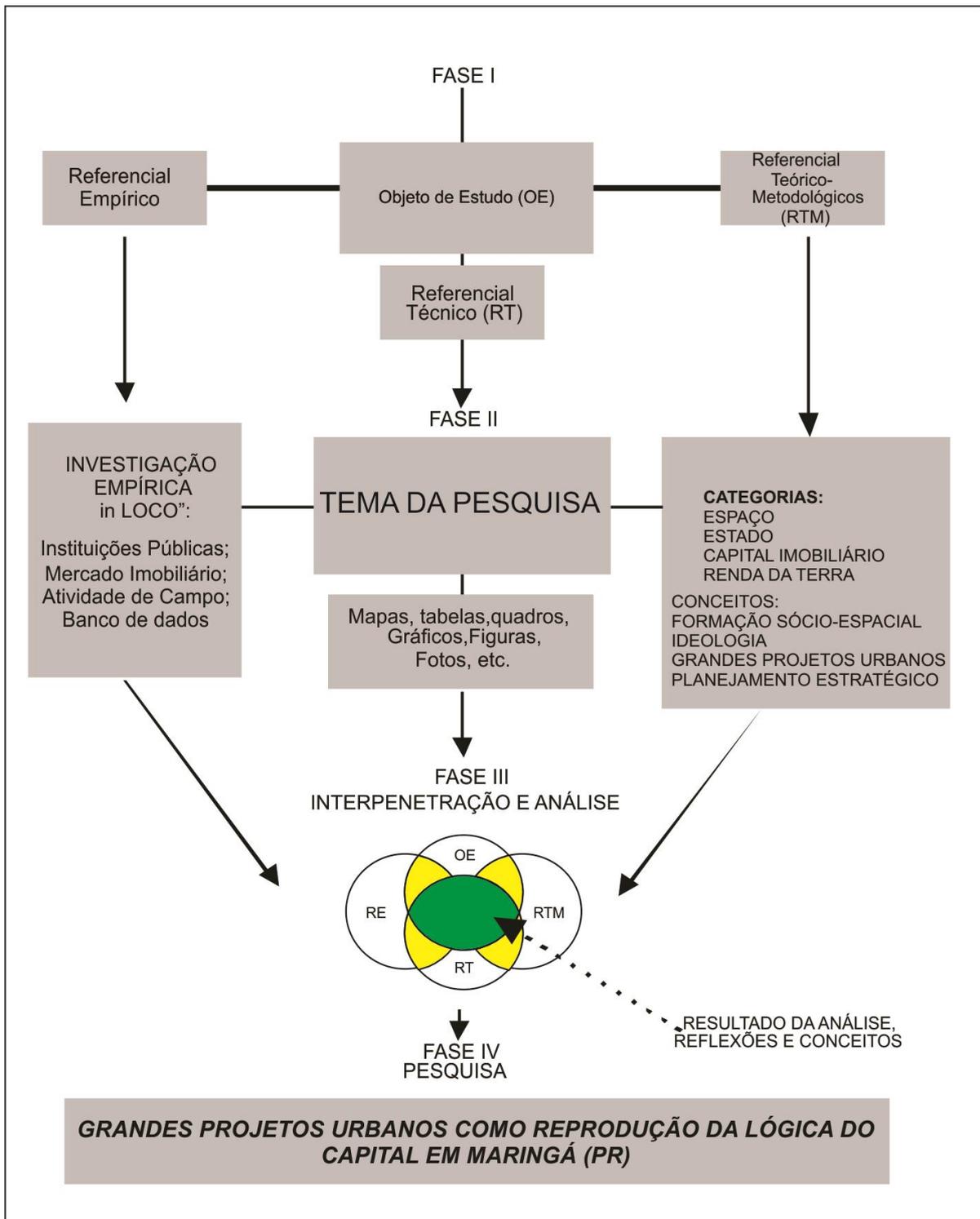


Figura 2: Organograma Teórico-Metodológico da Pesquisa

Fonte: MENDES, 1992

Adaptação: O autor, 2014

A partir das reflexões de ordem teórica e normativa na construção do produto (trabalho escrito), estruturamos o texto em 6 capítulos, a saber:

O primeiro capítulo busca contextualizar a temática frente ao processo de globalização, a partir da discussão do planejamento urbano no contexto da produção capitalista do espaço. Portanto, trabalharemos com a globalização, a ideologia, o neoliberalismo e o planejamento urbano no Brasil, apresentando suas fases e concepções, bem como a política urbana recente. Por fim, delineamos o aporte teórico dos grandes projetos urbanos vinculados ao Planejamento Estratégico de Cidades.

O segundo capítulo objetiva trazer as categorias de análise fundamentais, enquanto pressupostos teóricos, para a realização da análise espacial. Por isso, elencamos as categorias espaço, Estado, capital imobiliário e renda da terra, tendo nessa última, a discussão da mais-valia. O objetivo é trazer elementos teóricos que permitam visualizar como a empiria está relacionada a processos mais amplos, concernentes à outras escalas e processos, mas que se aplicam à realidade estudada.

O terceiro capítulo, por sua vez, busca demonstrar uma análise do objeto a partir do entendimento da formação sócio-espacial, conceito que contribui para explicar os processos de implantação, expansão e desenvolvimento da cidade de Maringá. Neste capítulo, demonstramos o planejamento convencional, o plano inicial da cidade, sua implantação e desenvolvimento, e a expansão dos loteamentos em conformidade com as legislações urbanísticas que foram aprovadas no decorrer da evolução. O objetivo é demonstrar como o planejamento urbano convencional se funde com o planejamento urbano regulatório, além de fazer uma análise espacial que contenha as estratégias e ações de um dos agentes produtores do espaço urbano, o Estado.

O quarto capítulo tem por objetivo elucidar o processo de verticalização, ou seja, da construção de edifícios de diversos pavimentos e sua lógica na cidade de Maringá, cujo principal agente produtor é o incorporador ou promotor imobiliário. Portanto, neste capítulo, serão demonstradas algumas estratégias e ações dos agentes, o papel do capital imobiliário e do Estado, enquanto agente regulador do referido processo. É pela análise do processo de verticalização que buscamos entender como o espaço urbano é produzido, a partir de conflitos que existem entre múltiplos interesses que envolvem os agentes produtores. O zoneamento é estudado e demonstrado como elemento que balizou o perene discurso do planejamento urbano em todas as fases do desenvolvimento da cidade. Ainda neste capítulo, buscamos fazer um ensaio sobre os momentos econômicos do processo de verticalização, tentando buscar variáveis

que justificassem a proveniência de capital investido na produção e compra dos apartamentos de edifícios.

O quinto capítulo já canaliza mais para a compreensão de como os agentes e empresários, vinculados à entidades e organizações, começaram a propor documentos para pensar o futuro e o desenvolvimento de Maringá. A partir desses documentos produzidos, que foram inseridos ou (re)inseridos alguns projetos de desenvolvimento urbano que puderam ser contemplados em nossa análise. Neste capítulo, realizamos uma breve análise dos documentos *Maringá 2020*, *Maringá 2030* e *Maringá 2047* ou Masterplan, em uma tentativa de aproximação dos elementos contidos nos documentos com as discussões sobre o planejamento estratégico de cidades. Ainda neste capítulo, retomamos uma discussão que permeia por todo o trabalho, que é o conceito de ideologia e como ela é utilizada para auferir o planejamento urbano na cidade de Maringá.

Já no sexto e último capítulo, debruçamos sobre os grandes projetos urbanos que selecionamos, como o Projeto Ágora, que se transformou em Novo Centro de Maringá, o Projeto da Zona 10, o Projeto Eurogarden e o Projeto do Parque Industrial, denominado de Cidade Industrial de Maringá. Convidamos o leitor a perceber que existe, em cada projeto, temporalidades diferentes, ideias e contextos diferentes, distintos agentes propositores, em alguns casos, mas que se assemelham numa mesma lógica de viabilizar a cidade para a reprodução ampliada do capital.

Por fim, realizamos as considerações finais, com o intuito de buscar caminhos para delimitar esta reflexão ao mesmo tempo em que possa permitir as inquietações e discussões, que possibilitarão novas reflexões sobre a temática.



Capítulo 1: Globalização, Neoliberalismo e Planejamento Urbano No Brasil

1 GLOBALIZAÇÃO, NEOLIBERALISMO E PLANEJAMENTO URBANO NO BRASIL

Para entendermos as relações entre produção do espaço no Brasil e a adoção das políticas neoliberais, que culminarão nos modelos e significados da urbanização e do planejamento urbano, devemos refletir sobre nosso modelo socioeconômico, cujas referências se remetem às características de uma sociedade escravagista do século XIX.

Enquanto o desenvolvimento do capitalismo na Europa e nos Estados Unidos ampliava o trabalho assalariado bem como consolidava as relações de poder entre as classes, no Brasil do II Reinado cristalizava-se a independência em relação à Coroa, porém, com economia agrária dependente do trabalho escravo e do modelo de exportação (MORO Jr., 2007).

De acordo com o autor acima, a sociedade burguesa e o capital nunca chegaram a incorporar formas clássicas no Brasil, pois a estrutura do latifúndio escravista, empreendimento característico do período colonial, tinha por objetivo a expatriação do excedente, preservando o modelo contemporaneamente, substituindo a força de trabalho escrava pelo trabalho assalariado. “Essa substituição, que caracterizou o Brasil como um dos últimos países do mundo a abolir a escravatura, só ocorreu por pressão da Inglaterra, que visava potencializar os mercados consumidores” (MORO Jr, 2007 p. 35).

De acordo com Prado Junior (2012), “A sociedade brasileira é o reflexo fiel de sua base material: a economia agrária (...). Assim como a grande exploração absorve a terra, o senhor rural monopoliza a riqueza e com ela seus atributos naturais: o prestígio, o domínio (PRADO JUNIOR, 2012, p. 24). O autor se referia à sociedade local, cujas bases, no decorrer do desenvolvimento foram mudando, porém os atributos foram mantidos.

Moro Jr. (2007) enfatiza que tal modelo enraizado não gerou uma classe dominante como a burguesia europeia e sim uma elite associada ao capital estrangeiro, com base em uma economia exportadora. De acordo com Schiffer (1991), o processo de evolução do capitalismo no Brasil, a partir dessa origem colonial, levou à formação de uma “elite dominante”, diferenciada por um privilégio específico, em que Fernandes (1973) caracteriza como sendo decorrente das condições de dependência bem como das alianças entre a classe dominante nacional e o capitalismo internacional, resultando em um subdesenvolvimento em que

prevalece um “privilegiamento no senso mais alto possível das classes ‘altas’ e ‘médias’ como um mecanismo elementar de autodefesa e de preservação das bases internas das relações de dominação” (FERNANDES, 1973, p.96).

Lembrando que, conforme dissera Deák (2004), com a constituição do Estado independente, e estando as questões de ordem institucional e econômica resolvidas, operou-se a transformação que permite a preservação da ordem econômica e social. “O que era exploração colonial torna-se expatriação excedente” (DEÁK, 2004, p.28). E continua: “O que era determinado *de fora* passa a ser determinado *de dentro*. O que era colônia passa a ser nação-Estado, ainda que ‘do Terceiro Mundo’, ou ‘dependente’” (DEÁK, 2004, p.28, grifos do autor).

Deixando a Teoria da Dependência¹⁰ à parte, salientamos que tais processos impediram e “impedem o pleno desenvolvimento das forças produtivas, uma das bases do processo de fortalecimento da classe burguesa” (MORO Jr., 2007, p.35). Na sociedade de elite, conforme o autor, uma parte do excedente não é incorporada à reprodução ampliada interna, mas sim enviada para o exterior nas diversas formas possíveis com o capital estrangeiro. Tais características de acumulação comandada pela elite dominante no sentido de impedir o livre desenvolvimento das forças produtivas é denominada de *acumulação entravada* (DEÁK, 1991, 2004), que restringe o mercado interno nacional no que tange às demandas de sua própria preservação, assegurando a hegemonia da elite nacional atrelada às necessidades de reprodução do capital internacional.

Na história em pé, a sociedade colonial forjada por forças externas (da metrópole) constituiu, na Independência, as condições de sua reprodução por suas próprias forças. A base institucional dessa reprodução é o Estado, criado precisamente para esse fim. Sua base de produção material é a acumulação entravada, que determinaria sua evolução futura (DEÁK, 2004, p. 30).

Para o mesmo autor, “uma *dialética da acumulação entravada* toma o lugar da dialética forma-mercadoria, cuja história é a recomposição/reimposição da primazia da expatriação de excedente sobre a acumulação por meio de crises sucessivas” (DEÁK, 2004, p. 32).

¹⁰ Sobre a teoria da dependência, existem diversas interpretações sobre a constituição e formação do Estado Brasileiro, como Caio Prado Junior, Francisco de Oliveira, Bresser Pereira, entre outros.

A recente história econômica do Brasil comprova as características singulares de acumulação capitalista descritas acima, em que o conceito de elite implica em uma associação ao capital estrangeiro, delegando a este os setores dinâmicos da economia, “com base em uma anuência interna e não em uma dependência externa” (MORO Jr., 2007, p.36).

Em outras palavras, a elite que se formara, para garantir sua dominação, controla, contrai ou expande o processo de constituição do mercado nacional, reimpondo o modelo expatriador, quer por intermédio das crises, quer por imposições político militares, o que gera a acumulação entravada (SCHIFFER, 1991).

Desse modo, o alargamento do mercado interno, resultado da expansão das forças produtivas por meio do ingresso de capital internacional para a manutenção dessa hegemonia, sustentou a necessidade de implantação das condições de homogeneização do espaço, sobretudo no que tange à implantação de infraestrutura física e administrativa no território, cujo objetivo, de acordo com Schiffer (1991), era possibilitar um fluxo desimpedido da produção ao consumo de mercadorias.

Portanto, entre 1950 e 1980, houve um significativo ingresso de capital internacional para programas e projetos econômicos que possibilitaram a preservação do modelo expatriador, sobretudo no setor secundário da economia, com a instalação de plantas industriais. O período se assemelha com o intervalo em que Santos (1993) denomina de inversão do local de moradia da população brasileira, que passou a ser urbana (SANTOS, 1993).

É importante mencionar que esse período é denominado por Santos e Silveira (2012) de período técnico-científico, em que elementos como a ideologia do consumo, do crescimento econômico e do planejamento foram os grandes instrumentos políticos bem como os grandes provedores das ideias que iriam guiar a reconstrução ou a remodelação dos espaços nacionais, juntamente com a da sociedade, da economia e, portanto, da política. Para os autores,

Entre os países subdesenvolvidos, as defesas próprias eram frágeis: o peso da ideologia do crescimento, a correspondente atração pelo desenvolvimento industrial, apontada como panaceia, as necessidades do consumo interno, o imperativo de afirmar o Estado sobre a nação (ou as nações, ou as tribos) e a indispensabilidade de um comando eficaz sobre o território eram argumentos de peso, embora muitos deles fossem exclusivamente ideológicos. Sobre esse pano de fundo, a adaptação ao modelo capitalista internacional torna-se mais requintada, e a respectiva ideologia de racionalidade e modernização a

qualquer preço ultrapassa o domínio industrial, impõe-se ao setor público e invade áreas até então não tocadas ou alcançadas só indiretamente, como por exemplo a manipulação da mídia, a organização e o conteúdo do ensino em todos os seus graus, a vida religiosa, a profissionalização, as relações de trabalho etc. (SANTOS, E SILVEIRA, 2012, p. 47)

Tais características ressaltadas pelos autores demonstram que o espectro de elementos e características para a manutenção do modelo perpassa à industrialização, avançando nas características imbuídas, a partir de então, no processo de urbanização. Para tanto, é importante considerar que o modelo expatriador, associado com as condições de crescimento econômico acelerado consolidou a acumulação entravada, cujo cenário era ainda mais propício devido às condições favoráveis no cenário internacional “para pagamento do principal e do serviço da dívida externa do Brasil durante o período do acordo de Bretton Woods, que eram viabilizados pelos saldos positivos das transações comerciais internacionais” (MORO Jr., 2007, p. 36).

Para continuar se financiando internamente o Estado brasileiro utilizou instrumentos possíveis, como emissão de moeda e captação de recursos nos mercados internos por meio do oferecimento de altas taxas de juros. Este expediente foi uma das causas do profundo processo inflacionário desse período. As perspectivas de aumento de exportações para honrar a dívida externa eram muito limitadas em função do protecionismo dos países centrais (MORO Jr., 2007, p. 37).

Este cenário, incrementado pelo aumento das taxas de juros, contribuiu para o aumento do endividamento do Brasil, o que ajudou a recompor as reservas dos países credores reequilibrando seus sistemas financeiros. A necessidade de utilizar cada vez mais recursos das exportações para cobrir a dívida externa foi uma das justificativas para o fechamento do mercado interno brasileiro às importações, o que, na década de 1970, foi intensificada a política de desenvolvimento a partir da substituição das importações, já que, no período, o país já possuía um parque industrial consolidado (MORO Jr., 2007).

Esse período de acumulação de capital, juntamente com o capital estrangeiro, preservou a elite nacional. O Estado provinha o território de obras de infraestrutura para garantir a reprodução ampliada do capital sob a perspectiva da acumulação entravada, sobretudo com o desenvolvimento do setor secundário.

De fato, a industrialização redefiniu o que é urbano no Brasil, já que, a partir dela, o urbano “passa a ser a sede não só dos aparelhos burocráticos do [E]stado quanto do capital

comercial, passando a ser a sede do novo aparelho produtivo que é a indústria” (OLIVEIRA, 1982, p.38). Segundo o autor, a industrialização impôs um padrão de acumulação que potencializou a urbanização, num ritmo muito superior ao ritmo da própria industrialização:

O fato de que a divisão social do trabalho nos períodos anteriores era estanque – autarquia nos campos - vai impor que a industrialização no Brasil vai ter que se fazer imediatamente urbana e excepcionalmente urbana. (...). O que quero dizer com isso é que quando a industrialização começa a ser o motor da expansão capitalista no Brasil, ela tem que ser simultaneamente urbana, e tem que ser fundamentalmente urbana porque não pode apoiar-se em nenhuma pretérita divisão social do trabalho no interior das unidades agrícolas (OLIVEIRA, 1982, p. 42).

Ao instalar-se nas cidades, a industrialização e a acelerada urbanização resultante passaram a exigir uma série de requisitos que as cidades não ofereciam, fato que demandaria “novas formas de intervenção do Estado nesse ‘novo’ urbano” (COTA, 2010, p. 94).

As mazelas decorrentes do processo de industrialização – e logo, de urbanização – estão vinculadas à atuação do Estado que, de acordo com Lojkine (1981), caberia ao Estado dar suporte, criar e manter as condições gerais e sociais de reprodução do capital e, também, socializar seus custos. Tais ações estavam vinculadas à elite brasileira, que até meados da década de 1980 reproduziu a lógica essencial das relações capitalistas internas existentes, no que tange à expatriação do excedente e sua conseqüente não incorporação na reprodução ampliada (MORO Jr. 2007). Para o autor, a reprodução do capital jamais considerou a melhoria das condições para a reprodução da força de trabalho, justificando, assim, a preservação das mazelas sociais, sobretudo no urbano, como a pobreza ou a violência urbana.

Nesse contexto, países ‘subdesenvolvidos’, sobretudo latino-americanos, passavam por crises e inflações e tinham suas políticas externas vinculadas às diretrizes dos credores.

O emblemático *Consenso de Washington* apresentou uma série de iniciativas capitaneadas pelos países centrais para expansão de seus mercados e garantir o pagamento da dívida externa da América Latina a partir de um choque neoliberal que exigia a desregulação do mercado financeiro e de trabalho, privatização de estatais e serviços públicos, abertura comercial e o controle da inflação a qualquer preço, seja este o achatamento salarial ou o comprometimento do seu modelo de desenvolvimento (MORO Jr. 2007).

Tais estratégias não se efetivaram por acaso, antes foram idealizadas e colocadas em prática pelos organismos financeiros internacionais como o Fundo Monetário Internacional

(FMI), o Banco Mundial e o Banco interamericano de Desenvolvimento (BID), como viabilizadores das reformas e projetos de desenvolvimento dos países da América Latina.

O Consenso de Washington acabou por ratificar os princípios neoliberais, cujos efeitos colaterais persistiram na privatização de estatais, entrada e expansão das multinacionais e manutenção da elite frente à reprodução ampliada do capital (LEFEBVRE, 2006), porém, travada. Como dizia Harvey (1992, p.133),

Devem-se acrescentar a isso todos os insatisfeitos do Terceiro Mundo com um processo de modernização que prometia desenvolvimento, emancipação das necessidades e plena integração ao fordismo, mas que, na prática, promovia a destruição de culturas locais, muita opressão e numerosas formas de domínio capitalista em troca de ganhos bastante pífios em termos de padrão de vida e de serviços públicos (por exemplo, no campo da saúde), a não ser para uma elite nacional muito afluente que decidira colaborar ativamente com o capital internacional.

A leitura de Harvey expressa exatamente o momento de abertura econômica que privilegiou um pequeno segmento da sociedade, cujos impactos das aclamadas reformas neoliberais refletiram no processo de urbanização. A acumulação travada, juntamente com os processos migratórios, o desprovimento dos meios de subsistência dos trabalhadores do campo (DEÁK, 1991) justificam a inversão do local de moradia da população brasileira (SANTOS, 1993) bem como fatores relativos ao processo de urbanização, como ampliação das cidades, ocupações irregulares, dentre outras questões relacionadas à urbanização brasileira.

No cenário internacional, para escamotear o aprofundamento da crise do sistema capitalista que se configurava na década de 1950-1960 (e que foi ampliado com a crise do petróleo na década de 1970), os ideólogos do capitalismo propuseram a realização de maciços investimentos tecnológicos no processo produtivo que teve como consequência a instituição de um sistema de produção flexível, visando readequar constantemente os produtos às exigências cada vez mais específicas de consumo.

Com o processo de internacionalização da economia, contribuição do neoliberalismo e também da denominada “globalização econômica”, houve um grande impulso na competição entre as grandes empresas, que foram beneficiadas pela abertura dos mercados e pelo consequente deslocamento de parte ou de todo o processo produtivo das empresas para

diferentes regiões do mundo, em especial os processos menos “nobres” da produção por serem degradantes do meio ambiente ou das relações de trabalho nos seus países de origem.

Assim, os capitalistas encontraram as condições perfeitas para a continuidade do aumento da produtividade de suas empresas, para a redução de custos da mão de obra em especial, mas também pelo acesso as matérias primas abundantes e os mercados de consumo dos países periféricos e, principalmente, a ampliação da produção e da circulação de mercadorias em escala mundial. Essa globalização levou ao desencadeamento de uma acirrada competição entre as grandes empresas e ao aperfeiçoamento ainda maior das inovações tecnológicas direcionadas à produção.

Tais formas de produção e consumo fazem parte da nova lógica imposta pelo capitalismo global chamada, por diversos autores, como o processo de globalização, que, para Santos (2000, p.23), “a globalização é, de certa forma, o ápice do processo de internacionalização do mundo capitalista”. Para o autor, no fim do século XX, “produziu-se um sistema de técnicas presidido pelas técnicas da informação, que passaram a exercer um papel de elo entre as demais, unindo-as e assegurando ao novo sistema técnico uma presença planetária” (2000, p.23).

Do ponto de vista urbano, como o interesse das multinacionais era o de usufruir da força de trabalho barata, e o da elite brasileira, o de perpetuar sua hegemonia interna, utilizando-se para isso do seu controle do próprio Estado, era lógico que este último não criasse exigências que aumentassem o custo da reprodução da força de trabalho, entre elas a de instalação de infra-estrutura urbana e de moradia. Com a intensificação da migração rural-urbana em patamares nunca antes vistos, agravada pela ausência de uma reforma agrária, estourava a demanda habitacional, e cresciam de forma inexorável os bairros periféricos e de baixa-renda, reservas de mão-de-obra literalmente “abandonadas” pelo Estado (FERREIRA, 2007, p.44, grifo do autor).

Tais processos contribuíram para a ampliação dos grandes centros urbanos, como São Paulo e Rio de Janeiro, bem como a ampliação da pobreza nos demais centros urbanos do país. Como dizia Santos (2000), a globalização se apresenta como perversidade.

As reformas neoliberais implantadas pela elite que adotaram as *modernidades* e o fundamento do *Consenso de Washington* foram perversas nas condições de uma globalização essencialmente financeira e inibidora da plena evolução das forças produtivas nos países em desenvolvimento. (...) o [E]stado não intervém efetivamente para eliminar as carências crônicas e, reproduzindo

práticas seculares, aderiu a novos “conceitos” de urbanismo que privilegiam a instalação de atividades modernas, em especial as ligadas aos setores financeiro e de controle do capital nas principais cidades em desenvolvimento (MORO Jr., 2007, p.43).

Por outro lado, o planejamento no Brasil tornou um exercício da cidade legal para a cidade legal negando-se a cidade ilegal, denominada por Maricato (2001) como aquela que não existe comprovação da propriedade, controle, uso ou ocupação do solo irregular, como as favelas, por exemplo.

Frente a esses fatores, atrelado ao processo de globalização, o Estado aderiu, sobretudo no nível municipal, ao chamado empreendedorismo urbano (COMPANS, 2005), ao *City Marketing* (SANCHEZ, 1997), com enfoque empresarial, conceitos que serão trabalhados nos próximos tópicos. Porém antes de adentrarmos nesses conceitos, é importante entendermos as mudanças de concepções e significados do planejamento urbano, discutidos no próximo subcapítulo.

1.1 PLANEJAMENTO URBANO: FASES E CONCEPÇÕES

De acordo com Kohlsdorf (1985), é da Inglaterra e dos Estados Unidos que vem a expressão **planejamento urbano**, a partir colocação em prática das ideias progressistas e culturalistas, que provocou um movimento de crítica ao urbanismo, quase simultaneamente à própria realização de suas proposições. A área de conhecimento da cidade passou a identificar-se pelo *planning*, logo, a “constituir-se de procedimentos racionais que tem como finalidade a preparação de tomada de decisões, estas no sentido de conduzir os processos urbanos para metas e objetivos previamente estabelecidos” (KOHLSDORF, 1985, s/p.).

Uma modificação importante auferida nesta prática refere-se ao reconhecimento do fenômeno urbano como algo dinâmico, o que leva a encarar a cidade como resultado de sua própria história e como algo que está, de alguma forma, evoluindo no tempo. Portanto, a cidade passa a ser vista como o produto de um determinado contexto histórico, e não mais como um modelo ideal a ser concebido pelos urbanistas (KOHLSDORF, 1985).

É importante considerar que, frente à situação caótica de Londres no período da Revolução Industrial, Howard foi um dos pensadores de modelos alternativos para abrigar uma população, a partir de alguma qualidade de plano e ordem. Tal fato será recuperado quando estudarmos o plano de Maringá (PR), mas é importante refletirmos sobre o papel desses pensadores no que é chamado de planejamento urbano, haja vista, como colocou Kohlsdorf (1985), a cidade passa a ser vista como resultado de um contexto histórico, relegando o modelo ideal e as concepções em segundo plano. Ou seja, há uma redefinição dos significados do denominado planejamento urbano: enquanto, em um primeiro momento, o planejamento urbano pode ser visto com o planejamento urbano por planos, em um segundo momento, a partir das novas concepções, pode ser denominado com planejamento urbano regulatório.

Dentro dessa nova concepção, o planejamento pode ser definido como o processo de escolher um conjunto de ações consideradas mais adequadas para conduzir a situação atual na direção dos objetivos desejados. Autores como Bortolotti (2007), por exemplo, defendem o planejamento como uma necessidade que antecede à produção do espaço.

Essa visão vai ao encontro da concepção mais tradicional, segundo a qual o urbanista deveria “projetar” a cidade. Contudo essa mudança somente se consolidou com o advento do planejamento sistêmico, que representou uma mudança da velha ideia de planejamento como a produção de projetos para cidade desejada do futuro para uma nova ideia de planejamento como uma série contínua de controles sobre o desenvolvimento de uma área, auxiliados por mecanismos que buscam simular o processo de desenvolvimento de forma que esse controle possa ser aplicado (HALL, 2002).

Acreditamos que essa concepção de planejamento é adotada pelas instituições, na maioria das vezes regidas pelo Estado, pois, em vez de planejar cidades, remedia, por intermédio do discurso do planejamento urbano, o caos que se estabelece nas metrópoles, principalmente, porém atingindo também as demais escalas de cidades.

Para atingir os objetivos, o Estado institui diversos instrumentos de que dispõe, como o plano diretor, por exemplo, e, dentro ou fora dele, a legislação urbanística. Mas essa concepção ou esse novo significado não canaliza o planejamento urbano como o ato de elaborar legislações ou planejar novas alternativas mediante a gestão. Planos e Projetos são elaborados e, de modo

geral, se encaixam em algumas tendências que são reflexos do processo de globalização, explicado no tópico anterior.

Lembramos que essa síntese sobre o planejamento urbano não dá conta do universo e do pensamento sobre o tema, desenvolvido exaustivamente, sobretudo por autores americanos e britânicos e, mais recentemente, com vasta produção no Brasil¹¹. Nem é objetivo trabalhar com o estado da arte, uma vez que a temática transita por diversas áreas do conhecimento¹² e tem uma imensa gama de abordagens. No entanto, fizemos essa breve reflexão para ilustrar que, ao tratar do planejamento urbano da cidade estudada, verificamos que, na academia, o planejamento urbano de Maringá é trabalhado desde o plano inicial até as legislações urbanísticas, incluindo o pensamento encetado a partir da Constituição de 1988 que culminou na aprovação do Estatuto da Cidade, em 2001. Buscamos articular o planejamento urbano por planos e o planejamento urbano regulatório, ao planejamento estratégico. Portanto, essa breve discussão tem por enfoque demonstrar um dos caminhos percorridos nos capítulos posteriores, em que refletimos sobre as diversas formas de pensamento e reflexões, além de práticas, do planejamento urbano na cidade estudada. Para isso, buscamos entender as concepções atuais do planejamento urbano, frente às novas tendências do empreendedorismo urbano e do *marketing* de cidades, fruto do processo de globalização econômica que estamos vivenciando.

1.2 PLANEJAMENTO URBANO NO BRASIL FRENTE À POLÍTICA URBANA RECENTE

O ano de 1988, conhecido pela aprovação da nova Constituição, não pode ser considerado como um divisor de águas no entendimento do planejamento urbano no Brasil,

¹¹ Para conhecimento detalhado da obra de numerosos autores de vários países e de várias áreas do conhecimento que estudam a cidade, sugerimos a obra de Pedro de Almeida Vasconcelos, intitulada 'Dois séculos de pensamento sobre a cidade', publicada em 1999.

¹² Por exemplo, ainda que pautamos nossa reflexão em autores que trabalham na perspectiva do materialismo histórico e dialético, para entendermos as várias interpretações sobre os conceitos trabalhados, buscamos fontes de diversas áreas do conhecimento além da Geografia, como por exemplo, as áreas do planejamento urbano e regional, da Sociologia urbana, da História, da Arquitetura, do Urbanismo, da Engenharia, entre outras.

pois os artigos aprovados que competiam a intervenções nas cidades só foram absorvidos pelo Estatuto da Cidade em 2001¹³. No entanto, alguns instrumentos referentes à legislação urbanística foram incorporados, sobretudo quando tratamos dos planos diretores municipais que devem ser compreendidos. Mas o Estado brasileiro não atua somente na esfera legal. Para Villaça (1999), o Estado brasileiro tem atuado sobre as cidades de várias maneiras, instalando redes de abastecimento de água e de coleta de esgotos; construindo avenidas, parques e casas populares; regulamentando a delimitação de zonas urbanas, a abertura de loteamentos e a construção de edifícios pela iniciativa privada, etc. Afetou de forma significativa as cidades brasileiras, sobretudo as grandes e médias, nos anos 1970 e 1980 no que tange às ações do governo federal nos campos do saneamento, transporte e habitação. Mas Villaça (1999) ainda afirma que essas ações não podem ser inclusas no que hoje tem sido chamado no Brasil de planejamento urbano, pois o objetivo dos planos federais não foi a organização do espaço intraurbano, uma vez que, para o autor, o conceito dominante de planejamento urbano tem como especificidade a “organização do espaço urbano (embora possa não se limitar a isso) e aplica-se ao plano de uma cidade individualmente” (VILLAÇA, 1999, p.172).

Assim, ele identificou algumas correntes que incluem tanto os discursos quanto as práticas do planejamento urbano:

Planejamento urbano *stricto sensu*, ou seja, a corrente que teve como eixo as atividades e discursos que vieram a desembocar nos atuais planos diretores.

O zoneamento.

O planejamento de cidades novas.

O chamado “urbanismo sanitário” (VILLAÇA, 1999, p. 175).

¹³ Não temos por objetivo discorrer sobre a história e os caminhos do planejamento urbano brasileiro, pois é tema que já foi amplamente explorado por Bernardes (1986), Villaça (1999), Maricato (2001), Monte-Mór (2007), porém, daremos ênfase ao tema a partir de 1988, quando foi aprovada a Constituição.

Percebemos que são instrumentos, na maioria das vezes, implantados e elaborados pelo Estado¹⁴, por isso devem ser apreendidos à luz da sua atuação no espaço, nesse caso o espaço intraurbano.

Mas há uma predisposição em denominar de planejamento urbano em diversos cenários: quando aborda o planejamento de cidades, nos casos dos planos urbanos de cidades que são “plantadas” (REGO, 2009), como os casos de Brasília, Palmas (TO), Londrina, Maringá (PR), dentre outras; quando aborda a técnica do zoneamento (FELDMAN, 2005) e a elaboração dos planos diretores (VILLAÇA, 1999, 2005), que é o que estamos denominando de planejamento regulatório; quando trata das parcerias público-privadas (COTA, 2010), das operações urbanas consorciadas, dos planos urbanísticos (MORO JUNIOR, 2007), dentre muitos outros conceitos e técnicas. Além de denominarem ‘tudo’ de planejamento, alguns autores, eventualmente, enquadram tais práticas no que está sendo denominado por diversos autores de planejamento estratégico.

Villaça (1999) ainda argumenta que o planejamento no Brasil teve interferências significativas a partir da Constituição de 1988 que, por meio do artigo 182 (do Estatuto das Cidades), transferiu a possibilidade, ou ainda, em alguns casos, a obrigatoriedade de elaboração dos planos diretores aos municípios. O Estatuto da Cidade, aprovado em 2001, corrobora e afirma ainda mais essa tendência. Contudo, de antemão, o autor adverte, por meio de diversas pesquisas, de que o plano diretor é uma ilusão (VILLAÇA, 2005) bem como um instrumento que favorece a classe dominante. O autor afirma o seguinte:

As facções da classe dominante brasileira com interesses mais ligados à produção do espaço urbano estão na seguinte encruzilhada. Por um lado, têm cada vez menos condições de fazer planos que revelem suas reais propostas para nossas cidades, e por outro não têm condições de fazer planos que atendam às necessidades da maioria de suas populações. Por paradoxal que possa parecer, a obrigatoriedade de elaboração de plano diretor constante da Constituição de 1988 não representa outra coisa senão o discurso com o qual aquelas facções procuram ocultar esse dilema (VILLAÇA, 1999, p. 240).

¹⁴ Quando trabalhamos com o Estado, devemos apontar as esferas do mesmo: federal, estadual ou municipal. Nessa pesquisa, trabalhamos, sobretudo, com o nível municipal, no entanto os outros níveis são complementares.

As facções, de acordo com o autor, poderão continuar governando as cidades por algum tempo,

construindo suas (delas) obras, mas sua frágil hegemonia na esfera municipal dificulta o anúncio prévio de tais obras, ou seja, os planos. Tudo indica que aquela classe deverá evitar planos diretores num futuro próximo, pois em que pese à pequena participação das organizações populares, a elaboração dos planos vem sendo crescentemente politizada e se transformando, no mínimo, em momentos desagradáveis para aquelas facções (VILLAÇA, 1999, p. 240).

No caso da cidade estudada, o poder público utiliza dos instrumentos exigidos no Estatuto da Cidade, contempla-os nos planos diretores aprovados, mas sua aplicação é contraditória, uma vez que há alterações na legislação urbanística sempre que há alguma conveniência, algum interesse específico ou um grande projeto urbano sendo idealizado. Para entendimento de tais ações, é necessário compreendermos o Planejamento Estratégico e sua adoção enquanto elemento que possibilita a competitividade entre as cidades, o empreendedorismo urbano e o *Marketing* de cidades.

1.3 PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO E OS GRANDES PROJETOS URBANOS

Com o advento do neoliberalismo no início da década de 1970, economia e política transformaram-se para atender uma nova lógica pautada principalmente nas demandas mercadológicas e na privatização de serviços públicos, em detrimento do chamado *Welfare State* e dos agentes sociais presentes nas cidades (BRANDEMBURG e CHIMENEZ, 2013). Para as autoras, a reestruturação do modelo econômico mundial e sua relação com a política dos Estados proporcionou mudanças nas mais variadas esferas de atuação e, no âmbito das cidades, “deu início a uma nova fase do Urbanismo¹⁵ e a um novo modo de pensar, projetar e gerir as cidades” (BRANDEMBURG e CHIMENEZ, 2013, p. 02) que, de acordo com Ascher

¹⁵ Não podemos confundir “Urbanismo” com “planejamento urbano”, ainda que as referências pareçam utilizá-las como iguais. Marcelo Lopes de Souza (2011) dá importante contribuição ao afirmar que “O Urbanismo pertence, de fato e de direito, essencialmente, à tradição do saber arquitetônico. (...) Planejamento urbano (...), sugere, por conseguinte, um contexto mais amplo que aquele representado pelas expressões Urbanismo e Desenho Urbano” (p.56-8). Para a compreensão sobre as diferentes abordagens na Alemanha, França e no mundo anglo-saxão, sugerimos a leitura da obra *Mudar a Cidade*, do referido autor.

(2004) foi denominada de Terceira Revolução Urbana Moderna. “No interior dessa nova fase que o conceito de grandes projetos urbanos se insere” (BRANDEMBURG e CHIMENEZ, 2013, p. 02).

a tercera revolución urbana moderna -que se inicia con la nueva fase de modernización de las sociedades occidentales- suscita cambios profundos en las formas de pensar, construir y gestionar las ciudades. La evolución de las necesidades, de las formas de pensar y actuar, de los vínculos sociales, el desarrollo de nuevas ciencias y tecnologías y el cambio de naturaleza y escala de los desafíos colectivos dan lugar poco a poco a un nuevo urbanismo que denominaremos neo urbanismo para distinguirlo del paleourbanismo de la primera revolución urbana moderna y del urbanismo, concepto que se inventa con motivo de la segunda revolución moderna (ASCHER, 2004, p. 01).

De acordo com Ascher, o urbanismo moderno definiu um programa de longo prazo para a cidade e estabeleceu os princípios de organização espacial (como planos diretores, por exemplo). Os planos e esquemas tinham a intenção de controlar o futuro, para reduzir a incerteza, para fazer um projeto juntos (ASCHER, 2004, tradução nossa).

Para o autor, esse novo urbanismo depende de uma gestão mais pensativa, adaptada a uma sociedade complexa e um futuro incerto. Desenvolve vários projetos de natureza variada, tenta ser uma gestão coerente. O planejamento estratégico tem como foco o projeto para implementação conjunta e leva em conta os eventos práticos que ocorrem, a evolução, mudanças à frente, revisando, se necessário, os objetivos definidos ou meios dispostos no início para completá-lo (ASCHER, 2004, tradução nossa).

Torna-se uma gestão estratégica urbana que integra a crescente dificuldade de reduzir a incerteza e a possibilidade de forma aberta, democrática e marcada pela aceleração da nova sociedade de economia. A pontuação base articula, a curto e longo prazo, a grande e a pequena escala, os interesses gerais e particulares. É tanto tempo estratégico, pragmático e oportunista (ASCHER, 2004, tradução nossa). Mas o projeto não é apenas um projeto acompanhado por um design. É uma ferramenta cuja produção, expressão, desenvolvimento e implementação mostra as possibilidades e as limitações impostas pela sociedade, os partidos de oposição, lugares, circunstâncias e eventos. O projeto é tanto analisador e ferramenta de negociação (ASCHER, 2004, tradução nossa).

É importante lembrar que a corrente adotada neste texto refere-se ao planejamento estratégico, ainda que busquemos autores de outras correntes, pois acreditamos nas palavras de Jacques (2009), para quem

O processo de espetacularização urbana está cada vez mais explícito e sua crítica já se tornou recorrente no meio acadêmico, mesmo que muitas vezes com outros nomes: cidade-cenário, cidade-museu, cidade genérica, cidade-parque-temático, cidade-shopping, em resumo: cidade-espetáculo. Correntes urbanas aparentemente distintas como o planejamento estratégico, o new urbanism, o urbanismo extra large ou o urbanismo corporativo, chegam a um mesmo resultado: a mercantilização espetacular das cidades, o que pode ser visto como um pensamento hegemônico, único ou consensual (JACQUES, 2009, s/p.).

Para Harvey (2014),

o interesse que o capital tem na construção da cidade é semelhante à lógica de uma empresa que visa ao lucro. Isso foi um aspecto importante no surgimento do capitalismo. E continua a ser. Após Segunda Guerra, por exemplo, os Estados Unidos construíram os subúrbios de uma maneira muito rentável. O que temos visto, nos últimos 30 anos, é a reocupação da maioria dos centros urbanos com megaprojetos. Muitos desses projetos associam a urbanização ao espetáculo. E fazem um retorno à descrição de Guy Debord sobre a sociedade do espetáculo. Faz todo sentido na diretriz da realização dos megaeventos como as Olimpíadas e a Copa do Mundo. O capital precisa que o [E]stado assegure essa dinâmica. Assim, pode usar esses eventos como instrumentos de investimentos e mais lucratividade (HARVEY, 2014, S.P.).

Lembramos que o planejamento estratégico é fruto desse novo significado e dessa nova reformulação do próprio planejamento urbano, em que a cidade passa a ser vista como uma empresa que deve ser administrada nos moldes do empresariamento e das *políticas urbanas competitivas*, para utilizar o conceito de Vainer (1998). Compans (2005) e Harvey (em várias de suas obras) o denominam de empreendedorismo urbano. O empreendedorismo é fruto da abertura econômica, do neoliberalismo econômico e daquilo que já elucidamos como processo de globalização. Assim, consideramos que é mais um dos capítulos das formas de acumulação e reprodução do capital. Novais (2010) confirma que o termo planejamento estratégico “permite fazer referência à internacionalização da economia – em um contexto de hegemonia do capital financeiro e do acirramento da concorrência intercapitalista – e suas consequências” (NOVAIS, 2010 p.23).

A referência à empresa também foi fundamental na concepção e afirmação do planejamento estratégico em cidades. A óptica que assinalava a abrangência planetária da empresa contemporânea, ao ser adotada no planejamento de cidades, demandava que as unidades urbanas fossem concebidas em relação de concorrência (NOVAIS, 2010, p. 28).

Para o autor, no setor de onde foi trazido, ou seja, o setor privado, o modelo envolve ajustes organizacionais (ambiente interno) com o objetivo de enfrentar a crescente competição e a entrada de novos concorrentes (ambiente externo) (NOVAIS, 2010). No setor público mantiveram os mesmos parâmetros, nos quais se buscava identificar as forças e os agentes em condição de agir na conjuntura de instabilidade do próprio processo de globalização (NOVAIS, 2010).

Para o referido autor, há uma mudança de foco na própria forma de gestão, quando afirma que a falência do convívio entre estratos sociais (como sugerem expressões como cidade partida e *dualcity*) não é um problema ou um ponto fraco para a formulação estratégica.

Pelo contrário, se antes apoiava-se para a necessidade de compensar desequilíbrios sociais, com as políticas competitivas, dirigidas para as camadas de maior renda, pode-se presumir que o aumento das disparidades seja desejado. Em outras palavras, o que era considerado uma situação a evitar converteu-se em objetivo a perseguir¹⁶ (NOVAIS, 2010, p.29).

Essa postura legitima a necessidade de criação de uma imagem da cidade a partir de projetos específicos, cujo mote é mostrar uma cidade que possa competir com outras cidades como espaço empresarial. Portanto, para que isso ocorra, é necessário ignorar a existência dos problemas urbanos ou trazê-los como justificativa para se criar uma nova imagem de cidade, a partir de grandes projetos urbanos.

É o caso, por exemplo, dos trabalhos de Mariana Fix (2001, 2007), que demonstra a expansão imobiliária sobre áreas específicas que, nas palavras de Maricato (2001) “tratava-se, de fato, de expulsar os pobres para longe, mesmo se considerarmos que parte deles tinha o

¹⁶ O autor demonstra o caso de Vitória (ES), em que em seu plano é afirmado que, no melhor dos cenários possíveis a cidade será o lugar de “moradia da população de renda mais elevada da Região metropolitana” (PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA). Vitória do futuro: plano estratégico da cidade: 1996-2010. Vitória: José Antonio Martinuzzo, 1996, p.69; ver a respeito Lima Junior, 1999; Citado por Novais (2010, p.29). O mesmo quadro pode ser interpretado na realidade de Maringá (PR), sobretudo a partir das reflexões da tese de Rodrigues (2004), cujo título já sugere a exposição: “A pobreza mora ao lado: segregação socioespacial na região metropolitana de Maringá”.

direito ao usucapião sobre a terra (de propriedade privada) ocupada há mais de 20 anos” (MARICATO, 2001, p.9), e, no lugar, a construção de megaprojetos, torres de escritório, hotéis, casas de espetáculo, shopping centers e complexos de uso misto, que reproduzem, em escala modesta, um *skyline* que mimetiza os centros de comando, como Londres e Nova York, dentro da cidade de São Paulo, mais especificamente, na Marginal Pinheiros (FIX, 2007).

Ações desse tipo enaltecem a gestão, como propulsora e produtora de uma cidade competitiva. Através do *City marketing* (SÁNCHEZ, 1999), viabilizam um enfoque empresarial para a cidade e a colocam no circuito da competitividade. Nossas cidades, nesse modelo, passam a ser vistas como locais competitivos, de investimentos de capitais (sobretudo imobiliário) e de grande rentabilidade para o mercado.

Portanto, “a competição entre cidades e as novas regras de convivência entre o público e o privado passam a ser condições para o planejamento estratégico urbano” (MORO Jr., 2007, p.46). No entanto, como sugere o autor, a previsão de suas ações a longo prazo são inconsistentes, pois desconsidera os conflitos de classes existentes na cidade.

O próprio planejamento urbano não contempla interfaces com a totalidade dos grupos de pressão envolvidos na produção e apropriação do espaço urbano, não se aprofundando nos diferentes conflitos existentes no território urbano, sendo que as ideias apresentadas traduzem em espaço a ideologia dominante (MORO Jr., 2007, p. 47).

Em outras palavras, tal ação gera alienações sociais que são tornadas espaciais. Os projetos são apresentados como se fossem propostas de expansão empresarial, cujo objetivo é a negociação nas diversas esferas de atratividade e reprodução do capital, seja em escala local, regional, nacional ou global, com o intuito de mitificar a cidade como uma aparelho de gestão eficiente que consegue atrair o desenvolvimento. De fato, existe um desenvolvimento, mas acompanhado de adjetivações como econômico, por exemplo, que desconsidera a maior parte dos indivíduos e suas classes na cidade. Uma contribuição sobre as formas de desenvolvimento são trabalhadas por Souza (2011).

Em São Paulo, por exemplo, Whitacker Ferreira (2007), traz uma contribuição significativa, ao mostrar que a produção imobiliária na Marginal Pinheiros tinha como objetivo lançar a cidade de São Paulo como cidade-global. Na verdade, a “cidade-global” vem sendo difundida – pelos governos, mídia e nas universidades – como o único modelo urbano capaz de

garantir a sobrevivência das cidades no “novo” contexto da “globalização econômica”. O objetivo do autor foi desmitificar o conceito para a cidade, pelo entendimento do papel da ideologia na produção do espaço urbano. A explanação de Villaça na apresentação do referido trabalho (2007, p.13) explica o seguinte:

Tal ideologia se propõe a ocultar um processo social e real e assim facilitar a dominação, tornando-a mais palatável e aceita pelos dominados. O que, em São Paulo e no Brasil, nossa burguesia pretende ocultar, adotando (dentre outras, como a já mencionada do plano diretor) a ideologia da globalização? O empenho em promover São Paulo a cidade global está associado à ideia de esconder suas misérias e injustiças. Trata-se de destacar a Marginal Pinheiros/Berrini como meio de ocultar a São Paulo miserável, injusta e atrasada. Um dos setores que mais se empenha nessa ocultação, para tanto se utilizando do espaço urbano, é o setor imobiliário (...). Com efeito, este é o setor da economia que maior interesse tem no espaço urbano. Por isso, é o setor que mais se empenha em promover e aproveitar-se da segregação urbana, uma vez que essa oferece a ele notáveis ganhos de aglomeração. A segregação é uma manifestação da injustiça, da desigualdade e da dominação (...). A região da Marginal Pinheiros/Berrini, em São Paulo, se de um lado não pode ser entendida sem se entender a segregação urbana, do outro é utilizada por nossa classe dominante para promover a ideologia da globalização em São Paulo e no Brasil e, através desta, facilitar a dominação.

Tais trabalhos mostram como a incorporação do planejamento estratégico¹⁷ pelas cidades, com o objetivo de inserir grandes projetos urbanos levam em conta apenas interesses econômicos e funcionais que são revestidos de uma simbologia própria da “sociedade do espetáculo” (DEBORD, 2003). Imbuída e armada de conceitos e estratégias do processo de globalização, cuja esteira de explicação está o processo neoliberal, partes da cidade são vistas como distinção para receberem investimentos do capital na produção de projetos. A elite política, para utilizar a ênfase de Deák, que tem habilidade na gestão, justifica um novo projeto como se isso fosse algo excepcional de sua competência e gestão.

¹⁷ Embora Ferreira (2007) aborde em sua pesquisa sobre São Paulo a discussão de planejamento estratégico e *marketing* urbano, ele aponta de forma incisiva que [comparando o planejamento estratégico adotado em Barcelona com suas possíveis variantes em São Paulo] “o significativo crescimento da Espanha no bojo da União Europeia a partir dos anos 80, faz com que sejam absolutamente impossíveis quaisquer comparações entre o modelo lá adotado e aqueles que podem vir a ser utilizados no Brasil. (...), Tratam-se de realidades sociais absolutamente diversas e, (...) como ocorre com o conceito da “cidade-global”, o problema aqui discutido não se prende tanto às formulações em si, nem às bases empíricas originais (Barcelona, para o planejamento estratégico, e Nova York, Londres e Tóquio para as cidades-globais), **mas à sua transferência para a realidade urbana de outros países**, no que acaba se tornando um instrumento ideológico de difusão de alguns preceitos urbanísticos de perfil nitidamente liberal (FERREIRA, 2007, p. 117). [Grifo do Autor].

Elaboram projetos com possibilidades de representação, como se fossem *stands* para vendas. Na verdade, o objetivo é exatamente esse, ou seja, o de divulgar para as grandes corporações com o intuito de firmar uma nova modalidade legal, digamos de passagem, de parceria público-privada. A dimensão da criatividade nos projetos é apresentada como uma grande força. A publicidade como outra força. A utilização dos meios de comunicação e instrumentos de massa são utilizados na perspectiva ideológica e do convencimento. Tais fatores consubstanciam em elementos de representação. Se o projeto não for incorporado ou se tiver que passar por modificações, não há problema, uma vez que a representação já se encarregou de legitimar uma área da cidade para investimentos e, logicamente, contribuir para a valorização fundiária e imobiliária.

Tal valorização geralmente tem um *plus* legitimado pelo próprio Estado, que se encarrega da expulsão de moradores indesejados (para exemplificar o trabalho de Fix, 2001) ou dotar áreas em pousio social de infraestrutura e aportes legais. Em outras palavras, preparar o local para investimentos do mercado imobiliário.

É necessário resgatar que o planejamento estratégico surgiu nos Estados Unidos. “Harvard foi o lugar onde a sistematização da abordagem estratégica – para a empresa e para o setor público – alcançou maior reconhecimento” (NOVAIS, 2010, p.50). De acordo com o autor, as ideias advindas de Harvard resultaram no primeiro plano estratégico de cidades, o de São Francisco. O autor explica que o termo estratégia advém da ideia de gestão da guerra e entra nos negócios a partir do acirramento da concorrência comercial. Novais (2010) coloca que o acirramento da concorrência comercial,

resultante da maior participação de países recentemente industrializados no mercado internacional, conjugado ao agigantamento das grandes companhias, constituem alguns aspectos que configuraram a conjuntura na qual foi ampliado o alcance do conceito de *estratégia* e seu uso nos negócios. A autonomia do termo em relação ao seu emprego original foi facilitada por elementos de correspondência entre a atividade bélica e industrial. Como aquela, esta demanda um amplo espectro de técnicas, métodos, enfim, de táticas relacionadas à produção e à distribuição (2010, p.55).

O conceito ganha grande importância no mundo empresarial naquele país a partir da consolidação da ideia de “estratégia nos negócios” (NOVAIS, 2010). Para o autor, o conceito prosperou no dinâmico mercado de ideias em administração de empresas que foi incorporado

no meio intelectual. Com a evolução conceitual na área¹⁸, o planejamento estratégico passou para o setor público, no entanto, encobrindo as diferenças significativas entre os dois setores. Resumindo, essa passagem para o poder público advém da nova forma de atuação do Estado que se dá muitas vezes pela consecução de grandes projetos de desenvolvimento urbano – GPDU's (MOULAERT ET AL., 2002) associado à iniciativa privada via inovações políticas, administrativas, financeiras, jurídicas e espaciais.

“A argumentação a favor da estratégia em organizações do setor público apresenta dificuldades cuja superação exige recursos lógicos variados, em geral imediatos” (NOVAIS, 2010, p.69). Tais recursos geralmente são projetos dotados de grande tecnologia para facilitar a representação com elementos de criatividade; “na transposição da estratégia para a cidade, (...) os meios tendem a ser mais sofisticados” (NOVAIS, 2010, p.69). Ou seja, além da representação, que é tornada elemento para fomentar a ideologia e o convencimento, na prática, os elementos transfigurados na paisagem denotam para materiais inovadores para justificar a intervenção.

Tais elementos são definidos como grandes projetos urbanos (GPU's) ou grandes projetos de desenvolvimento urbano (GPDU's) (MOULAERT *et al.*, 2002), ou ainda megaprojetos urbanos. Zaitter e Ultramari (2010) realizam um levantamento dos trabalhos publicados anais dos encontros da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional (ANPUR). O conceito de grandes projetos urbanos (GPU's), a partir dos levantamentos dos autores, denota para as seguintes características:

- “*Arquitetura Simbólica*: grandes projetos urbanos procuram, na maioria das vezes, adotar projetos arquitetônicos e urbanísticos que se deslincem na paisagem e que sejam capazes de agregar visibilidade ao conjunto de ideias da revitalização” (ZAITTER & ULTRAMARI, 2010, s/p.). Essas características já foram evidenciadas quando explicamos sobre os materiais inovadores. Para os autores,

a obra arquitetônica reveste-se de uma iconografia garantida por projeto eventualmente assinado por escritórios famosos e que contribuem por meio da propaganda do projeto de intervenção, para atrair investimentos privados e turistas para a cidade. Em determinados casos, servem-se da ousadia

¹⁸ Sugerimos a leitura do trabalho de Novais (2010)

arquitetônica, consubstanciada em volumetrias, tecnologias e materiais construtivos inovadores como mais um instrumento de venda não apenas do projeto de intervenção urbana, mas de toda a imagem da cidade em que se insere (ZAITTER & ULTRAMARI, 2010, s/p.).

Os autores ainda trazem outras especificidades dos grandes projetos explanados nas produções levantadas junto à Associação Nacional de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional (ANPUR) que trataram o tema, como por exemplo, as características de ‘nova dinâmica econômica’, ‘impactos ambientais’, ‘preocupação com a população original’, ‘parceria público/privado’, ‘*city marketing*’, ‘integração com o planejamento municipal’, ‘espaços multifuncionais’, ‘revitalização espacial e participação comunitária’ (ZAITTER & ULTRAMARI, 2010), que são utilizadas nas explicações sobre os grandes projetos urbanos nas cidades brasileiras, ora de um ponto de vista crítico, ora de uma constatação.

Já Moulaert et al. (2002) utiliza o conceito de grandes projetos de desenvolvimento urbano (GPDUs) ou projetos de desenvolvimento urbano de larga escala, cuja conotação é idêntica e se refere aos mesmos projetos elencados pelos autores brasileiros, ainda que sua análise sugere que esses projetos visam o reposicionamento das cidades no mapa de metrópoles globalmente competitivas, conforme cita:

Changes in the urban polycy arena have paved the path for competitive redevelopment by means of a variety revitalization strategies (MOULAERT et al. 2000). In the 1990s, urban revitalization strategies, aimed at repositioning cities on the map of globally competitive metrópoles, strongly relied on the planning and implementation of large-scale urban Development Projects (UDPs) to lead economic regeneratins. These emblematic projects are non present all over the urban and regional landscape and are the material expression of a developmental logic that views them as major leverages for generating future growth and attracting investment capital and consumers¹⁹ (MOULAERT et al. 2002, p. 29-30).

¹⁹ Alterações na arena da política urbana abriram o caminho para a reconstrução competitiva por meio de uma variedade de estratégias de revitalização (Moulaert et al. 2000). Na década de 1990, as estratégias de revitalização urbana, visando o reposicionamento cidades no mapa de Metrópoles globalmente competitivas, dependia fortemente do planejamento e implementação de projetos de desenvolvimento urbano de larga escala (PDU) para levar à regeneração econômica. Estes projetos não são emblemáticos presentes em todo o cenário urbano e regional, mas são a expressão material de uma lógica de desenvolvimento vista como as principais alavancas para a geração de crescimento futuro e atraindo investimentos de capital e consumidores [Tradução nossa].

Acreditamos que tais projetos são expandidos para outras escalas urbanas que estão sincronizadas ao processo de globalização e que visam o planejamento estratégico em seus espaços urbanos. Tal referencial permeia na hipótese de demonstrar que os projetos elaborados na cidade e que são nossos objetos de estudos selecionados, possuem algumas das características acima arroladas. Um terceiro conceito que se funde aos mencionados, diz respeito ao conceito de megaprojetos. Para Fix (2007), os megaprojetos são

torres ou conjuntos de edifícios de grande porte, de alto padrão, com acabamentos sofisticados e tecnologia de construção dita “avançada”, destinados a uso corporativo ou a mais de um tipo de uso (conjugando atividades de escritórios, serviços, flats, hotéis, moradia, espetáculo, consumo, lazer etc.), com tendência à autossuficiência em relação à cidade e a seus espaços públicos (FIX, 2007, p.13).

Tal conceito incorpora os conceitos acima mencionados com suas características. Portanto, para a sequência da reflexão, utilizaremos os conceitos como sinônimos, na perspectiva do entendimento dessa nova modalidade e, digamos, dimensão ou tendência do planejamento urbano, denominado planejamento estratégico de cidades.

Ao apreendermos que os conceitos são utilizados pela academia na perspectiva de elucidar o planejamento estratégico nas cidades, verificamos que, a partir de Harvard, a primeira cidade que recebeu essa modalidade de planejamento, conforme mencionada Novais (2010), foi São Francisco, nos Estados Unidos (EUA).

O primeiro é um modelo mais formal que deriva da metodologia de planejamento estratégico concebido pela Harvard Business School, o modelo SWOT (*Strength, Weakness, Opportunities, Threats*), que MINTZBERG [1994] designa por ‘*design school*’, tendo sido aplicado pela primeira vez à cidade de São Francisco, na Califórnia, em 1981. A experiência foi depois difundida e alargada a outras cidades americanas. Este modelo, muito identificado com os princípios fundadores que herdou da gestão empresarial, define um ciclo estratégico incorporando, como fases importantes, a implementação e os procedimentos de controle e avaliação que realimentam o exercício de reflexão estratégica (ALEXANDRE, 2003, p 62).

Os novos espaços urbanos promovidos internacionalmente como roteiros globais são cada vez mais comuns e produzidos através de um discurso único: promessas aos cidadãos da recuperação de uma suposta vida local, dotando os espaços públicos de melhorias da infraestrutura, por intermédio de projetos envolvendo alta tecnologia (TEOBALDO, 2010).

Tais espaços são produzidos “por uma arquitetura espetacular e um urbanismo integrado aos padrões éticos e estéticos da mundialização” (SÁNCHEZ, 1999 apud TEOBALDO, 2010). Segundo Harvey (1992), há a substituição pós-moderna do espetáculo como forma de resistência ou de festa popular revolucionária pelo espetáculo como forma de controle social. Nasce uma arquitetura do espetáculo para encenar lugares públicos, uma teatralização da vida pública (HARVEY, 1992), “característica trabalhada por Goffman, que considera que a análise dos indivíduos e suas relações sociais estão envolvidas pelo cotidiano, sendo o espaço a base que possibilita a conexão entre os diversos elementos” (TEOBALDO, 2010, p.139). Entretanto, essa nova arquitetura, na verdade, “exclui a primitiva população destes espaços regidos pelo poder político e pelos interesses corporativos, que se transformam em espaços semi-públicos, uma vez que o público deve pagar pelos serviços dos quais usufrui” (LIMA, 2004 apud TEOBALDO, 2010, p.139).

A exclusão se dá em troca da valorização do solo, através da arquitetura cenográfica utilizada como estratégia para atrair investimentos internacionais para o local que sofre a transformação cênica. Nesses locais, os espaços são apropriados através de novas atividades desconsiderando o antigo habitante, através de uma aparente recuperação de identidade local, ligada a elementos que alegoricamente fazem referência a alguma questão daquele espaço e que são sempre justificadas através de um ‘diálogo com a cidade’. O resultado alcançado traduz-se em paisagens urbanas repetitivas que podem ser encontradas em diversos locais espalhados pelo mundo, na América do Sul ou na Europa, ou mais especificamente, no Brasil ou em Portugal (TEOBALDO, 2010, p.139).

A autora ainda faz alusão à repetitividade e semelhança de planos com conteúdos e objetivos similares:

como exemplo, pode ser citada a proposta de revitalização do centro histórico do Porto, com aspectos tão semelhantes à intervenção realizada no Pelourinho em Salvador. Também podem ser citados os cais da cidade de São Francisco, na Califórnia, do Harbor Place em Baltimore, do South Street Seaport em Nova Iorque, ou Maremagnum em Barcelona ou Puerto Madero, na cidade de Buenos Aires. São esses os elementos disseminadores do plano estratégico: tecidos urbanos que se encontram, ou são denominados, como espaços degradados, sejam eles áreas portuárias, áreas industriais, ou áreas centrais abandonadas, porém com grande potencial de valorização. Tais áreas tornam-se refuncionalizados e “revitalizados” formando novos complexos de consumo e, conseqüentemente, ‘revitalizando’ também o mercado imobiliário desses mesmos locais (TEOBALDO, 2010, p.140).

Nesse cenário, os planos e projetos geralmente são justificados por algum evento, como ocorreu em Barcelona, a partir dos Jogos Olímpicos de 1992, que acabou se tornando modelo e a própria influência de um grupo de barcelonenses que acabaram sendo denominados como agentes na importação da abordagem estratégica para o Rio de Janeiro.

Atualmente, os megaeventos esportivos são utilizados como justificativas para a importação desse modelo de planejamento por diversas cidades brasileiras, como por exemplo, o planejamento estratégico em Recife, ilustrado por Nascimento (2013).

Já o que estamos chamando de planejamento estratégico para a cidade de Maringá (PR), é resultado da intervenção do Estado, no nível municipal, bem como dos agentes vinculados a diversas entidades que elaboram planos de futuros que contemplam grandes projetos urbanos, como o Projeto Ágora, que foi totalmente alterado para a produção do espaço urbano no Novo Centro, o Projeto da Zona 10, o Eurogarden e o Parque Industrial, denominado de Cidade Industrial. Tais intervenções planejadas são implementadas a partir de uma esteira ideológica, uma vez que as ações são realizadas pela gestão e pela classe dominante em nome do planejamento urbano e da imagem da cidade.

Como a reflexão é feita sob um olhar geográfico, então é necessário compreender que, para uma análise profícua, é necessário o entendimento e a adoção de categorias de análise que auxiliam na interpretação do objeto e do processo. É sobre algumas categorias selecionadas que nos debruçamos no capítulo 2.



2 A PRODUÇÃO CAPITALISTA DO ESPAÇO URBANO: AGENTES E CATEGORIAS DE ANÁLISE

Apresentamos que a análise baseia-se na reflexão sobre as categorias de análise do urbano. Souza (1988) propõe que o estudo do urbano deve partir das categorias analíticas, a saber: Capital (industrial, fundiário, financeiro ou imobiliário), renda da terra urbana, Estado e a Luta de Classes. Pautaremos nossa reflexão sobre as categorias de análise Capital (nesse caso, especificamente o capital imobiliário) o Estado e a renda da terra urbana. Tais categorias estarão imbricadas na discussão sobre a produção do espaço urbano, e, a partir dela, na análise espacial, uma vez que a produção do espaço urbano só pode ser entendida à luz da análise sobre o espaço, que é um dos conceitos-chave da geografia. Nossa reflexão perpassa, por todo o texto, por uma análise sobre o planejamento urbano por entender que o conceito está intimamente relacionado à produção do espaço urbano, é utilizado pelo Estado na produção e (re)produção do espaço urbano, bem como é elemento fundamental, na cidade capitalista, de reprodução do capital e na geração de mais-valia, conforme observamos sua evolução no capítulo 1. Tal conceito, de planejamento urbano, ainda é indissociável da renda da terra urbana, uma vez que é elemento de valorização, estruturação e reestruturação das cidades.

2.1 O ESPAÇO

O espaço e, juntamente a ele, a produção do espaço é um dos conceitos que refletimos para entendermos as categorias de análise do urbano. O argumento fundamental de Massey (2008), em seu livro *Pelo Espaço*, é que importa o modo como pensamos o espaço; o espaço é uma dimensão implícita que molda nossas cosmologias estruturantes (MASSEY, 2008, p.15). Para ela, o espaço modula nossos entendimentos do mundo, nossas atitudes frente aos outros, nossa política. Afeta o modo como nós entendemos a globalização bem como o modo que abordamos as cidades e praticamos um sentido de lugar (MASSEY, 2008). "Se o tempo é a dimensão da mudança, então o espaço é a dimensão do social: da coexistência contemporânea de outros. É isso ao mesmo tempo um prazer e um desafio" (MASSEY, 2008, p.15).

Na leitura de Bauman (2011), é a primeira vez na história que o mundo é como um único país, em que a sociedade reproduziu, por meio da tecnologia e dos meios de comunicação, uma grande interdependência, e isso é irreversível. Trata-se, portanto de novas concepções sobre o espaço na modernidade líquida (BAUMAN, 2011). O autor apontou que nossos antepassados resolveram assumir a natureza sob a gestão humana, na certeza de que fariam com que a natureza atendesse as necessidades humanas e teriam pleno controle do que aconteceria no mundo. Isso acabou, já que, no resultado dos nossos próprios sucessos, as nossas respostas para os nossos sucessos, o desenvolvimento da tecnologia moderna, a eficiência ou a nossa capacidade de produzir cada vez mais - alcançar todos os tipos de recursos naturais do planeta -, no resultado de todo esse tremendo sucesso da ciência e da sociologia, chegamos muito perto do que, agora, entendemos ser o limite da suportabilidade do planeta (BAUMAN, 2011). A perspectiva de Bauman toma como partida o espaço, no caso, o espaço global.

Para Castells, é necessário absorver que vivemos, atualmente, em uma *sociedade em rede* e/ou na *galáxia da Internet*. É fundamental incorporarmos os elementos e as características da revolução técnico-científica informacional e apreendermos que esse novo sistema de comunicação transforma radicalmente o espaço e o tempo, as dimensões fundamentais da vida humana (CASTELLS, 2000, 2004).

Em outros termos, verificamos que, na análise espacial, há, efetivamente, a necessidade de vincular os processos hegemônicos que ocorrem no mundo atual (a revolução da informação e o processo de globalização), uma vez que as características de tais processos refletem no espaço, tanto do ponto de vista global, quanto do ponto de vista local. Massey (2008) realiza tal leitura e, a partir dela, chama a atenção para uma nova forma de pensar o espaço, nossas atitudes, nossa política. Portanto, é necessário pensar relacionalmente o que ocorre no mundo, o processo histórico de constituição das coisas e de formação sócio-espacial bem como o que acontece em nossos objetos, como causa, ou como consequência da complexidade que envolve as transformações atuais.

No bojo desse pensamento, é de salutar importância considerar que é no urbano que acontecem as relações sociais bem como da sociedade com o espaço. Em uma visão provocativa, a nosso ver, Glaeser aponta que os centros urbanos é a maior invenção da humanidade, uma vez que,

as cidades, densas aglomerações que pontilham o globo, têm sido os motores da inovação desde a época de Platão e Sócrates discutindo em um mercado ateniense. As ruas de Florença nos deram o Renascimento, e as ruas de Birmingham nos deram a Revolução Industrial. A grande prosperidade de Londres, Bangalore e Tóquio contemporâneas surge de sua capacidade de produzir novos pensamentos. Vagar por essas cidades - seguindo por calçadas de paralelepípedos ou cortando por ruas transversais, andando em torno de rotatórias ou em autoestradas - significa nada menos do que estudar o progresso humano. Nos países ricos do Ocidente, as cidades sobreviveram ao fim tumultuado da era industrial e agora estão mais ricas, mais saudáveis e mais sedutoras do que nunca. Nos lugares mais pobres do mundo, as cidades estão se expandindo enormemente porque a densidade urbana fornece o caminho mais claro para se sair da pobreza rumo à prosperidade. Apesar de as inovações tecnológicas terem proporcionado a morte da distância, observa-se que o mundo não é plano; ele é pavimentado. A cidade triunfou (GLAESER, 2011, p. 1-2).

A provocação do autor, que digamos de passagem, tem o pensamento desvinculado dos teóricos que estamos adotando na pesquisa, reflete a importância das cidades e seu papel no desenvolvimento e formulação das teorias que tentam explicar a dinâmica espacial. Ainda que Marx foi um dos pensadores que formulou suas teorias econômicas sob a esteira da propriedade privada, porém com análise sobre a terra agrícola, suas teorias são adotadas e canalizadas para explicar as dinâmicas da propriedade, do espaço social, porém, mais do que nunca, urbanos.

Carlos (2011), em sua obra "A condição espacial", faz sua contribuição no sentido de que a nova dimensão "espaço-temporal sinalizaria os conteúdos que marcariam os fundamentos da sociedade contemporânea, que se revela essencialmente urbana não apenas numericamente, mas em sua essência e modo de vida" (CARLOS, 2011, p. 14). Para a autora, "no limite último, essa transformação se revela no modo como a produção do espaço social se constitui sob o capitalismo moderno" (CARLOS, 2011, p.14). Em seu exemplo, ela aponta que a forma homogênea da cidade, como Brasília, representa de modo mais fiel o processo de abstração, por meio da qual os referenciais deixam de ser um produto da história para apontar uma ruptura em relação a ela.

Hoje esse processo ganha nova dimensão. A reprodução social se realiza coordenada por fenômenos globais, sinalizando para uma totalidade nova (em formação) caracterizada pela constituição de uma sociedade urbana e pela criação de um espaço mundial (CARLOS, 2011, p.14).

Tais fenômenos globais não podem ser analisados sem incorporar o estudo da urbanização. Para Harvey (2005), com muita frequência, o estudo da urbanização se separa do

estudo da mudança social e do desenvolvimento econômico, "como se o estudo da urbanização pudesse, de algum modo, ser considerado um assunto secundário ou produto secundário passivo em relação a mudanças sociais mais importantes e fundamentais" (HARVEY, 2005, p. 164). Para o autor, "as sucessivas revoluções em tecnologia, relações espaciais, relações sociais, hábitos de consumo, estilos de vida etc., características da história capitalista, podem, sugere-se às vezes, ser compreendidas sem investigação (...) da natureza dos processos urbanos" (HARVEY, 2005, p.164).

De fato, esse juízo é, de modo geral, feito tacitamente em virtude da omissão e não da comissão. No entanto, nos estudos da mudança macroeconômica e macrossocial, a tendência antiurbana é demasiadamente persistente por comodidade. Por essa razão, parece conveniente investigar o papel que o processo urbano talvez esteja desempenhando na reestruturação radical em andamento nas distribuições geográficas da atividade humana e na dinâmica político-econômica do desenvolvimento geográfico desigual dos tempos mais recentes (HARVEY, 2006, p. 164).

Verificamos que há a necessidade de vincular os processos atuais às inovações tecnológicas, pois, de fato, tais inovações causam novas perspectivas em termos de tempo-espço, uma vez que muda, no cotidiano das pessoas, no modo de vida e nas relações de trabalho, a dimensão relacional e a interação entre as pessoas, empresas e países, refletindo diretamente no urbano, que é causa e reflexo dos processos e dinâmicas sociais atuais.

Por isso, é imprescindível contemplar o espaço como suporte na análise do processo de produção. É a partir da produção, e da produção do espaço, que conseguimos fazer uma alusão ao que ocorre no objeto de pesquisa. Isto porque se manifesta no espaço as relações de poder, advindas, na essência, da produção e reprodução do próprio espaço.

Haja vista que os processos de desenvolvimento e transformação refletem no urbano de várias maneiras. No pensamento do homem sobre o meio ambiente e, conseqüentemente, sobre o ambiente urbano, que foi, desde a primeira Revolução Industrial, o *locus* de reprodução da vivência, das coisas e dos produtos, que a perspectiva de pensar um espaço normatizado, regulado ou, ao menos, organizado, começara a se consolidar. Daí surgiram as ideias de planejamento urbano que discutimos.

O que estava em jogo, no entanto, era a aplicabilidade das ideias. Tal aplicabilidade só foi possível quando da intervenção do poder do Estado²⁰. Portanto, na economia, nas cidades e na vida das pessoas, o Estado foi e continua sendo agente de transformação. A estrutura do Estado contribuiu com as novas concepções de espaço, muito bem explanadas por Massey, Castells, Bauman, Carlos e Harvey, cujas reflexões pautamos.

Portanto, adotando a necessidade de pensar o espaço a partir do espaço urbano, evidenciamos, então, que pensar o espaço do homem só é possível a partir de uma sincronia com a produção. Se a reflexão estiver submetida à produção no urbano, então é necessário abordar a produção do espaço urbano como premissa. Carlos (2011), em sua análise à obra de Henry Lefebvre, aponta que a preocupação do autor com o entendimento do mundo moderno coloca-o diante de novas questões que implicam na necessidade de superação e/ou desenvolvimento de alguns conceitos trabalhados por Marx, como o conceito de 'modo de produção', "ressaltando o sentido filosófico da noção de produção e, com isso, iluminando, em sua profundidade, a noção de *reprodução*. Nesse movimento, o autor se depara com o que chama de *novas produções*: o urbano, cotidiano e espaço social" (CARLOS, 2011, p. 29), e continua, alertando que "não podemos omitir nem o lado estratégico e político da reprodução, nem a importância que o Estado assume para a manutenção geral das relações sociais" (CARLOS, 2011, p. 29).

Nesse sentido, a autora conduz a reflexão elencando o importante papel que tem o Estado na provisão da *produção e reprodução* do espaço, já que a ação estratégica do Estado, a partir da reprodução das relações sociais, é que produz um espaço apropriado a partir da sua utilização do plano vivido.

Assim, neste momento da história a reprodução se realiza no espaço concreto, enquanto condição, sob o comando do Estado e envolve o saber, o conhecimento, as relações sociais, as instituições gerais da sociedade e a produção do espaço, o que significa que as relações sociais processam-se através da lógica da ação política, gestão das relações sociais e desenvolvimento das forças produzidas pelo Estado, envolvendo o seu controle sobre a técnica e o saber (CARLOS, 2011, p.31-2).

²⁰ Ainda que na Grã-Bretanha os projetos de Howard foram implantados por influência do cooperativismo (ANDRADE, 2003).

O controle das técnicas e do saber estão vinculados ao papel do planejamento na atuação do Estado, tanto em termos de gestão, quanto em termos do planejamento urbano, propriamente dito. Tais práticas são carregadas de elementos ideológicos que, a partir do convencimento, estabelecido pelas práticas das relações constituídas em determinado espaço, sobre determinados grupos, acabam por auferir condições de produção e reprodução do espaço. Estas práticas só são possíveis utilizando-se, no processo de gestão, do aparelhamento do Estado, uma vez que é por essa intermediação que é possível inscrever ou subscrever determinada prática de planejamento em determinado espaço urbano.

Por isso, a leitura a ser feita no presente capítulo, tem como base a produção do espaço, delineado na seguinte estrutura de texto:

1. A análise do Estado como categoria essencial para o entendimento das estratégias e ações adotadas na produção do espaço;

2. A adoção do conceito e da evolução do planejamento urbano como esteira em toda a reflexão, justificada pela necessidade de considerar, por um lado, o planejamento como algo imbricado na atuação do Estado, porém, por outro lado, como uma técnica utilizada para a manutenção do *status quo* da produção capitalista do espaço. Em outras palavras, como instrumento utilizado pela fração de classe que detém o poder (em nível técnico e econômico), para produzir a cidade como reflexo de seus anseios, materiais ou espaços de representação, ideológico e alienante.

3. A adoção do capital imobiliário como categoria de análise, pois entendemos que é um capital que produz e reproduz o espaço urbano, amplia a riqueza dos detentores dessa forma de capital, possibilita a reprodução do próprio capital, a partir de investimentos no urbano, bem como é aliado às demais categorias de análise para entendimento e apreensão da produção do espaço.

4. A adoção da renda da terra, uma vez que a estrutura fundiária é suporte para a reprodução do capital, já que gera lucros extraordinários aos proprietários e, há, evidentemente, uma carência de estudos que compreendam a extração da renda fundiária e a produção da mais-valia.

2.2 ESTADO E ANÁLISE ESPACIAL

A reflexão sobre o Estado é fundamental para a compreensão do seu papel enquanto agente modelador e estruturador do espaço urbano capitalista²¹.

Lipietz (1988) apontou que, para que “aconteça” o materialismo histórico na perspectiva da produção do espaço é necessário distinguir duas coisas: a primeira refere-se às relações sociais atuais, que estruturam ou reestruturam o tecido social, distribuindo os lugares (ou suscitando revoltas!). A segunda remete-se às condições herdadas do passado, que, de alguma maneira, fornecem a matéria-prima para essa remodelagem pelas relações sociais atuais (LIPIETZ, 1988). Ou seja, em ambos os casos, as relações sociais, de alguma maneira, distribuem os espaços, fragmentando-os. O autor contribui com a assertiva de que o poder e a luta de classes ou de algumas classes detentoras do poder produzem o espaço social da cidade. Assim,

(...) o Estado (instância política), está em condições de, na busca das finalidades que lhe são designadas (essencialmente a manutenção da estrutura social), modificar a divisão econômica e social do espaço – como o próprio espaço jurídico – mediante tal ou qual prática específica (LIPIETZ, 1988, p.18).

Essa prática é vista como uma contradição, apontada pelo autor como “contradição social/privado” (LIPIETZ, 1988, p. 27). Essa contradição provoca uma dupla ilusão:

- A aparência de uma *autonomia do espaço social* em relação às *atividades privadas que nele se desenrolam*, autonomia que ultrapassa o fato de que toda atividade se inscreve em um quadro de condições sempre já dadas, herdadas do passado. (...) o espaço social se impõe como um constrangimento “natural” e exterior a todas as atividades privadas que nele se desenrolam (produção, consumo, etc.);

-A aparência inversa de que o espaço social, ou pelo menos o seu suporte, o mais material (o quadro construído), é produto de atividades privadas (de promotores ou da administração...) (LIPIETZ, 1988, p. 27-8).

²¹ Por isso, a fundamentação teórica foi baseada em Lefebvre (1973), Lojkin (1981), Lipietz (1982, 1988), Santos (1985), Mendes (1992), Corrêa (1999), Harvey (2005), entre outros.

Percebemos que é evidenciado que o Estado é um dos agentes que produz o espaço social, ainda que, por detrás de sua atuação, há o comando dirigente de determinada classe que detém o poder, sendo o espaço material/ construído produto de atividades privadas. De um lado, o autor apontou que as atividades que se arrolam no espaço, ou seja, “as atividades privadas que nele se desenrolam” se inscrevem em condições sempre já dadas, herdadas do passado, sob o prisma das inscrições do urbanismo, das leis que regem a cidade. De outro lado, há a “aparência inversa”, designando que tudo que é material, produto no/do espaço é produto de atividades privadas, ou seja, dos demais agentes que produzem a cidade.

Lefebvre (1973), em sua obra “re-produção das relações de produção”, apontou que o poder redutor pertence ao Estado, ou seja, ele intervém como instância que acarreta a redução (ou resolução parcial) dos conflitos segundo os interesses da fração hegemônica da burguesia e do capital. “Os interesses próprios da fração hegemônica, originariamente econômicos, transformam-se por isso em interesses políticos e em interesses gerais (aparentemente os do país, do povo, da nação) (LEFEBVRE, 1973, p.77)”. Assim,

É ao nível do Estado político que se situam os *pensamentos estratégicos* que utilizam, bem ou mal, consciente ou inconscientemente, as forças económicas, sociais, ideológicas e políticas de que os actores dispõem (LEFEBVRE, 1973, p.90).

O autor, nessa abordagem, aponta que o Estado age em favor das forças econômicas, ou seja, em favor da elite social que, desse modo, produz e reproduz o espaço. Por outro lado, o mesmo autor, ao se referir ao espaço, corrobora com o seguinte:

(...) o espaço é cada vez mais o meio e a parada duma estratégia cada vez mais consciente e pífida, que o hierarquiza (...) em zonas mais ou menos favorecidas, destinadas, umas, a um grande futuro industrial e urbano e, outras, pelo contrário, voltadas ao declínio (controlado, sujeito a cerrada vigilância) (LEFEBVRE, 1973, p.100).

Lefebvre diz respeito ao espaço programado, onde “o espaço arctectural e urbanístico contribui pois activa e abertamente para a reprodução das relações sociais” (LEFEBVRE, 1973, p.101). Ainda que delimite sua análise à cidade de Paris, Lefebvre (1973) atribui ao Estado o papel de regulador do espaço, antecessor da apropriação e da transformação do mesmo pelas diferentes formas do capital.

Essa análise oferece-nos um importante olhar sobre a produção social do espaço pela atuação do Estado. O urbanismo, a cidade planejada em zonas diferenciadas, pressupõe uma hierarquia, uma classificação de classes que, ao ocupar seus “espaços” recortados e previamente selecionados (pelo planejador - Estado), culminarão na fragmentação do espaço, que, socialmente, caracterizarão a segregação.

Lefebvre, em “O direito à cidade”, comenta que:

ora o Estado, ora a empresa, ora os dois (rivais, concorrentes que muitas vezes se associam) tendem a se apoderar de funções, atributos, prerrogativas da sociedade urbana. (...) O Estado e a Empresa, apesar de suas diferenças e às vezes de seus conflitos, convergem para a segregação (LEFEBVRE, 2001, p.79-95).

Corrêa (1999), ao estudar o papel do Estado na cidade capitalista, privilegiando a cidade brasileira, aponta algumas considerações fundamentais a respeito do mesmo. A primeira questão se refere ao fato de o Estado atuar

(...) diretamente como grande industrial, consumidor do espaço e de localizações específicas, proprietário fundiário e promotor imobiliário, sem deixar de ser também um agente de regulação do uso do solo e o alvo dos chamados movimentos sociais urbanos (CORRÊA, 1999, p.24).

O mesmo autor aponta que é por intermédio da implantação dos serviços públicos, como calçamento, sistema viário, água, esgotos, iluminação pública, parques, coleta de lixo, entre outras atividades, “interessantes tanto às empresas como à população em geral, que a atuação do Estado se faz de modo mais corrente e esperado (CORRÊA, 1999, p.24)”. Nesse sentido, para caracterizá-lo como regulador do espaço, o autor ainda complementa que “a elaboração de leis e normas vinculadas ao uso do solo, entre outras as normas de zoneamento e o código de obras, constitui outro atributo do Estado no que se refere ao espaço urbano (CORRÊA, 1999, p.24)”.

Identificamos, por meio das características acima especificadas, um Estado presente na produção, regulação e atuação frente ao espaço urbano capitalista, pois, além dos atributos mencionados, outros, que também se referem à atuação do mesmo são identificados por A. Samson, *in* Corrêa (1999), como instrumentos que podem ser empregados pelo Estado em relação ao espaço urbano. São eles:

a) direito de desapropriação e precedência na compra de terras; b) regulamentação do uso do solo; c) controle e limitação dos preços de terras; d) limitação da superfície da terra de que cada um pode se apropriar; e) impostos fundiários e imobiliários que podem variar segundo a dimensão do imóvel, uso da terra e localização; f) taxação de terrenos livres, levando a uma utilização mais completa do espaço urbano; mobilização de reservas fundiárias públicas, afetando o preço da terra e orientando espacialmente a ocupação do espaço; h) investimento público na produção do espaço, através de obras de drenagem, desmontes, aterros e implantação da infra-estrutura; i) organização de mecanismos de crédito à habitação; j) pesquisas, operações-teste sobre materiais e procedimentos de construção, bem como o controle de produção e do mercado deste material (CORRÊA, 1999, p.25).

Leitão (1999) ainda aponta outros instrumentos, que coincidem ou se especificam dos acima relacionados, no que diz respeito à atuação do Estado:

Promovendo o desenvolvimento de diferentes formas e usos mediante a taxação diferenciada dos imóveis urbanos e, conseqüentemente, estimulando (ou não) a especulação imobiliária; pelo fornecimento de crédito que vai possibilitar o acesso à moradia das demandas não-solventes, movendo reservas fundiárias públicas e colocando, dessa forma, no mercado, áreas até então estocadas; elaborando a legislação urbanística (ou planos diretores específicos para determinadas áreas) que vai orientar o processo de expansão urbana; e por intervenções diretas, com a *produção do chão* que ocorre através de drenagens, aterros e desmonte de morros, permitindo a apropriação de terrenos não-utilizados (LEITÃO, 1999, p. 45).

Com todos esses instrumentos, estratégias e ações, confirmamos que o Estado tem papel fundamental na produção da cidade. No entanto, Corrêa (1999) aponta-nos que essas inúmeras possibilidades não se efetivam ao acaso, nem se processam de modo socialmente neutro, como se o “Estado fosse uma instituição que governasse de acordo com uma racionalidade fundamentada nos princípios de equilíbrio social, econômico e espacial, pairando acima das classes sociais e de seus conflitos” (CORRÊA, 1999, p.25-6). Dentre os papéis que o Estado deveria desempenhar, apontamos as intervenções para as pessoas, ou seja, relacionadas às questões de moradia, saneamento, educação, segurança, dentre outras, embora seja sabido que sua atuação ocorre espacialmente, sobretudo quando destacamos o nível municipal.

Glaeser (2011), em seus estudos sobre a cidade, aponta que “(...) a política pública deve ajudar as pessoas pobres e não os lugares” (2011, p. 9). Para ele, “no final das contas, o trabalho da administração urbana não é financiar obras ou linhas de metrô que provavelmente não conseguem cobrir seus custos, mas cuidar dos cidadãos da cidade”. E continua: “um prefeito

que consiga educar melhor as crianças da cidade para que possam encontrar oportunidades do outro lado do globo está obtendo êxito, mesmo que sua cidade esteja ficando menor” (GLAESER, 2011, p.9-10).

Essa reflexão permite-nos pensar o Estado e o governo, em seus múltiplos papéis, sobretudo considerando sua atuação na cidade. É fato que, na análise das legislações urbanísticas, como veremos adiante, sua intervenção ocorre espacialmente, amparado pelos instrumentos e pela técnica.

Corrêa defende que sua ação é marcada pelos “conflitos de interesses dos diferentes membros da sociedade de classes, bem como das alianças entre eles” (1999, p.26).

Assim, conforme avança a discussão, percebemos que há complexidades que envolvem o papel do Estado na produção do espaço urbano. Se, de um lado, é um agente produtor do espaço social, de outro, sua atuação se faz de forma contraditória, exercendo papel de segregador, ao favorecer determinados grupos em detrimentos de outros. Dentre os motivos e possibilidades, sua qualidade de segregador deve-se ao fato de que

a legislação garante à municipalidade muitos poderes sobre o espaço urbano, poderes que advêm, ao que parece, de uma longa tradição reforçada pelo fato de que, numa economia cada vez mais monopolista, os setores fundiário e imobiliário, menos concentrados, constituem-se em fértil campo de atuação para as elites locais (CORRÊA, 1999, p.26).

Corrêa esclarece como a utilização da "máquina pública" é sinônimo de poder e concentra a atuação das elites locais.

A correlação sobre a atuação do Estado e as relações de poder imbuídas no processo de produção do espaço remete-nos para um debate sobre a teoria do Estado. Cota (2010), ao estudar Gottdiener (1997) aponta que, no debate sobre a teoria do Estado, é possível identificar análises fundamentalmente distintas: ênfase no poder e no aparelho político (ALTHUSSER, 1971); a natureza do Estado capitalista e suas funções numa sociedade capitalista (CLARK e DEAR, 1981); a concepção de Estado como equilíbrio entre sociedade política e sociedade civil (GRAMSCI, 1978); Estado como uma condensação material de uma relação de forças - sociais e ideológicas - (POULANTZAS, 1977) e como instrumento da classe dirigente (MILIBAND, 1972). (COTA, 2010, p.58).

A autora concorda com Poulantzas (1977, 1980), para quem o Estado é uma *condensação material de uma relação de forças* entre classes e frações de classe tal como se exprimem, de modo específico, no seio do Estado (Poulantzas, 1977; COTA, 2010, p.59) [Grifo Nosso].

Como tal, o Estado é atravessado por contradições internas que refletem as contradições de classe. Em razão disso, sua política (e, por extensão, o planejamento urbano), também é resultante dessas contradições, que envolvem sua estrutura e seu aparelho. Tais conflitos são geralmente resolvidos por meio da *hegemonia* de uma fração de classe - fração do bloco no poder - sobre as outras, no seio do próprio Estado, estabelecendo, assim, certo "consenso", certa "unidade" na política estatal (COTA, 2010, p.59).

Com outras palavras, o Estado é visto como o intermediador entre os conflitos existentes entre as classes e suas frações, porém, as classes que detém maior poder, no momento da condensação, acaba recebendo os privilégios da atuação do Estado, uma vez que o mesmo atua de modo não neutro. Uma forma de revanche, imaginando um cenário em que as classes de menor poder pudessem forçar os referidos privilégios, poderia ocorrer no caso de um campo de lutas, estabelecido por meio de manifestações no espaço urbano, bem como o estabelecimento de um caos, gerado a partir de revoltas e mobilizações. Nessa perspectiva, o Estado têm papel fundamental, pois funciona como alvo das mais variadas manifestações, porém, utiliza de sua estrutura para mediar os conflitos, bem como do aspecto ideológico como uma das formas de manter o controle. Medidas paliativas seriam realizadas para que as revoltas e campos de lutas dentro da cidade diminuíssem, inclusive, com o uso da força e da coerção. De fato, o Estado exerce autonomia sobre as frações de classes da sociedade.

Cota (2010) ainda aponta que, devido a essa autonomia relativa perante as classes sociais, o Estado é peça fundamental para a organização das classes dominantes no poder e para a concretização de sua hegemonia. De fato, com essa organização, permite a manutenção da reprodução e acumulação do capital pelas classes que retém o poder.

De acordo com O'Connor (1977, p. 19), o Estado capitalista desempenha duas funções básicas e, muitas vezes, contraditórias: acumulação e legitimação. "Isto quer dizer que o Estado deve tentar manter, ou criar, as condições em que se faça possível uma lucrativa acumulação de capital". No entanto, o "Estado deve manter ou criar condições de harmonia social" (O'CONNOR, 1977, p.19).

Um Estado capitalista que empregue abertamente sua força de coação para ajudar uma classe a acumular capital à custa de outras classes perde sua legitimidade e, portanto, abala a base de suas lealdades e apoios. Porém, um Estado que ignore a necessidade de assistir o processo de acumulação de capital arrisca-se a secar a fonte de seu próprio poder, a capacidade de produção de excedentes econômicos e os impostos arrecadados deste excedente (e de outras formas de capital) (O' CONNOR, 1977, p.19).

Isso significa que cabe ao Estado criar ou estabelecer uma harmonia frente ao sistema produtivo. De fato, ocorre, - fazendo um recorte temporal a partir do pensamento de Keynes²², - a intervenção estatal sobre a economia. As revoluções industriais mostraram que o sistema produtivo funciona a partir de uma autonomia, considerando o ciclo de produção e a geração de lucros. No entanto, as crises cíclicas do próprio sistema produtivo motivaram pensadores a avaliar a necessidade de intervenção estatal na economia. Se trouxermos a análise para o desenvolvimento urbano e sua escala, verificamos que, concordando com O' Connor, que o Estado "assiste" o processo de produção, na medida em que investe e oportuniza os setores produtivos, bem como os agentes do capital industrial, fundiário, financeiro e imobiliário.

A atuação do Estado, por meio das relações de poder historicamente estabelecidas, de certa forma, ajuda uma classe a acumular capital, funcionando como mediador do processo. Já na esfera da atuação do governo, os conflitos de interesses ocorrem de modo mais escancarado, ou seja, determinado governo que está no poder em determinado momento, acaba por assistir às demandas de classes da sociedade que estão sincronizadas com o processo produtivo. Dá a impressão que são processos semelhantes, no entanto, realizamos a leitura do *Estado* enquanto

²² **Keynesianismo** é a teoria econômica consolidada pelo economista inglês John Maynard Keynes em seu livro *Teoria geral do emprego, do juro e da moeda* (*General theory of employment, interest and money*) e que consiste numa organização político-econômica, oposta às concepções neoliberalistas, fundamentada na afirmação do Estado como agente indispensável de controle da economia, com objetivo de conduzir a um sistema de pleno emprego. Tais teorias tiveram uma enorme influência na renovação das teorias clássicas e na reformulação da política de livre mercado. Atribuiu ao Estado o direito e o dever de conceder benefícios sociais que garantam à população um padrão mínimo de vida como a criação do salário-mínimo, do salário-desemprego, da redução da jornada de trabalho (que então superava 12 horas diárias) e assistência médica gratuita. O **Keynesianismo** ficou conhecido também como "Estado de Bem-Estar Social", ou "Estado Escandinavo" tendo sido originalmente adotado pelas políticas econômicas inauguradas por Roosevelt com o New Deal, que respaldaram, no início da década de 1930, a intervenção do Estado na Economia com o objetivo de tentar reverter uma depressão e uma crise social que ficou conhecida como a crise de 1929 e, quase simultaneamente, por Hjalmar Horace Greeley Schacht na Alemanha Nazista. Cerca de 3 anos mais tarde, em 1936, essas políticas econômicas foram teorizadas e racionalizadas por Keynes em sua obra clássica *Teoria geral do emprego, do juro e da moeda*. [Retirado de <http://dicionario.sensagent.com/keynesianismo/pt-pt/>, consulta em 05/2013]

aparelho institucional e do *governo*, enquanto grupos de poder, constituídos, em determinado momento e por um período, para realizar a gestão, concordando com Souza (2011).

À medida que desenvolvem-se economias urbanas, o Estado ganha, no sentido de angariar recursos para a administração; a gestão ganha, no sentido de ampliar suas alianças e relações de poder; porém, parcela significativa da sociedade perde, uma vez que um círculo vicioso é montado em detrimento das ações que seriam inerentes ao desenvolvimento da cidade para os moradores daquela cidade. Em outras palavras, ao invés da atuação ocorrer na esteira da provisão de bens de consumo coletivo e aparatos sociais, ocorre beneficiando determinados setores, estabelecendo uma lógica de ganhos, lucratividade e desenvolvimento econômico. Para O'Connor (1977),

a tese básica apresentada é que o crescimento do setor estatal e da despesa estatal funciona cada vez mais como a base do crescimento do setor monopolista e da produção total. Inversamente, argumenta-se que o crescimento do gasto estatal e dos programas do Estado é o resultado do crescimento das indústrias monopolistas. Em outras palavras, o crescimento do Estado tanto é causa como efeito da expansão do capital monopolista (p.21).

Como elencamos as diversas formas de capital, averiguamos que o autor baseou-se apenas no capital industrial e no setor secundário como setor produtivo. Se realizarmos uma reflexão frente ao momento econômico bem como frente às novas formas de (re)produção ampliada do capital, verificamos que o Estado, como esteira do desenvolvimento, contribui para a expansão das diversas formas de capital, inclusive - e sobretudo - o imobiliário, pois aproveita o ensejo das ferramentas e instrumentos de controle de uso e ocupação do solo, bem como das demais esferas de poder envolvidas na articulação entre planejamento e gestão urbanos, para a consolidação dos blocos de poder estabelecidos e a reprodução ampliada do capital (LEFEBVRE, 2006).

O Estado detém sempre uma autonomia relativa em relação a essa ou aquela fração do bloco no poder (inclusive em relação a tal ou qual fração do próprio capital monopolista) a fim de assegurar a organização do interesse geral da burguesia sob a hegemonia de uma de suas frações (POULANTZAS, 1980, p. 146-7).

Como o Estado é uma *condensação material de uma relação de forças entre classes e frações de classe* (da sociedade), permeado de contradições representadas pelos interesses entre

as classes dominantes e dominadas, ele deve ser compreendido como o “campo estratégico” destinado a reproduzir, em seu seio, essas contradições (COTA, 2010, p.60).

A grande questão é que as contradições estabelecidas refletem no espaço social. Tal reflexo ocorre, pois, no espaço social, e isso significa a produção da cidade para o mercado. Estabelecendo um cenário de cidade planejada, ou ao menos pensada por uma determinada gestão, a mediação dos conflitos estabelecidos entre os diversos agentes e atores da sociedade acaba por conduzir privilégios aos blocos de poder detentores do capital produtivo. Isso ocorre por vários motivos: o Estado detém o controle do uso e ocupação do solo; à mesma medida, detém a planta genérica de valores bem como informações privilegiadas em termos de planos, projetos, parcerias público-privadas, entre outras modalidades de intervenção, conduzindo e articulando sobre as possíveis áreas de valorização do solo urbano; é imbricada no bojo de sua atuação, estratégias de expansão e desenvolvimento da economia urbana. Não esgotando suas possibilidades, tal cenário é campo fértil na geração da fragmentação urbana e, conseqüentemente, da geração da segregação sócio-espacial.

Levando em conta a intervenção estatal na produção do espaço urbano, as funções de acumulação e legitimação, situadas por O'Connor (1977) não podem deixar de ser consideradas. Assim, como entender a atuação do Estado frente aos novos conceitos de planejamento urbano que estão sendo empregados pela gestão urbana? Como entender a complexidade de sua atuação frente às novas áreas de atuação na cidade de Maringá? Vale mais uma vez, assim como fizera Cota (2010), destacar que seguimos o conceito de *Estado como relação e materialização de suas próprias contradições internas* (POULANTZAS, 1977, 1980), e, por isso, buscaremos entender o seu papel na organização da *hegemonia* de uma fração de classe – fração do bloco dominante – perante as outras frações da sociedade, e os instrumentos por ele adotados na construção da ideologia do planejamento urbano da cidade estudada.

2.3 O CAPITAL IMOBILIÁRIO

A ênfase será dada ao capital imobiliário e o seu respectivo setor. Mas há uma complexidade que envolve as definições e os campos de atuação dos agentes que se “ramificam” dentro do setor imobiliário, ou seja, assumem vários papéis ou apropriam-se de atividades distintas que contribuem para a produção do espaço. Por exemplo: Souza (1991) caracteriza-os como incorporadores. A autora ainda divide esses agentes em três tipos: os incorporadores, os construtores e os vendedores. “O que torna a tarefa, entretanto, mais complexa é que o mesmo agente poderá assumir os três tipos ou um ou dois deles” (SOUZA, 1991, p.4). Ao anexar o fator consumo, a autora passa a considerar a existência de “três agentes fundamentais nesse processo de produção e consumo” (SOUZA, 1991, p.7):

-“o comprador”, que é o agente indispensável para que haja, no mínimo, o mercado;

- (...)“incorporador”, é quem incorpora, quem em realidade promove o empreendimento, quem cria o espaço vertical. O que significa incorporar? Significa fabricar o solo – processo que vai desde a compra do terreno até a venda para o consumidor final, da mercadoria produzida. O incorporador é o que desmembra o terreno em “frações ideais”²³, portanto, é quem cria o solo;

-“o construtor”, é identificado através de concorrência. É escolhido aquele que certamente atenderá a uma série de requisitos propostos pelo incorporador. (“O construtor não corre riscos, o incorporador é quem os corre”, dizem aqueles do ‘meio’”) (SOUZA, 1991, p.7-8).

Outro autor que assim os denomina é Luiz Cesar de Queiroz Ribeiro (1997). Ele se baseia juridicamente na Lei n.º 4.951, de 16 de dezembro de 1964, que diz:

Artigo 29 – Considera-se incorporador a pessoa jurídica ou física, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromissa e efetiva a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, a edificações a serem construídas ou em construção sob o regime condominial, ou que meramente aceite a proposta para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e

²³ São cotas em que o terreno que receberá, o edifício será dividido e que, em realidade, está na base do custo do edifício produzido.

responsabilizando-se conforme o caso, pela entrega a curto prazo, preço e determinadas condições das obras concluídas.

Assim, conforme a legislação, “o incorporador passa a ser o coordenador de atividades de construção, com obrigações juridicamente definidas” (BOTELHO, 2007, p. 63). Segundo a mesma legislação, esses agentes podem ser identificados como:

A) Investidores imobiliários; os incorporadores definidos na Lei n.º 4592/64; as cooperativas habitacionais; as instituições de previdência e assistência social, como as do Banco do Brasil, clubes militares, de funcionários públicos e outras; as fundações; as CEHABs (companhias habitacionais); e as sociedades de economia mista (RIBEIRO, 1997; BOTELHO, 2007).

Botelho (2007) ainda destaca um ponto importante no que se refere à Lei n.º 4951/64:

Ao lado da regularização da incorporação, a mesma lei 4.951 regulamenta o condomínio, ou seja, dá base legal para o processo de verticalização que vinha ocorrendo de forma mais intensa desde a década de 1940 nas principais cidades brasileiras, sobretudo Rio de Janeiro e São Paulo (BOTELHO, 2007, p. 63).

Além de contribuir para a definição do agente, a lei ainda regulamenta a produção vertical nas principais cidades brasileiras. Voltando-se para a incorporação, Botelho (2007) ainda ressalta que a mesma dedica-se, sobretudo, à construção de edifícios verticais.

B) Promotores Imobiliários: Há autores que designam a figura do incorporador como promotor imobiliário. Topalov (1974) os nomeava como “*Les Promoteurs Immobiliers*”. Há alguns que os utilizam como sinônimos (SOUZA, 1991; MENDES, 1992; RIBEIRO, 1997; LEITÃO, 1999). Outros ainda utilizam somente a segunda caracterização (CAPEL, 1983). Afinal, são sinônimos? Possuem características e/ou estratégias e ações distintas ou similares?

Valladares (1982) aponta que por promotores imobiliários entende-se um conjunto de agentes, que realizam, parcial ou totalmente, as seguintes operações: 1. incorporação; 2. financiamento; 3. estudo técnico; 4. construção ou produção física do imóvel; e 5. comercialização ou transformação do capital-mercadoria em capital-dinheiro (VALLADARES, 1982).

Já Capel (1983) separa a atuação dos agentes em promotores e empresas construtoras. Para o autor, a produção ‘física’ do espaço urbano – ou seja, a produção de moradias e equipamentos – se realiza por meio da atuação dessas empresas. “Lo que los geógrafos acostumbran a denominar la ‘morfología’ urbana es el resultado de las opciones y decisiones adoptadas por estos agentes” (CAPEL, 1983, p. 110).

Assim, os promotores imobiliários são agentes que realizam individualmente ou por meio de alianças com outras empresas no ramo da construção civil, a produção de habitações.

Dentre as estratégias e ações dos promotores imobiliários, Almeida (1982) *apud* Corrêa (1999, pg. 19-20) destaca as seguintes:

(a) Incorporação, que é a operação-chave da promoção imobiliária; o incorporador realiza a gestão do capital-dinheiro na fase de sua transformação em mercadoria, em imóvel; a localização, o tamanho das unidades e a qualidade do prédio a ser construído são definidos na incorporação, assim como as decisões de quem vai construí-lo, a propaganda e a venda das unidades;

(b) financiamento, ou seja, a partir da formação de recursos monetários provenientes de pessoas físicas e jurídicas, verificando-se, de acordo com o incorporador, o investimento visando à compra do terreno e à construção do imóvel;

(c) estudo técnico, realizado por economistas e arquitetos, visando verificar a viabilidade técnica da obra dentro de parâmetros definidos anteriormente e à luz do código de obras;

(d) construção ou produção física do imóvel, que se verifica pela atuação de firmas especializadas nas mais diversas etapas do processo produtivo; a força de trabalho está vinculada às firmas construtoras; e

(e) comercialização ou transformação do capital-mercadoria em capital-dinheiro, agora acrescido de lucros; os corretores, os planejadores de vendas e os profissionais de propagandas são os responsáveis por esta operação.

Há outras leituras que ainda se fazem desse agente ou desses agentes, no crivo de suas estratégias. Fix (2007) qualifica o conjunto de agentes relacionados à produção de edifícios e consequentemente do espaço urbano de *city builders* ou “promotores imobiliários”²⁴.

O conjunto desses agentes relacionados à produção dos edifícios e do espaço urbano – promotores imobiliários e seus parceiros institucionais, financeiros e do setor público – faz da cidade uma espécie de “máquina de crescimento”, uma organização de tipo empresarial voltada a aumentar o volume de renda agregada por meio da intensificação da utilização da terra. Esses promotores imobiliários procuram influir sobre o mercado, a valorização imobiliária e os investimentos públicos (FIX, 2007, p.24).

Por esse motivo, segundo a autora, dois sociólogos americanos, Logan e Molotch, chamam esses agentes econômicos de ativistas (*activists*) e distinguem três tipos diferentes: o acidental, o ativo e o estrutural (FIX, 2007).

O primeiro tipo, o acidental, é passivo, sendo um rentista que apenas marginalmente funciona como promotor imobiliário; muitas vezes adquiriu o imóvel com outros propósitos, mas este acabou se mostrando mais valioso quando vendido ou alugado para usos diversos (FIX, 2007).

O segundo antecipa as mudanças de uso do solo e especula sobre o futuro de determinados lugares. Procura capturar renda por meio do estabelecimento de formas de controle sobre as regiões propensas a se tornarem mais vantajosas ao longo do tempo. Baseia-se, portanto, na previsão de tendências e na realização de apostas. Busca a renda diferencial colocando-se no caminho do processo de desenvolvimento. A principal habilidade de que necessita é prever os movimentos geográficos dos outros, não apenas dos agentes do setor imobiliário, mas também dos empresários relacionados à produção e aos serviços (FIX, 2007, p.25).

²⁴ A autora adverte que *City Builders* é o termo adotado por S. Fainstein (uma tradução literal seria “construtores da cidade”). C.Topalov, entre outros autores aqui apontados utilizam “promotores imobiliários”; Logan e Molotch, *entrepreneurs*.

Há ainda o terceiro tipo, ou seja, o estrutural. Esse tipo de agente não apenas procura prever o futuro para tomar suas decisões, como também intervém para alterá-lo, modificando as condições que estruturam o mercado (FIX, 2007).

A estratégia é criar rendas diferenciais, por meio da influência na arena de tomada de decisões que trazem vantagens a uma região em relação a outra, como a realização de obras públicas, a oferta de subsídios, as alterações no zoneamento, a elaboração de planos, etc. Ao contrário dos dois outros, visa apropriar-se de renda monopolista e redistributiva, e não apenas diferencial (FIX, 2007, p. 25).

Essa leitura nos traz à tona a realidade de metrópoles como Londres, New York e São Paulo. No entanto, essas estratégias são visíveis e palpáveis em outras realidades, como Maringá, por exemplo. Ainda que a escala de análise seja outra, a teoria nos traz uma leitura que possibilite a análise desses agentes na pesquisa em questão, uma vez que, quando da análise dos projetos urbanos, os referidos agentes estarão contemplados no processo de produção da cidade planejada.

A teoria acima exposta diz respeito a distintas realidades em diversas escalas, em diferentes metodologias e vários olhares sobre a produção do espaço. No entanto vale salientar que as estratégias se justapõem. Parece regra no capitalismo, parece lei no capitalismo monopolista. Há uma gama de possibilidades.

Uma advertência que se faz refere-se à utilização dos termos: assim como alguns autores, o termo “incorporador” poderá ser utilizado no decorrer da pesquisa como sinônimo de “promotor imobiliário”.

É importante considerar que a atuação deste agente na produção do espaço urbano é fundamental, uma vez que faz parte de suas ações e estratégias a própria organização do espaço urbano. Em outros termos, busca influenciar a definição das políticas públicas, sobretudo àquelas relacionadas ao uso e ocupação do solo urbano, e, com isso, conseqüentemente, organiza o espaço urbano. Para Smolka (1987, p.205), ao elencar as características do referido agente, é a "de promover o empreendimento certo, no lugar certo, para o consumidor certo".

Acaba por buscar o máximo de extração da mais-valia, por meio do comércio da cidade. Isso só é possível, pois detém poderes adicionais, na perspectiva de influenciarem nas decisões.

Geralmente, agentes do mercado imobiliário se inter-relacionam com o Estado e, se vinculados às secretarias (do poder executivo) que interferem na organização do espaço urbano, acabam por pressionar o poder legislativo na aprovação de leis que os beneficiam.

Em diversos trabalhos de pesquisa, inclusive em trabalho anterior (TÖWS, 2010), constatamos que existia grande interferência dos promotores imobiliários na legislação urbanística. Isso implicava na distribuição, dentro da cidade, de lugares onde era possível "arranhar o céu", ou seja, construir edifícios mais altos.

Atualmente, percebemos que sua atuação vai além da tentativa de modificar o zoneamento x ou y, na cidade estudada e sim, atuam com o grande objetivo de encampar grandes áreas da cidade e, nestas, promoverem grandes projetos urbanos. Essa é uma hipótese do trabalho e, por isso, a categoria capital imobiliário foi escolhida como primordial na construção da referida reflexão. Detectada sua interferência no planejamento urbano, apontamos algumas características nos capítulos 3 e 4.

2.4 A RENDA DA TERRA COMO CATEGORIA DE ANÁLISE

O conceito de renda da terra é utilizado por diversos autores que pensam a cidade, tais como Souza (1988), Ribeiro (1981) e Villaça (2012), por exemplo. Porém, é fruto do pensamento de Marx, situado, sobretudo no livro III da principal obra de Marx. Não pretendemos resgatar as reflexões de Marx e nem temos a ousadia de aprofundá-la, cujo trabalho Harvey debruça e contribui em suas diversas obras. No entanto, adotamos a Teoria da Renda da Terra para explicar o papel dos proprietários fundiários e como tal teoria pode ser estudada como categoria de análise da produção do espaço urbano.

No livro publicado em 2012, Villaça retoma a discussão sobre a renda da terra e questiona o posicionamento dos autores, alegando que tal conceito envelheceu. Mas aponta para duas situações: em primeiro lugar, devido a uma faceta da renda da terra realmente ter envelhecida, aquela ligada à propriedade da terra e à produção rural, uma vez que, conforme ressalta o autor, "isso se deu especialmente pelo fato de ter existido uma classe social vinculada

a essas propriedades. Muito da importância do seu estudo veio do fato fundamental de elas estarem associadas à produção agrícola (...). Hoje isso não existe mais" (VILLAÇA, 2012, p. 27).

Em um segundo momento, o autor retoma o tema, justamente pela justificativa da faceta que não envelheceu: "foi mais o fato de ele (o texto que retomou) falar do produto "terra-localização", e do valor e preço da terra urbana, do que falar de sua renda" (VILLAÇA, 2012, p.27). Para o autor, falar de onde vem o valor e o preço da terra é fundamental, justamente por serem coisas pouco compreendidas.

Portanto, ao retomarmos estudos anteriores sobre a renda da terra, inclusive Marx, verificamos, juntamente com Villaça (2012), que eram voltados para a renda adquirida a partir da produtividade da terra, ou ainda, da fertilidade do solo agrícola. Daí emergiu as reflexões de Marx sobre os tipos de rendas adquiridas a partir da produção. É extremamente pertinente o entendimento dessa faceta da renda da terra, uma vez que explica a drenagem da renda fundiária, a grande produção, os sistemas de abastecimento, entre muitas outras possibilidades, no entanto, é preciso considerar que, no caso do solo urbano, quando se trata da produção agrícola, não se aplica.

Não se aplica, já que não existe o produto gerado a partir do solo. Como corroborou Villaça (2012, p.27), "se o espaço é (...) um produto produzido pelo trabalho humano, pergunta-se qual o produto desse trabalho?" Complementando a reflexão, estendemos a pergunta ao produto que poderia gerar valor, a partir do solo urbano: Qual o produto capaz de gerar rentabilidade ao proprietário fundiário?

A resposta encontrada provisoriamente pelo próprio autor e, que de certo modo, nos ajudará a empregar e entender a renda da terra como categoria de análise, parte, justamente, da inexistência de um produto que possa ser vendido a partir da terra. No caso da terra agrícola, é perfeitamente possível, já que o manejo de culturas e o uso apropriado do solo pode gerar renda para o agricultor. Porém, no caso da terra urbana, aqui apropriada como solo urbano, o produto que poderá agregar valor será a localização.

Villaça (2012) aponta algumas tentativas de investigação do conceito de renda da terra urbana, ou seja, para o autor, aplicar para o caso urbano o conceito desenvolvido por Marx para

a terra agrícola só pode ser realizada se associarmos a fertilidade à terra agrícola e a localização ao solo urbano.

Deixando de lado, por enquanto, as rendas absoluta e de monopólio, comecemos pelo seguinte raciocínio provisório: Marx reconhece que há (ou pode haver) uma parcela do total de dinheiro auferido pelo proprietário da terra, derivada da fertilidade natural; outra, da fertilidade acrescentada; e outra, da localização. Pergunta-se: Seria válido, então, fazer um paralelo entre a "localização" (para a terra urbana) e a fertilidade (para a terra agrícola) ao tentar aplicar para "o caso urbano" a teoria que Marx desenvolveu para o "caso agrícola"? Essa assimilação de "localização" parece insinuar que a localização é específica da terra urbana, tal como a fertilidade o é da agrícola. Dá a entender que a localização não existiria ou seria de menor importância no caso da terra agrícola. Isso, certamente, não é verdade (...). A localização (...), é quase sempre importante - em geral muito importante - no caso da terra agrícola. Uma eventual renda diferencial, derivada da localização, não poderia ser nem um substituto urbano para seu equivalente rural (supostamente a fertilidade), nem uma renda peculiar, específica ou típica das áreas urbanas (VILLAÇA, 2012, p. 30).

Para o autor, a localização é um valor de uso produzido, não é um "dom gratuito da natureza" e que, portanto, não pode produzir renda, advertindo que, como dissera Marx, a renda vem dos homens, não da natureza.

Desse modo, consideramos a localização como variável importante (mas não única) ao trabalhar com o conceito de renda da terra, pois, ao aportar para o espaço urbano, sabemos e consideramos que, dependendo da localização, bem como dos atributos que beneficiam tal ou qual localização, há, de fato, uma valorização do solo urbano em detrimento de outras áreas e isso, de modo geral, tem a ver com o mercado de terras.

Para Ribeiro (1981) o mercado de terras é o principal gerador dos problemas urbanos: dispersão/hiperconcentração, déficit habitacional, crescimento periférico, alto custo dos equipamentos urbanos, etc. O autor considerou que a relação entre o mercado de terras e o processo de estruturação das cidades é vista como decorrente, de um lado, das imperfeições do funcionamento desse mercado, que, de fato, permite a especulação com os preços fundiários e, de outro lado, da estreita ligação entre valorização fundiária e investimentos públicos em infraestrutura e equipamentos urbanos.

No primeiro caso, da especulação, consideramos que é uma grande aliada da localização. Para Santos (1985), a localização é um feixe de forças sociais se exercendo num

lugar. A partir do momento que determinado proprietário fundiário, com todos os aportes e estrutura montada para balizar sua atuação resolva deixar determinada área em pousio social, em algum momento imagina que agregará à sua propriedade alguma valorização - seja por se alocar como lindeira à área construída, seja pela construção de equipamentos urbanos próximos, seja pela dotação de infraestrutura, tanto pela iniciativa privada, mas, sobretudo pela atuação do Estado -, o mesmo proprietário prorrogará qualquer possibilidade de negociação, aguardando a tal agregação de valor ou geração de mais-valia.

Como dizia Villaça (2012), a maioria das pessoas concordaria que a valorização da terra urbana seria oriunda de investimentos públicos realizados no entorno; outros acrescentariam o crescimento da cidade como uma explicação adicional para a valorização. Então, "também fica por investigar por que o trabalho realizado fora de um lote cria valor nesse lote" (VILLAÇA, 2012, p.33).

Porém, o autor salienta que somente a localização não pode ser considerada como elemento fundamental no processo de valorização de determinado lote. Isso devido ao fato de ter estabelecido diversas comparações e averiguado que, dependendo do local e da distância, os lotes em diferentes cidades adquirem valores diferentes. Portanto, outros atributos fundamentais foram colocados e um deles canaliza na exploração do conceito de terra-localização.

A exploração do conceito de terra-localização ajudaria a compreender (juntamente com a do conceito de homogeneização do espaço) a transformação da terra em mercadoria, o desaparecimento dos proprietários de terra, enquanto classe (mas não como indivíduos), e a manutenção da propriedade privada da terra pelo capitalismo. Afinal de contas, como poderia um modo de produção totalmente baseado na exploração do trabalho alheio abolir esse maravilhoso canudinho, com o qual, da forma mais tranquila e "imperceptível" ele suga significativa parcela do trabalho coletivo? (VILLAÇA, 2012, p.35).

Nessa perspectiva, o autor discute que não existe renda diferencial de localização, pois ela, a renda da terra é auferida por quatro partes, a saber:

a] A renda propriamente dita (renda absoluta). O valor pago pelo uso da "terra-matéria", a terra enquanto apoio e espaço; b] Juro e amortização do capital investido na ou sobre a terra. Se essa parcela for paga por atividade produtiva (ou ligada a atividade produtiva, como uma loja, por exemplo), ela é parte de mais-valia criada naquela parcela da terra (no caso da fábrica), ou nela

circulada (loja ou banco). Se essa parcela for paga por uma residência, então será parte dos custos de reprodução da força de trabalho. Essa parcela não varia com a localização, pois é determinada pelos investimentos realizados dentro dos limites do lote considerado; c] Juro e amortização da "terra-localização", usada como capital (valor socialmente produzido, utilizado para extrair mais-valia). Essa parcela é, na verdade, aquela que é função da localização. Tal como a parcela "b" acima, ela só surge quando a terra é utilizada por alguma atividade, produtiva ou não; d] Finalmente, existe aquela parcela que o proprietário da terra sutilmente subtrai, da sociedade, sob a forma de uma parte do valor criado pelo trabalho socialmente necessário, despendido na produção do ambiente construído. É a chamada "valorização da terra". Essa parte está continuamente sendo embolsada pelo proprietário da terra, quer sua terra seja utilizada, quer não (VILLAÇA, 2012, p.36).

As quatro etapas ou formas de extração da mais valia não incorporaram, incisivamente, a questão da localização. Existem outros elementos que devem ser considerados, além da localização, já que o peso dos respectivos elementos variará de localização para localização, dentro de uma mesma cidade. Para o autor, os elementos seriam, então, o componente oriundo da renda absoluta, ou seja, a renda capitalizada. Em segundo lugar, o componente oriundo do valor da terra-localização, ou seja, a expressão monetária do tempo de trabalho socialmente necessário para produzi-la (por parte da cidade, como um todo) e, em terceiro lugar, o componente que exprime o valor do monopólio, uma vez que todo o proprietário de uma terra-localização é proprietário de um bem único, que não é possível de ser reproduzido (VILLAÇA, 2012).

Portanto, o monopólio de terras reflete no mercado de terras, já que, uma propriedade, ao ser negociada, carrega os diversos atributos acima mencionados. Tal mercado, de maneira nenhuma é justo com as diversas classes que vivem na cidade e que, por diversos interesses, desejam adquirir determinado lote dentro da cidade. Na tentativa de orientar para as injustiças que ocorrem em detrimento do mercado de terras, Ribeiro (1982) aponta as seguintes questões:

- a] a terra não pode ser assimilada a um fator de produção;
- b] o rendimento da terra propicia um nível de bem estar superior em relação aos outros tipos de rendimentos, já que o proprietário não despende esforços para auferi-lo;
- c] os preços fundiários são determinados pela apropriação de economias criadas sobretudo pelo poder público;

d] assim sendo, torna-se necessária a intervenção governamental com o objetivo de corrigir as irracionalidades no uso do solo e de promover a equidade na distribuição socio-espacial da riqueza (RIBEIRO, 1982, p.32).

O autor levanta 04 questões fundamentais para nossa reflexão. A primeira, diz respeito ao que vínhamos discutindo até então, ou seja, de que a terra e a "terra urbana", por si só, não pode ser considerada como produto gerador de riquezas, uma vez que o produto da terra não pode ser comercializado, senão ela própria. O valor adicional somente pode ser proporcionado por elementos externos à própria propriedade. Resguardando a possibilidade da construção "em cima do lote", que, desse modo, engessaria por completa a possibilidade de angariar recursos e capital da terra a partir da geração de produtos produzidos pelo trabalho humano, os demais elementos que auferem valor agregado referem-se à localização e à proximidade dos elementos externos.

Por sua vez, os elementos externos geram valor que, inclusive, é muito superior aos rendimentos auferidos por outras formas de trabalho. Isto deve-se ao fato de que, no espaço urbano, dependendo de sua dinâmica de "crescimento" e "desenvolvimento", determinadas áreas dentro da cidade podem adquirir valorizações faraônicas, já que a multiplicidade de capitais e de agentes do capital interessados em determinada área pode gerar tal efeito.

Como dissera o autor, os preços fundiários são determinados pela apropriação de economias externas criadas, sobretudo, pelo poder público. Atualmente, como veremos na discussão sobre o capital imobiliário, bem como a partir dos novos instrumentos adicionados e trabalhados no Estatuto das Cidades (2001), bem como, a partir das discussões "contemporâneas" sobre os conceitos de empreendedorismo urbano e cidade mercadoria, ocorre um movimento contrário, em que grandes empresas buscam espaços dentro das cidades para investir em obras de "requalificação", parcerias público-privadas, operações urbanas, dentre outras possibilidades, a fim de agregar valor ao capital investido. No entanto, o poder público ainda é um dos agentes responsáveis pela valorização da terra urbana, uma vez que detém em suas mãos o controle e o poder, conforme discutimos anteriormente na abordagem sobre o Estado.

É importante, desse modo, fazer uma alusão à impossibilidade de discutir a renda da terra sem sincronizar com a atuação do Estado. Conforme dissera Ribeiro (1982), a intervenção governamental para corrigir as irracionalidades no uso do solo se faz extremamente necessária,

ainda que, conforme dissera o próprio autor, existe uma incapacidade do Governo para intervir de maneira eficaz nos mecanismos de valorização da terra, não somente no Brasil, mas também nos países latino-americanos.

Em muitos [países] existe mesmo um conjunto de instrumentos jurídicos e institucionais de intervenção que formalmente permitiriam o controle do desenvolvimento urbano. No entanto, nesses países é muito acanhada a atividade planejadora e o crescimento urbano continua a produzir as "irracionalidades" na ocupação do solo (RIBEIRO, 1982, p. 32)

Salientamos que, atualmente, diferentemente da abordagem do autor na década de 1980, existem diversos instrumentos e, inclusive, uma atividade planejadora mais consistente. Tanto é verdade que, em 1988 foi promulgada a nova Constituição Federal que incorporou artigos que tratam da política urbana. As reflexões iniciadas naquele período resultaram na aprovação, em 2001, do Estatuto das Cidades. Portanto, a grande questão que envolve o mercado de terras bem como a irracionalidade apontada pelo autor, está imbricada na indissociabilidade entre planejamento e gestão; no fato do poder executivo ser composto, invariavelmente, pelos proprietários fundiários; pelos interesses irem ao encontro da manutenção do *status quo* estabelecido.

Tais motivos impedem que sejam realizadas políticas que contribuam, ao menos, para um debate em torno da questão da terra urbana, como algo não produzido e que a mais-valia gerada pela valorização do solo urbano seja equivalente às possibilidades de geração de riquezas pelo trabalho humano. Esse debate só será possível se a lógica do mercado de terras se diferenciar da lógica do mercado imobiliário; se as estratégias realizadas pelo Estado, relacionadas às alterações na legislação urbanística e na planta genérica de valores, por exemplo, não tiver como fim, a própria valorização imobiliária e da terra urbana. Se os GPUs ou megaprojetos não tiverem por objetivo a valorização e a reprodução ampliada do capital em uma “região da cidade” (VILLAÇA, 2012).

Uma das hipóteses que apontamos refere-se justamente a isso: que a terra urbana adquira preço por que permite aos agentes obterem ganhos extraordinários a partir dos investimentos e políticas realizadas pelo Estado no espaço urbano. Tais valores, adotados como a geração da mais-valia, deve ser melhor explicada e é o que realizamos no próximo item.

2.4.1 A mais-valia

A justificativa para adicionarmos o tópico "mais-valia" diz respeito às discussões atuais sobre o conceito, explorado por Smolka, Lefebvre, entre outros autores. Tais discussões nos fizeram refletir e elaborar o seguinte questionamento: na conjuntura de fatores que implicam na atuação do Estado e sua articulação entre o mercado de terras e o mercado imobiliário, com quem fica a mais-valia?

Sabemos que os investimentos realizados na cidade, seja por parte do capital imobiliário, financeiro, dentre outras formas de capital, são, em essência, carregados da possibilidade de geração de lucros. O surgimento do capital imobiliário e sua ascensão em São Paulo, por exemplo, foi justificado, sobretudo, pela lógica do entendimento das particularidades da produção do espaço urbano. A partir do momento que o *valor de troca* passou a ter importância fundamental na dinâmica da produção, sobre o *valor de uso*, o mercado imobiliário aqueceu e criou estratégias de produção e reprodução. Tais estratégias estiveram sincronizadas com os proprietários fundiários.

Para Lefebvre (2001, p.135-6), esse "mundo da mercadoria" tem sua lógica, sua linguagem, que o discurso teórico encontra e "compreende" (dissipando conseqüentemente suas ilusões). Tendo sua coerência interna, esse mundo quer espontaneamente (...) se desenvolver sem limites". Para Lefebvre, esse mundo é o mercado mundial, no entanto, sua coerência tem limites, já que suas pretensões decepcionarão aos que apostam na troca, uma vez que uma mercadoria escapa ao mundo da mercadoria: o trabalho ou o tempo de trabalho do trabalhador. Isso ocorre, segundo Lefebvre (2001), pois o trabalho e a pessoa que realizou tal trabalho, "dispõe de direitos, de capacidades, de poderes que minam a dominação absoluta do mundo da mercadoria sobre o mundo inteiro (2001, p.136). Ainda ressalta que esses elementos contribuem para a contradição que se instala no coração da coesão do capitalismo e, imbricado a isto, está a geração da mais-valia.

A partir da formulação acima, o autor explica a mais-valia:

1. A mais-valia aparece em muitos níveis. Primeiro, no nível do trabalhador individual: ele produz durante o tempo de trabalho que entrega ao capitalista, a mais do que recebe sob a

forma de dinheiro no salário, a diferença constitui precisamente a *produtividade* social do trabalho (LEFEBVRE, 2001, p.136).

2. Em segundo lugar, no nível da empresa ou do ramo da indústria, os capitalistas recebem sua parte da mais-valia global, proporcionalmente ao capital investido, na medida em que funciona a tendência à formação de uma taxa de lucro médio (LEFEBVRE, 2001, p.136).

3. No nível da sociedade inteira, isto é, do Estado, este retém uma parte importante da mais-valia global (por diferentes meios: impostos, empresas estatais) e age poderosamente sobre sua distribuição entre as camadas e frações de classes da sociedade burguesa; em particular, ele gera os grandes serviços públicos indispensáveis a uma sociedade, e que fazem a sociedade, no entanto, sem coincidir com a relação econômica produção-consumo, base da sociedade burguesa. Trata-se da escola e da universidade, dos transportes, da medicina e dos hospitais, "da cultura"; e *consequentemente, da cidade* (LEFEBVRE, 2001, p.136).

Então, ao adotar a assimilação do autor, verificamos que a geração da mais-valia é essência da reprodução ampliada do capital, no entanto, o Estado detém papel importante. Pela lógica da análise, a distribuição da mais valia gerada pela tríade proprietário fundiário - agentes do capital - Estado, compreende uma complexidade.

Para Furtado e Smolka (2001, p.7), em curso sobre "Recuperação de mais-valias fundiárias na América Latina" corroboram o seguinte:

As administrações públicas locais vêm se dando conta do “valor de mercado” de sua prerrogativa de controlar direitos de uso e ocupação do solo, assim como de definir a localização e o *timing* das obras públicas. Percebem, também, que a transparência na negociação de índices urbanísticos reduz a margem ou os graus de liberdade das transações antes realizadas “por baixo da mesa”. Na medida em que o elo entre a intervenção pública e a valorização fundiária está se tornando mais visível, as atitudes em relação ao destino das mais-valias fundiárias estão mudando, o que vem favorecendo a constituição de uma cultura fiscal indispensável para o fortalecimento dos tributos imobiliários e dos recursos locais em geral.

Em outros termos, chamamos a atenção para a seguinte questão: para que haja uma maior recuperação da mais-valia por parte do Estado, é necessário amplo conhecimento por parte da gestão, bem como, é necessário que o planejamento urbano, com ênfase nos instrumentos aplicados na cidade, seja realizado prevendo esse fim. Isso quer dizer que, agindo

deste modo, a mais-valia resultante da valorização fundiária não fique somente com o proprietário, já que os investimentos realizados, em termos de obras de infraestruturas e equipamentos, advém, em essência da atuação do Estado. No caso de medidas emergenciais de alteração dos instrumentos (que beneficiem a população e não a lógica do mercado imobiliário), é possível prever, por meio de instrumentos como outorga onerosa, por exemplo, formas de recuperação da mais-valia.

Lefebvre (2001) chama a atenção exatamente, para o processo de distribuição da mais-valia. Segundo o autor, "cada capitalista dispõe de seu capital investido como de uma bomba aspirando mais-valia na massa. É somente em aparência que o capitalista explora "seus" operários e empregados" (LEFEBVRE, 2001, p.138). Para ele, "a classe dos capitalistas, isto é, a burguesia explora o *conjunto da sociedade*, inclusive os não proletários, camponeses, empregados etc.; mas primeiro e diretamente o proletariado" (idem).

A massa de mais-valia se distribui entre suas diversas frações, inclusive, os proprietários da terra, os comerciantes, as profissões ditas liberais etc. Essa distribuição se efetua no nível global. O Estado a supervisiona, impedindo os excessos demasiadamente brutais. Por outro lado, ele retém uma parte considerável da mais-valia.

Em um primeiro entendimento, é o que se espera. Porém, questionamos se realmente se efetiva esse processo de supervisão, já que, no processo de urbanização, a "divisão do bolo" entre Estado e a parcela da "burguesia" privilegiada parece que ocorre de maneira desleal. Em outras palavras, todo o conjunto da sociedade contribui para que a instituição Estado ofereça serviços de bens de consumo coletivo a toda a população. No entanto, quando tratamos da atuação do Estado na produção social do espaço urbano, percebemos a nítida atuação no provimento de obras de infraestrutura e de ocupação no caso do poder executivo, e em elaborar leis que favoreçam a reprodução ampliada do capital, no caso do legislativo. E isto se dá de modo 'quase' corporativo, ou seja, a mais-valia fica com o mercado.

As necessidades sociais são tratadas pelo Estado capitalista somente em função das necessidades da burguesia. O sistema contratual (jurídico), que o Estado mantém e aperfeiçoa enquanto poder (político), repousa na propriedade privada, a da terra (propriedade imobiliária) e a do dinheiro (propriedade mobiliária) (LEFEBVRE, 2001, p.138).

Então, não existe racionalidade na distribuição da mais-valia. Ou melhor, pode até existir uma racionalidade, mas que vai ao encontro dos anseios dos poderes que atuam na cidade. Por isso, para a identificação de elementos empíricos que sustentem nossa hipótese, realizamos o seguinte questionamento: no caso da cidade estudada, como ocorrem os conflitos de interesses na geração e distribuição de mais-valia? Conforme as relações de poder estabelecidas bem como de acordo com a forma que foram elaboradas as leis e encampados os projetos e ideias mercadológicas, quais as formas de recuperação de mais-valias pelo Estado? Qual o papel da análise da renda da terra como categoria para explicar esse processo? São alguns questionamentos advindos da necessidade de compreensão da forma como ocorre a produção do espaço urbano maringense que debruçamos em busca de respostas.



Capítulo 3: Maringá, cidade planejada: do planejamento urbano Convencional (por planos) ao planejamento urbano regulatório

3 MARINGÁ, CIDADE PLANEJADA: DO PLANEJAMENTO URBANO CONVENCIONAL (POR PLANOS²⁵) AO PLANEJAMENTO URBANO REGULATÓRIO

O presente capítulo busca demonstrar como ocorreu o processo de formação sócio-espacial de Maringá (PR) por meio da análise dos processos de ocupação, de colonização, de planejamento e de produção do espaço. Para isso, buscamos entender o processo de expansão urbana por meio da análise da implantação dos loteamentos e dos condomínios fechados. Tal análise é realizada por meio de variáveis como: a] implantação do plano inicial da cidade, que permite comprovar uma diferenciação das etapas do planejamento urbano da cidade, tendo o plano inicial como ponto de partida; b] data de aprovação dos loteamentos, pois foi preciso entender, a partir da aprovação dos loteamentos pelo poder público, como ocorreu o processo de formação socio-espacial intraurbana; c] alterações na legislação urbanística, que faz parte da análise por demonstrar o planejamento normativo dos loteamentos, que é uma segunda fase do planejamento urbano de Maringá - veremos neste capítulo diversos questionamentos sobre a eficácia ou existência do planejamento urbano, temática tão imbuída no cotidiano dos habitantes; d] o aumento populacional, para entendermos como a expansão da cidade teve como influência a migração campo-cidade, sobretudo para termos um parâmetro demográfico, uma vez que o conceito geográfico que embasa essa reflexão é o conceito de formação sócio-espacial, de Milton Santos, em que a reflexão é realizada nesta etapa do trabalho; e] os condomínios horizontais fechados ou condomínios exclusivos, que aqui estamos denominando-os de pseudocondomínios, já que possuem características de loteamento fechado e, por último, como possibilidade de contribuição, f] a realização da espacialização por bairros, em seus tempos e características, referencial técnico este que busca construir um mapeamento para a

²⁵ A diferenciação de projeto e plano urbano baseia-se mais na definição de seu núcleo, daquilo que lhe é típico, do que na definição de limites rígidos (BELOTO, 2004). Pela definição de Villaça (1999), o conceito de plano sugere a presença dos seguintes componentes: abrangência de todo o espaço urbano; continuidade de execução e necessidade de revisões e atualizações; interferência da ação sobre a maioria da população; papel e importância das decisões políticas tanto quanto as técnicas. Quanto ao projeto urbano se comporta exatamente no oposto ao plano, sendo estritamente técnico, acabado em si próprio e, na maioria das vezes, de interferência pontual no espaço urbano. No caso do projeto urbanístico elaborado por Vieira, é tratado em várias pesquisas como 'projeto', porém tem características de plano, justamente pelas funções desempenhadas na implantação, funções estas sincronizadas com os elementos detalhados por Villaça (1999). Por outro lado, a concepção elaborada a partir de ideários e inspirações europeias também denotam para o plano de implantação de cidades, por isso, seus desdobramentos como cidade plantada (Rego, 2009) ou cidade planejada (diversos autores).

cidade, na tentativa de demonstrar como a produção do espaço social em Maringá acontece como uma “colcha de retalhos”, fragmentado e, posteriormente unificado por planos de diretrizes viárias que, de fato, ao invés de reduzir distorções que privilegiaram as classes dominantes, contribuiu ainda mais para a valorização e a especulação imobiliária. Nesta análise da expansão da cidade, não nos debruçamos de forma profícua sobre a questão econômica, uma vez que traremos elementos para esta discussão no capítulo 4, quando tratarmos da verticalização.

Advertimos que faremos apenas uma breve contextualização e discussão, uma vez que a temática já foi discutida por diversos autores²⁶ que estudaram o processo de colonização do Norte do Paraná, inclusive Maringá, em suas mais variadas óticas.

3.1 PLANEJAMENTO URBANO CONVENCIONAL (POR PLANOS): O PLANO INICIAL

Conforme expressara Endlich e Moro (2003), Maringá é resultado da segunda fase do processo de colonização, encetado pela Companhia Melhoramentos Norte do Paraná (CMNP), sob a direção de empresários brasileiros, sucessora da Companhia de Terras Norte do Paraná (CTNP), desde os primeiros anos da década de 1940. É importante lembrar que mais de 500 mil alqueires de terras²⁷ (Figura 3), no Norte do Paraná foram cedidos para a respectiva Companhia para que empenhasse um processo de colonização.

Frente à dinâmica econômica do momento, atrelada à crise do café no país, sobretudo nos estados de São Paulo e Minas Gerais, viabilizaram a cultura permanente do café. Tal

²⁶ Como por exemplo, Joffily (1985), Tomazy (1997), Luz (1997), Endlich (1998), Dias e Gonçalves (1999), Carvalho (2000), Szmrecsanyi (2000), Costa (2002), Moro (2003), Fresca (2005), Steinke (2007), Meneguetti (2009), Rego (2009), Mendes e Töws (2009), Cordovil (2010), dentre muitos outros.

²⁷ “A escritura arquivada em Londrina (documento C03LDA SD H SS CTNPR d 6073, Museu Histórico de Londrina) menciona apenas 350.000 alqueires ou 2.097.937 acres. A área total apresentada no mapa (3.090.000 acres) coincide com o número apresentado em COMPANHIA Melhoramentos do Norte do Paraná, ou seja, 515.000 alqueires. *Colonização e desenvolvimento do Norte do Paraná*. S.l.: 1975, p.76. Como curiosidade, essa área equivale a aproximadamente 10% da área da Inglaterra. Muito provavelmente, esse acréscimo na área da *Paraná Plantations* corresponde ao subsídio estatal para o empreendimento ferroviário” (REGO, 2009, p. 96, sublinhados do autor, ajustes no texto, nosso)

mudança foi levada a efeito quando da possibilidade do plantio da cultura no Norte do estado, contrapondo a proibição, por inviabilidade econômica, em qualquer outra região do país.

Rego (2009) acrescenta que o “desenvolvimento transformador que se anunciava no norte do Paraná com a chegada dos investimentos britânicos contava com o prestígio centenário dos ‘ingleses’ no Brasil” (2009, p.93). Para o autor, “a modernidade também chegava com eles, através dos seus empreendimentos. Podia ser aos poucos, em porções desiguais, mas ela acabou atingindo a todos” (REGO, 2009, p.93). No entanto, Rego ainda comenta que o processo transformador do Norte do Paraná não se deu de imediato. “Entre a visita de Lovat à região, a compra das terras, a fundação da empresa e as primeiras vendas de lotes, passou-se meia década” (REGO, 2009, p.94). Foi o tempo necessário para se tomar posse e “esquadrinhar a porção nordeste da propriedade, demarcá-la, planejar o assentamento e plantar a primeira cidade” (REGO, 2009, p.94).

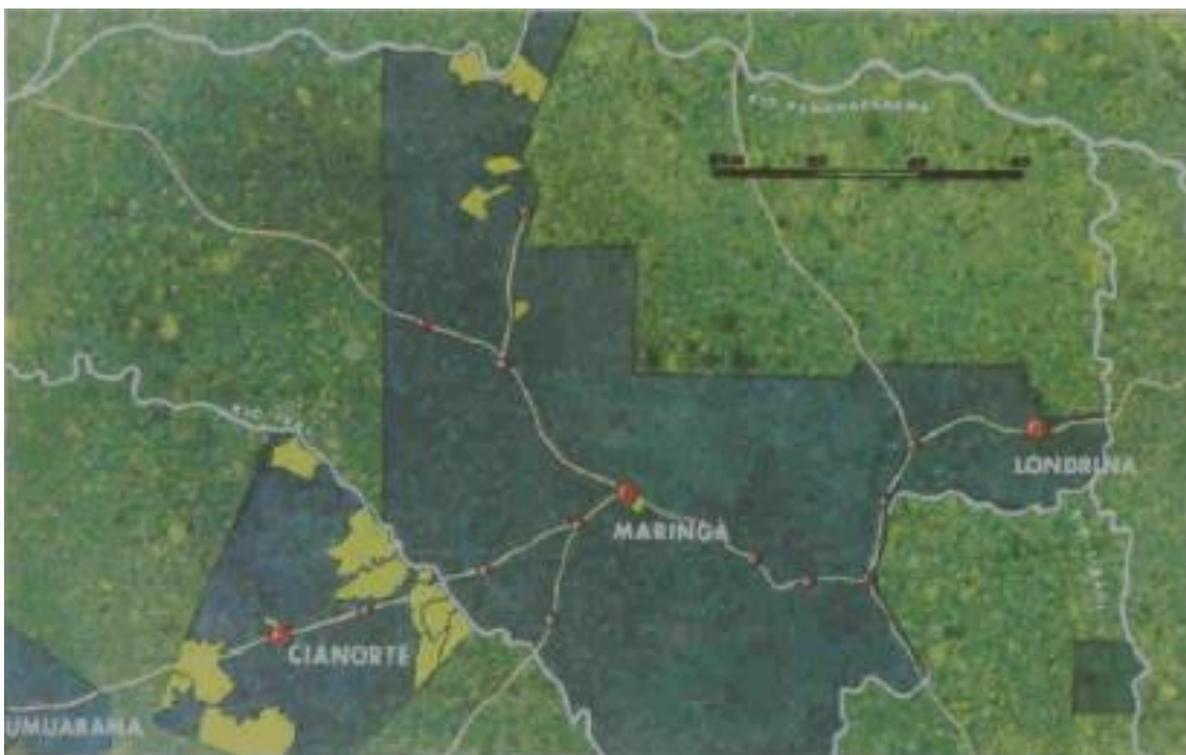


Figura 3: Terras Colonizadas pela CMNP. Em Amarelo, as áreas de suas fazendas, hortos e reservas florestais. Maringá ocupa o centro das terras da CMNP.

Fonte: CMNP, 1975.

Assim, a Companhia ‘plantou’ seu primeiro projeto de cidade, Londrina, em 1929. A partir de então, criou estratégias de parcelamento dos lotes na perspectiva de que os produtores do café estivessem próximos aos núcleos urbanos.

Outra estratégia utilizada baseou-se na construção da ferrovia no espigão, na alta vertente ou, como dizia Rego (2009), as imprecisões no mapa arquivado na Inglaterra pela *Paraná Plantations*²⁸ não “interferiram na ideia que efetivamente se comunicava à matriz”, ou seja, “o projeto de ferrovia nas linhas de cumeada e os assentamentos urbanos que seriam plantados ao longo dela” (REGO, 2009, p.95), ou ainda, o projeto principal tinha por objetivo plantar cidades ao longo da ferrovia, na alta vertente, no caso de Maringá, no topo da vertente entre as bacias dos Rios Pirapó e Ivaí.

Portanto, os núcleos urbanos foram projetados às margens da ferrovia, com distância aproximada de 15 km entre eles e, no caso dos núcleos de maior porte, a cada 100 km (CMNP, 1975; CARVALHO, 2000). De acordo com Carvalho (2000), a previsão foi uma tentativa de se hierarquizar as cidades e só foi tomada após o sucesso obtido nas primeiras implantações, Londrina, Cambé, Rolândia, Arapongas e Apucarana. Para ele, o notável desenvolvimento de Londrina definiu esta localidade como uma das cidades de maior porte, sendo a contagem dos 100 km iniciada a partir daí. “Todavia, convém esclarecer que esta hierarquização não estava prevista para ocorrer desta forma, pois o plano inicial de Londrina não previa uma cidade de porte grande para ser uma cidade central ou capital regional” (CARVALHO, 2000, p.90). Ainda de acordo com Carvalho (2000) “Maringá foi concebida para ser uma capital regional posicionada no centro geométrico das terras da Companhia. Cianorte e Umuarama também foram concebidas para serem capitais regionais, sendo, em planos, cidades de maior porte que as demais” (CAVALHO, 2000, p.89-90).

Os próprios relatos da Companhia atestavam que para formar o Norte Novo e Novíssimo²⁹ foram idealizados quatro núcleos habitacionais, fundados sucessivamente, “distanciados entre si de aproximadamente cem quilômetros e destinados às grandes cidades do

²⁸ A *Paraná Plantations* foi a subsidiária de capital inglês, fundada por Lovat que, em sua atuação no Norte do Paraná, financiou a Companhia de Terras Norte do Paraná.

²⁹ Divisão regional do Norte do Paraná na época.

Norte e do Oeste do Paraná: Londrina (1930/1934), Maringá (1947/1951), Cianorte (1953/1955) e Umuarama (1955/1960)” (CMNP, 1975, p. 252).

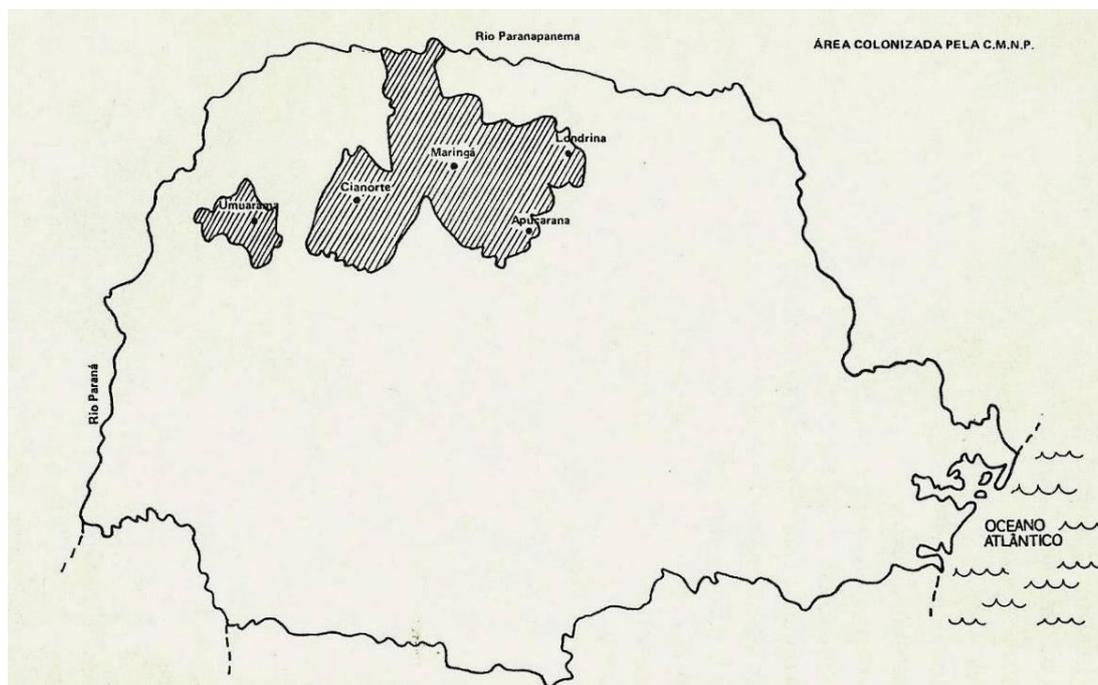


Figura 4: Área de Ocupação da CTNP/CMNP

Fonte: LUZ, 1997, p. 32

De fato, para Rego *et.al* (2004), foram implantados pela Companhia 62 núcleos urbanos, sendo 9 patrimônios, 18 distritos, 23 sedes de municípios, 12 sedes de município com sedes de comarca e outros 48 núcleos urbanos implantados por particulares nas terras da Companhia. Para ele, grosso modo, “o posicionamento destas cidades obedeceu a dois critérios gerais: acompanhar a linha férrea, no caso das cidades de maior importância, ou as estradas de rodagem, quando não houvesse ferrovia; e situar-se no espigão” (REGO *et.al*, 2004, p. 142).

Também houve um cuidado especial na divisão dos lotes rurais e no traçado das estradas. Os lotes foram divididos de acordo com as condições naturais do terreno, evitando que restasse alguma parcela sem acesso à água. Para isso os lotes foram divididos em faixas alongadas, estando a estrada situada a mais ou menos a uma linha que correspondia a um terço dos lotes, mais próxima da parte baixa do terreno (GIMENEZ, 2007). Cada lote ia até o rio em uma extremidade, e na outra, na parte mais alta tinha o seu final. As estradas apresentavam a tendência de envolver os rios, a fim de dar acesso aos lotes que partiam do rio. As residências,

em geral eram instaladas entre a estrada e o rio, na terça parte mais baixa (GIMENEZ, 2007) (Figura 5).

Nesse contexto “todo o norte passou a ser visto como uma terra de oportunidades, como uma terra prometida, como um lugar de futuro, como uma opção para aqueles que pretendiam mudar de vida” (GIMENEZ, 2007, p.86). Era só comprar uma propriedade, plantar café e ficar próximo de um núcleo urbano, que as condições de comércio e escoamento da produção eram supridas.

Tais fatores contribuíram para a consolidação de uma rede de cidades no Norte do Paraná, fruto de estratégias de colonização privada, com objetivo de grande rentabilidade por meio do parcelamento rural e urbano para venda.

É importante ressaltar que a conjuntura do momento é vinculada à contemporaneidade em relação à crise econômica de 1929, que, a partir daquele momento, a região ocupada apresentou significativo crescimento econômico (ENDLICH e MORO, 2003). A viabilização do empreendimento (assim era definido pelos autores) deve-se, “em parte, ao loteamento em pequenas propriedades rurais, que poderiam ser destinadas à cafeicultura” (ENDLICH E MORO, 2003, p. 14). A região foi considerada, por Valverde, a *terra da esperança*, pois, segundo ele, nas “relações de trabalho entre os proprietários da terra e os trabalhadores rurais (...) quase não há superioridade econômica entre uns e outros” (VALVERDE, apud ENDLICH E MORO, 2003, p. 14).

Desse modo, em pouco mais de meio século, o dinamismo regional e a transformação da paisagem rural e urbana era evidente, fruto de uma combinação de busca de terras e pelo desenvolvimento de cidades que foram plantadas, para utilizar o termo de Rego (2009), no Norte do Paraná. O desenvolvimento sócio-espacial também pode ser explicado pelo fato de, no momento de implantação do empreendimento econômico, no cenário nacional ocorria a inversão do local de moradia da população brasileira, que passara a ser urbana (SANTOS, 1993). Desse modo, o Norte do Paraná diferenciou-se do cenário nacional, pois passou por um processo de implantação de cidades novas e absorveu produtores do café que, anteriormente, cultivavam na Região Sudeste do Brasil.



Figura 5: Panorama do sistema de planejamento e divisão dos lotes executados pela CMNP.

Fonte: CMNP, 1975

O plano de Maringá é fruto desse empreendimento. A planta inicial da cidade foi elaborada pelo engenheiro³⁰ Jorge de Macedo Vieira no ano de 1947, conforme já relatado (Figura 6). É um projeto que contempla todas as funções de uma *urbe*, pois o mesmo congrega experiências urbanísticas anteriores desse profissional, dentre elas, o loteamento Vila Maria Alta, Vila Maria Baixa e Jardim Japão, na cidade de São Paulo, dentre inúmeras outras (STEINKE, 2007). “Pode-se dizer (...) que a importância de Maringá é reforçada pelo fato de ser a primeira cidade completa, no sentido substantivo do termo, que o referido urbanista criará” (STEINKE, 2007, p. 139).

³⁰ Referimos à denominação utilizada na Tese de Cordovil (2010). Algumas citações denominam Jorge de Macedo Vieira como Urbanista.

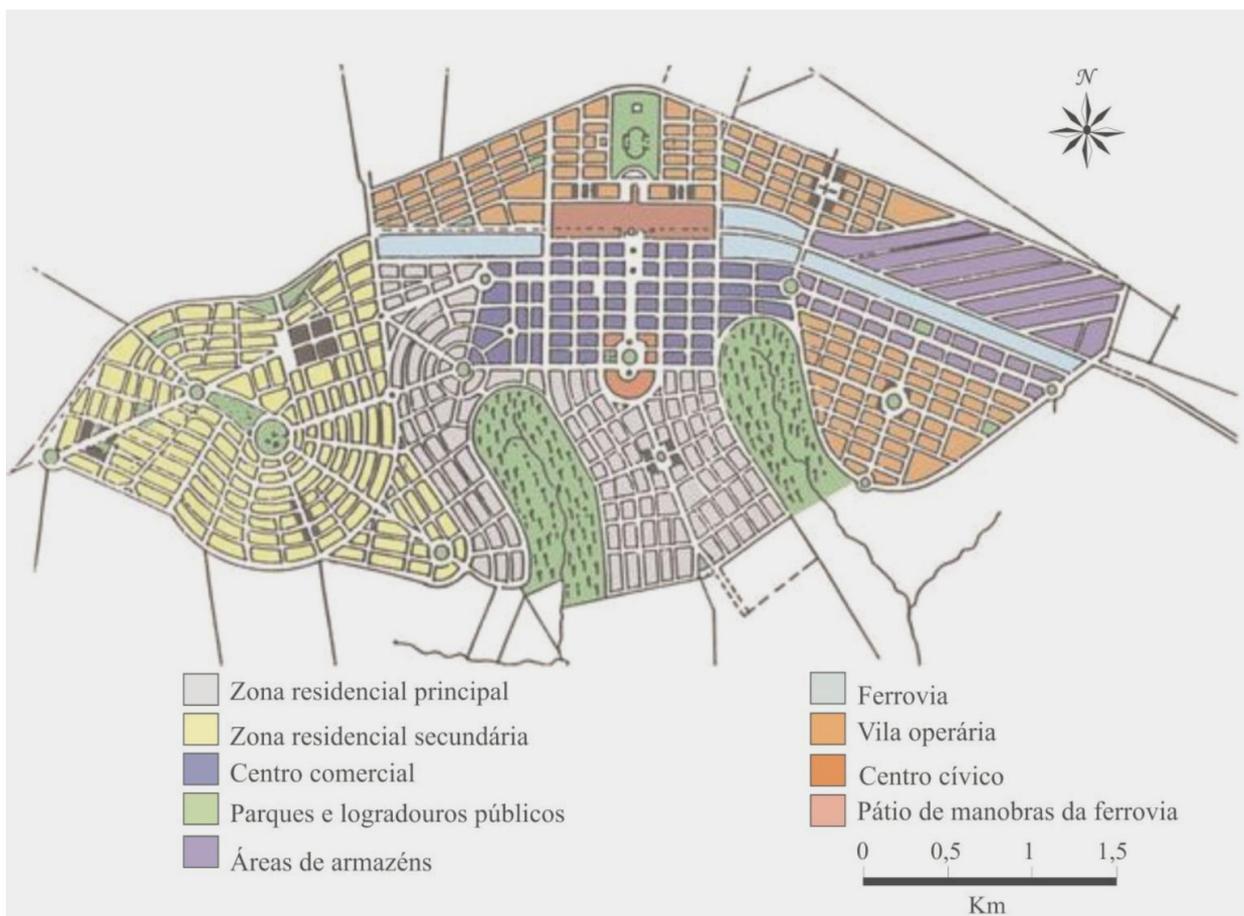


FIGURA 6: Plano Urbanístico de Maringá

Fonte: STEINKE, R., 2007, VERCEZI, 2010.

O aludido projeto previa a estruturação espacial da cidade em zonas funcionais – residencial, comercial, industrial, médico-hospitalar e administrativa – previamente definidas, articuladas entre si por amplas avenidas, objetivando um desenvolvimento harmônico (MORO, 2003). No entanto, o direcionamento seletivo do uso residencial do solo urbano, em razão do tamanho e do preço dos lotes, com o tempo, conduziria a uma diferenciação sócio-espacial entre as zonas residenciais (MENDES E NEGRI, 1998). Os equipamentos coletivos também já possuíam localização espacial definida.

A cidade se desenvolveu no momento áureo do ciclo econômico da cafeicultura paranaense, com os agentes sociais desfrutando da sua vantajosa posição geográfica – nó de um eixo de comunicações -, em que souberam capitalizar seu poder de polarização, acentuando sua forte centralidade, competindo com Londrina pelo domínio funcional de sua área de influência no espaço norte paranaense (MORO, 2003).

No início era conhecida como cidade-fantasma, pela necessidade de se construir rapidamente para ocupação dos lotes. Assim, os fazendeiros do café construía uma casa na cidade, normalmente “de madeira”, como residência secundária, pois continuavam residindo no campo. Com a vinda da Companhia, empresa de colonização, Maringá passou a ser sede auferindo, assim, uma maior centralidade e importância no contexto em que se inseriu.

A ocupação inicial se deu numa área denominada atualmente de Maringá Velho, à esquerda do atual centro da cidade. As seis primeiras quadras (Figura 7) foram ocupadas espontaneamente até que a Companhia definisse o local onde seria implantado o centro da cidade, dentro dos preceitos do projeto de Vieira.



Figura 7: Foto aérea de 1948. Em primeiro plano, o Maringá Velho (atual Zona 06)

Fonte: Cordovil (2010)

Com a instalação efetiva do centro, povoou-se também à Leste do mesmo, a Vila Operária, ou seja, a Zona 03 definida pelo projeto. Como havia também base no ideário de *Garden City*, ou seja, de Cidade-Jardim, duas grandes áreas foram determinadas pelo respectivo plano para preservarem a mata nativa. Dessa forma, a cidade era dividida em 03 partes: a

ocupação inicial, atual Maringá Velho, à Oeste, o Centro, propriamente dito e à Leste, a Zona 03, ou seja, a Vila Operária. Como o projeto era baseado na linha férrea, Vieira desenhou a Avenida Brasil, que “paralelamente, (...) seguiu o traçado da linha férrea, cortando as Zonas do projeto inicial 01, 03, 04, 05, 06 e 08” (TÖWS, 2009, p. 65), balizando o processo de ocupação (Figura 8).

Assim, Maringá despontou como exemplo de padrão urbanístico, vinculando-o ao ideário de cidade-jardim, conforme explicitado. Jorge de Macedo Vieira projetava, na época, vários bairros na cidade de São Paulo, além de outros projetos no interior deste Estado e na cidade do Rio de Janeiro. O engenheiro estagiou na *City of San Paulo Improvements and Freehold Land Company Limited* que, neste mesmo período, contratou os serviços do escritório dos arquitetos Raymond Unwin e Barry Parker, expoentes do movimento cidade-jardim na Inglaterra e que propagavam a obra de Ebenezer Howard (ANDRADE; STEINKE, 2002; CORDOVIL, 2007). A configuração da cidade já se desenhava sobre esses preceitos. Rego (2001, p.1577) afirmou que

A prática do urbanismo de Unwin e de Parker em Letchworth e Hampstead, compilada no texto de Unwin e aplicada por Parker nos projetos da Cia. City em São Paulo influenciaram e formaram a prática projetual de Jorge de Macedo Vieira, que adotou as soluções formais e os princípios de desenho daquelas duas cidades na composição da forma urbana maringáense. A consideração das preexistências como base para o projeto, o traçado irregular consoante com as características naturais do terreno, a presença maciça do verde como elemento de composição do espaço urbano, o caráter artístico da malha urbana, em especial o efeito do traçado regular da área central, a forma das praças, a composição pitoresca de edifícios e espaços públicos ‘fechados’, a estrutura de bairros e centros, as vias e sua caracterização, a valorização da individualidade urbana a partir das particularidades de cada contexto aproximam a forma urbana de Maringá ao tipo cidade-jardim que Unwin e Parker materializaram.

Beloto (2004)³¹ ainda coloca que as dimensões dos traçados viários podem ter sido influenciadas pelos planos de intervenção urbanística, entre eles o Plano de Avenidas elaborado por Prestes Maia para a cidade de São Paulo (BELOTO, 2004). Percebemos que o plano da cidade teve influências do modelo de cidades-jardins, mas também corrobora o pensamento

³¹ De acordo com Beloto (2004), as semelhanças encontradas por Rego (2001), entre o anteprojeto para a cidade de Maringá e as cidades-jardim inglesas, a única que de fato de não foi implantada foi “a composição pitoresca de edifícios e espaços públicos ‘fechados’”.

urbanístico da cidade de São Paulo, haja vista, a correlação com Prestes Maia, bem como pelo fato de ter sido elaborado por Vieira que, naquele momento, trabalhava em São Paulo.

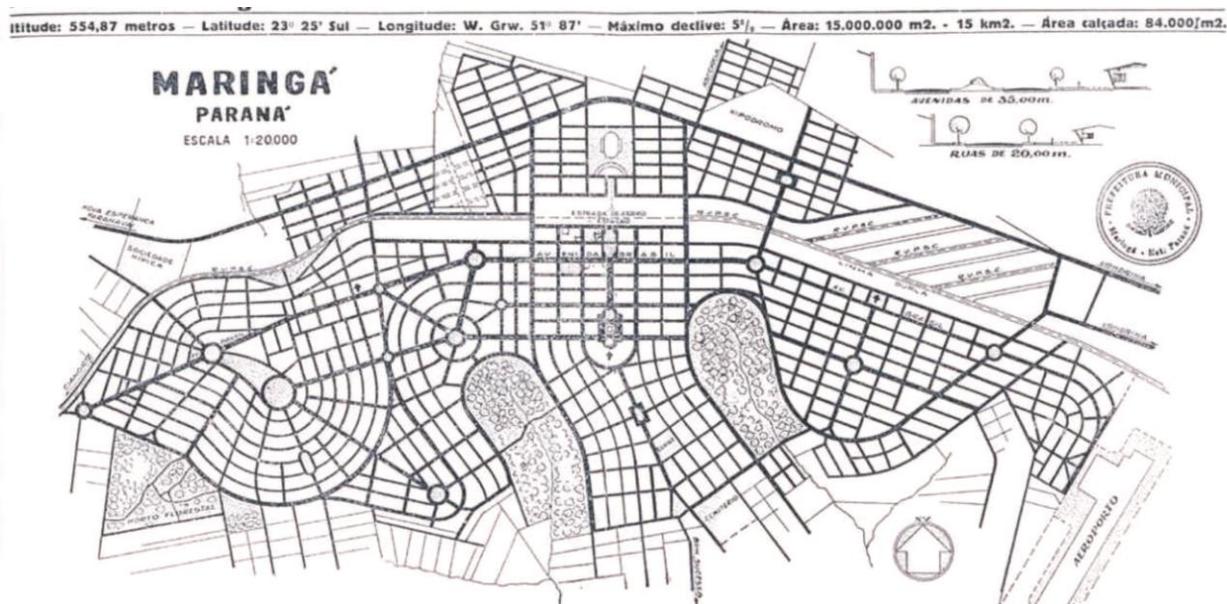


Figura 8: Plano Urbanístico de Maringá
Fonte: Prefeitura do Município de Maringá (2005)

3.2 REFLEXÕES SOBRE A FORMAÇÃO SÓCIO-ESPACIAL

O conceito de formação sócio-espacial que adotamos refere-se ao conceito elaborado por Milton Santos (1977, p.93), que indaga o seguinte: “como pudemos esquecer por tanto tempo esta inseparabilidade das realidades e das noções de sociedade e de espaço inerentes à categoria de formação social?” O autor diz respeito, a partir de análise profícua, entre as categorias de formação social e de formação espacial, que eram trabalhadas separadamente. Para Milton Santos (1977, p.93), “só o atraso teórico conhecido por essas duas noções pode explicar que não se tenha procurado reuni-las num conceito único”. Portanto, “não se pode falar de uma lei separada da evolução das formações espaciais. De fato, é de formações sócio-espaciais que se trata” (SANTOS, 1977, p.93).

É importante destacar que o conceito deriva da categoria de Formação Econômica e Social (FES) de Marx. O entendimento da FES é dado por Marx (1983) quando entende o desenvolvimento da formação econômica da sociedade como um processo histórico-natural. A

partir desse entendimento, para o autor, o desenvolvimento histórico e suas etapas se tornam o lugar central na interpretação das sociedades.

Há autores, como Endlich³² (2009), por exemplo, que se amparam na teoria de Milton Santos, da formação sócio-espacial. Em sua formulação, Santos considera que se a geografia deseja interpretar o espaço humano como fato histórico, é a partir da história da sociedade mundial, aliada à da sociedade local, que se encontra o fundamento à compreensão da realidade espacial e de sua transformação a serviço do homem. O autor propõe uma análise geograficamente articulada entre as diversas escalas. Milton Santos deriva essa categoria da formação econômica e social da teoria marxista, expondo que ela trata da evolução diferencial da sociedade (ENDLICH, 2009, p. 55).

Portanto, Santos (1977) considera a categoria de formação econômica e social a mais adequada para auxiliar a formulação de uma teoria válida do espaço. Esta categoria refere-se à evolução diferencial das sociedades, no seu quadro próprio e em relação com as forças externas de onde mais frequentemente lhes provém o impulso. A base da explicação é a produção, isto é, o trabalho do homem para transformar, segundo leis historicamente determinadas, o espaço em que o grupo se confronta.

A interpretação inseparável dos conceitos, integrando o espaço, em que “Natureza e Espaço são sinônimos, desde que se considere a Natureza como uma natureza transformada, uma *Segunda Natureza*, como Marx a chamou” (SANTOS, 1977, p. 82) [grifo do autor] permitiu ao autor sugerir uma nova dimensão, que, de fato, é a dimensão da formação sócio-espacial. Assim, entendendo que a formação sócio-espacial é uma categoria que explica as dimensões de formação econômica, social e espacial, tratamos de adota-la para o entendimento da formação sócio-espacial do Norte do Paraná, que, em seu bojo, abriga o processo de formação da cidade de Maringá (PR). Os agentes que produziram o espaço estudado estão inseridos nessa interpretação.

³² Foi resgatada a teoria de Santos (1977): houve a tentativa de aproximar o conceito de Formação Econômica e Social com o conceito de Formação Sócio-espacial (que é derivado do primeiro), esse último já com o conteúdo do espaço, por sua vez, categoria de análise geográfica.

Desse modo, é importante considerar que o projeto de cidades-jardins é um “projeto regional” (SZMRECSANYI, 2000, p. 182), portanto, não se enquadra em uma perspectiva intraurbana. Daí a primeira diferenciação nos termos do empreendimento no Norte do Paraná, sobretudo em Maringá.

Sua completa execução significaria a reconstrução paulatina da ordem territorial e da rede urbana da Gra-Bretanha, tal como ali ocorreu após a Segunda Guerra Mundial, sob a coordenação dos poderes públicos. Não obstante, no início do século Howard não contou com o Estado na construção de Letchworth (1902) e Welwyn (1920), exemplos concretos de cidades-jardins construídas por cooperativas. Seus arquitetos, respectivamente, Park & Unwin e Soissons, ligaram definitivamente essa ideia de cidade às formas orgânicas pelo arruamento de amplitude generosa e sinuosidade, o respeito à topografia, o controle de escalas e perspectivas, valorizando o intimismo, introduzindo *cul-de-sacs* para preservar a privacidade da habitação ante o trânsito, mantendo rigorosamente o zoneamento, ou evidenciando preocupação paisagística ao integrar blocos de construção à vegetação (SZMRECSANYI, 2000, p. 182).

Para a autora, é preciso notar que “se tomando por base o conceito original de cidades-jardins, tal como formulado por Howard, deveria ser negada, a princípio, a possibilidade de sua influência na organização rural e urbana do Norte Novo” (SZMRECSANYI, 2000, p. 182). Diz isto, por incompatibilidade entre um investimento capitalista visando o lucro, como foi a intervenção no Norte do Paraná, ao contrário de uma solução cooperativista do assentamento que visava dignificar a vida material e moral do trabalhador, como preteria Howard (SZMRECSANYI, 2000).

A adoção do modelo por empresas paulistanas (Cia. City), local de trabalho de Jorge de Macedo Vieira, na produção de bairros jardins serviu para a elite, em termos de diferencial e distinção de classe. Portanto, como dizia Szemrecsanyi (2000), o sentido de cidades-jardins altera-se radicalmente. “Ele é *chic e snob*, discriminatório e não socializante. A Cia. City, assim como seus assessores e próprios compradores acertaram (...) no prognóstico de bons negócios imobiliários” (SZMRECSANYI, 2000, p. 183). É assim que enxergamos a atuação da Companhia no Norte do Paraná, diferentemente de concepções e interpretações, inclusive acadêmicas, das intenções da respectiva empresa, conforme arrolado no tópico anterior. “O que dá sentido aos espaços construídos no Norte do Paraná é a totalidade penetrante em todos os aspectos da vida humana obtida pelo capital” (SZMRECSANYI, 2000, p.194). A autora

continua de forma incisiva: “O projeto das cidades, assim como o da região, obedece fundamentalmente à lógica imobiliária. É generoso quando conveniente mesquinho quando nada se opõe” (SZMRECSANYI, 2000, p.194).

De fato, como dizia Szemrecsanyi (2000), na organização do território norte paranaense, são valores monetários da terra e dos investimentos para torná-la mercadoria que importaram. “Só depois, num segundo momento cronológico e num segundo patamar de acumulação, prestigiou-se o valor simbólico dos traçados como rigor que poderia destacar a sociedade local, dando distinção à sua elite” (SZMRECSANYI, 2000, p. 196).

Portanto, quando o valor simbólico se tornou importante, daí também serviu para enaltecer a cidade para o mercado.

Ao mesmo tempo, o empreendimento também estimulou muito a concentração de poder, a permanência do trabalhador e a fixação de trabalho a terra, a explosão demográfica, a oferta de serviços e o comércio varejista e atacadista nas cidades, assistência técnica e financeira, a expansão de núcleos urbanos, e o aparecimento de uma primeira segmentação socioeconômica (AMORIM, 2013, p. 73).

Ao tratarmos de Maringá, apreendemos que o projeto inicial elaborado por Vieira era composto de 10 Zonas e, logo na sua implantação, já houve uma hierarquização e distinção no interior das respectivas zonas, separando seus usos. É importante observar que a Zona 01 foi reservada para atividades comerciais e residenciais e a Zona 02, entre as áreas verdes, destinada à elite que estava se formando na cidade, elementos que serão tratados no próximo tópico. Separada pelo verde, estava a Zona 03, batizada de Vila Operária, Zona essa, próxima à Zona 10, destinada para o uso industrial. Portanto, na implantação do projeto já estava imbuída a necessidade de divisão entre classes distintas, separando-as. Para Rodrigues (2004), a configuração urbana de Maringá ainda se mantém fiel ao projeto original. Para a autora,

a mesma organização socioespacial estabelecida na fundação da cidade, planejada num arrojado projeto urbanístico, não apenas se manteve, mas se aprofundou desde então. A implementação do espaço urbano maringaense definia a possibilidade de uma ocupação residencial diferenciada segundo as condições econômicas dos compradores. Essa diferenciação resultou numa segmentação socioespacial, geradora de um espaço *inter e intra-urbano segregado, conforme os conceitos descritos por Ribeiro (2003)* (RODRIGUES, 2004, p. 61) [Grifo da autora].

Conforme complementara Luz (1997, p.136), “o bairro industrial localizou-se ao longo da ferrovia, dispondo de vários desvios. Próximo a ele foram projetados o bairro operário e a zona de armazéns; esta última é ampla e também se situa à margem da via férrea”. Ainda sobre o plano, a autora afirmou que:

Foram reservadas, no plano da cidade, áreas para escolas, igrejas, hospitais, parques infantis, logradouros públicos, além de seis alqueires destinados aos esportes, incluindo o futuro estádio municipal. Na parte leste, uma área de 90 alqueires foi reservada para o aeroporto; as condições técnicas do terreno eram as ideais para tal finalidade, permitindo a construção de pistas planas de 1.700 metros de comprimento e 200 de largura (LUZ, 1997, p. 136).

Por outro lado, Rodrigues (2004) complementa que,

A Companhia Melhoramentos Norte do Paraná (1945) projetou a cidade com espaços residenciais diferenciados que deveriam ser ocupados pelas classes respectivas: no centro da cidade e proximidades localizaram-se as áreas residenciais “principais”, a oeste as “populares”, e a leste, próximo à zona industrial, a área residencial “operária” (...) Pressupõe-se que a definição inicial que diferenciava os espaços para moradia foi, por si só, um indicativo de segregação social que originou o deslocamento das camadas populares para as extremidades marginais (bordas) da cidade desde o princípio da ocupação (RODRIGUES, 2004, p. 63) [grifos da autora].

Essa interpretação demonstra como o empreendimento imobiliário, já na implantação do plano, tinha objetivos explícitos, que, na sequência, foi rigorosamente seguido e complementado pela elite que se iniciava na cidade, na produção de espaços diferenciados e segregadores³³ (Figura 9).

A figura 9 não está totalmente legível, mas diz respeito ao projeto de Jorge Macedo Vieira de 1945, que separa os edifícios públicos, os núcleos comerciais, as escolas, hospitais, igrejas, os armazéns, as dependências da estrada de ferro, a zona comercial, a zona industrial, a zona residencial principal, a zona residencial popular e a zona residencial operária, comprovando o aspecto segregador do plano.

³³ Ainda que não aprofundaremos neste conceito, chamamos a atenção para os vários aspectos relacionados aos planos e projetos que contribuem diretamente com a produção da segregação.

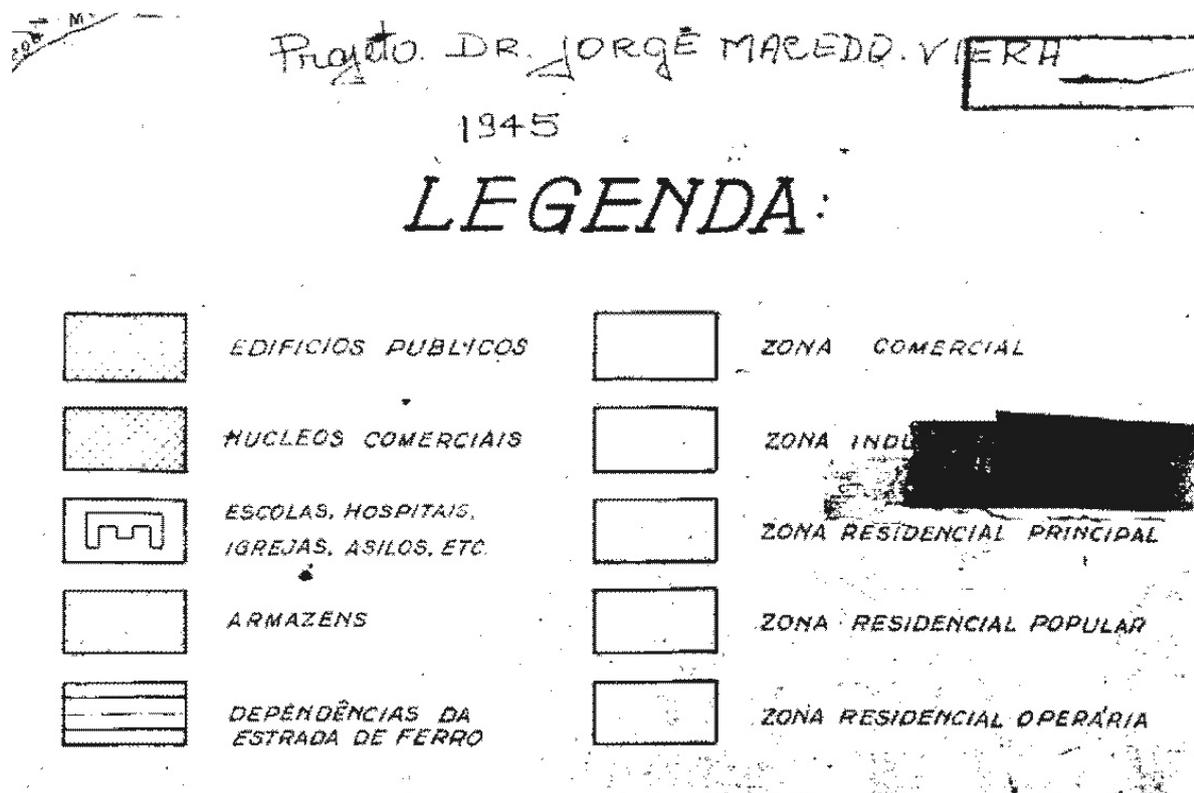


Figura 9: Legenda constante no Projeto inicial de Maringá

Fonte: Rodrigues (2004)

Diferentemente da concepção de Howard, em que “a área de cada novo núcleo deveria ser comprada e urbanizada por humildes trabalhadores que, por definição, teriam poucos recursos para suas necessidades de alojamento” (SZMRECSANYI, 2000, p.181), bem como tinha como ideal corrigir a insalubridade e o tamanho da metrópole de Londres, com 4 milhões na época, no Norte do Paraná, e, sobretudo, em Maringá, a ideia do empreendimento já estava balizada, inicialmente, nos negócios fundiários e, na sequência, nos negócios imobiliários.

Portanto, o ideário de cidades-jardins é um dos elementos que fortalecem ideologia do planejamento urbano, pois enaltece o plano inicial e, a partir disso, consolida, no imaginário e na representação do cidadão e da cidade, a totalidade da distinção, no fato de a cidade ser diferente por ser planejada, como se toda a expansão da cidade fosse parte da mesma lógica.

Sobre a ideologia, tecemos uma reflexão sobre o tipo de ideologia e sua interpretação no espaço urbano de Maringá capítulo 5.

3.3 DO PLANO INICIAL À EXPANSÃO: A PRODUÇÃO DA CIDADE PELA EXPANSÃO DOS LOTEAMENTOS

Conforme já detalhado, é na década de 1940, mais especificamente no ano de 1947 que se inicia a ocupação da cidade de Maringá, nas 6 primeiras quadras do Maringá Velho, convencionada como Zona 6 com a implantação do Projeto de Jorge de Macedo Vieira. Como já é sabido, “Vieira trabalhava com Barry Parker na Cia. City de Loteamentos. Parker era sócio de Raymond Unwin e juntos haviam desenhado a primeira cidade-jardim inglesa, Lechtworth, e o subúrbio-jardim de Hamspead, em Londres” (MENEGUETTI, 2009, p. 79), tendo, neste caso, a influência da concepção sobre os aspectos formais do plano. O plano, então, é reflexo, ao menos na concepção, daquilo que, dentro do urbanismo, era chamado de planejamento urbano convencional, ou seja, propostas de novos planos para readequações das cidades com diversos problemas, dentre eles, de sanitarismo e de grande aumento populacional. A intenção, tanto da Companhia quanto do projetista, era de dotar a cidade de estruturas compatíveis com a morfologia do terreno e das formas reconhecidas do desenho urbano (MENEGUETTI, 2009), uma vez que Vieira concebeu o projeto sobre as curvas de nível da área previamente disponibilizada.

O primeiro lote de Maringá, de numeração 1/A, foi adquirido pelo padre alemão Emílio Clemente Scherer, que chegou ao Brasil em 1938, fugindo do nazismo. O padre Scherer é considerado o primeiro pioneiro desbravador de Maringá (O DIÁRIO, 2010, s/p)³⁴. Em 1942, surgiu um pequeno povoado que servia como ponto de apoio aos pioneiros desbravadores que já começavam a trabalhar nas propriedades rurais locais: a área que hoje é chamada de Maringá Velho (O DIÁRIO, 2010, s/p).

No entanto, a formação do Maringá Velho não se deu de forma precária e desordenada. O historiador do Patrimônio Histórico de Maringá, João Laércio Lopes Leal, conta que o povoado cresceu obedecendo a um planejamento criado por Aristides Souza Mello, diretor da Companhia de Terras Norte do Paraná, que projetou o pequeno povoado de seis quadras, formado por poucas

³⁴ Disponível em <http://www.odiariorio.com/historiademaringa/>. Como esse periódico é um veículo da cidade (um dos mais importantes, do ponto de vista dos consumidores) que divulga as ações da classe dominante e do poder público (que, em não poucos casos, se confundem), utilizamos esse referencial para demonstrar a predominância do discurso e a necessidade que existe, na cidade, de fontes não acadêmicas, de divulgação das ações relacionadas ao processo de colonização e de sustentação do planejamento urbano.

casas e estabelecimentos comerciais, estes voltados a atender às necessidades básicas da população rural (O DIÁRIO, 2010, s/p).

A cidade de Maringá, desse modo, teve seu início de ocupação na década de 1940, quando em 10 de novembro de 1942 a Companhia inaugurou a Pedra Fundamental de Maringá. No entanto, foi em 10 de maio de 1947 que a Companhia Melhoramentos Norte do Paraná instalou seu escritório na Zona 1, o Centro da cidade. “Foi nessa data que a Companhia iniciou a venda dos lotes na região do Maringá Novo” (O DIÁRIO, 2010, s/p).

A implantação do projeto de Vieira³⁵ (Figura 10) começara a ser realizado a partir do início da ocupação, no Maringá Velho, atual Zona 6, quando o “(...) povoado cresceu obedecendo a um planejamento criado por Aristides Souza Mello, diretor da Companhia de Terras Norte do Paraná, que projetou o pequeno povoado de seis quadras” (O DIÁRIO, 2010, s/p). Sua continuidade de implantação se deu com a venda dos lotes também na Zona 1 e na Zona 3, denominada de Vila Operária no bojo de sua concepção e ocupação.

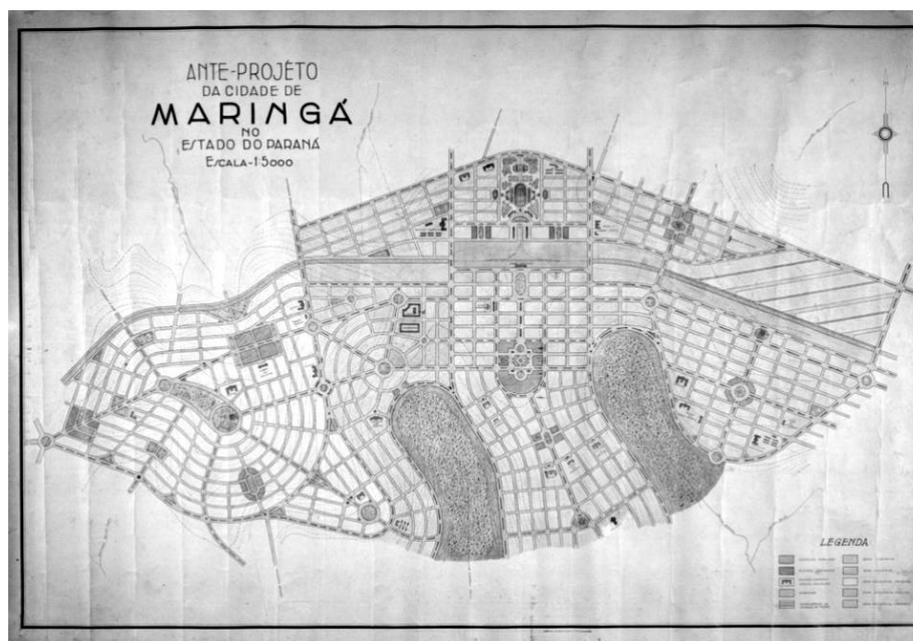


Figura 10: Proposta final de Vieira

Fonte: Cordovil, 2010, p.102

³⁵ Segundo Cordovil (2010), O plano de Jorge de Macedo Vieira para Maringá desenvolve-se em três momentos. A autora analisa seis plantas distintas para encontrar semelhanças e diferenças e, a partir disso, destaca elementos do processo de elaboração do plano da cidade. A sexta planta, do final da década de 1950, apresenta como a cidade efetivamente implantou-se naquele momento.

É importante ressaltar que o projeto de Jorge de Macedo Vieira, denominado de anteprojeto passou por algumas alterações em sua efetiva implantação. Para Meneguetti (2009), do anteprojeto ao projeto executivo, efetivamente implantado, “nota-se a perda de muitos elementos característicos de cidade-jardim e a adoção de um partido mais limpo e exequível” (p.81), uma vez que “a Companhia responsabilizar-se-ia somente pela comercialização dos lotes, não se atendo à edificação das formas propostas inicialmente por Macedo Vieira” (MENEGUETTI, 2009, p. 81).

Ainda no segundo quinquênio da década de 1940, houve a aprovação e início de ocupação dos seguintes bairros: A Zona 1, propriamente dita, com 62 quadras e 1237 datas³⁶, com uma área de 1.284.439,20m², com a finalidade de uso comercial (Figura 11). É importante lembrar que no processo de vendas dos lotes pela Companhia havia uma predisposição de delinear os tipos de usos, conforme já demonstrado no tópico anterior. É salutar, também, exemplificar que o uso do espaço da Zona 1 acabou sendo misto, com a instalação de estabelecimentos comerciais, com o uso para este fim, bem como o uso residencial e de prestação de serviços.

³⁶ Data é o nome utilizado regionalmente para designar lote urbano. Nos documentos oficiais atuais, como o Plano Diretor de 2006, o termo utilizado é lote. No entanto, no levantamento da documentação sobre os loteamentos, ainda consta a designação “data”, por isso, reproduzimos.

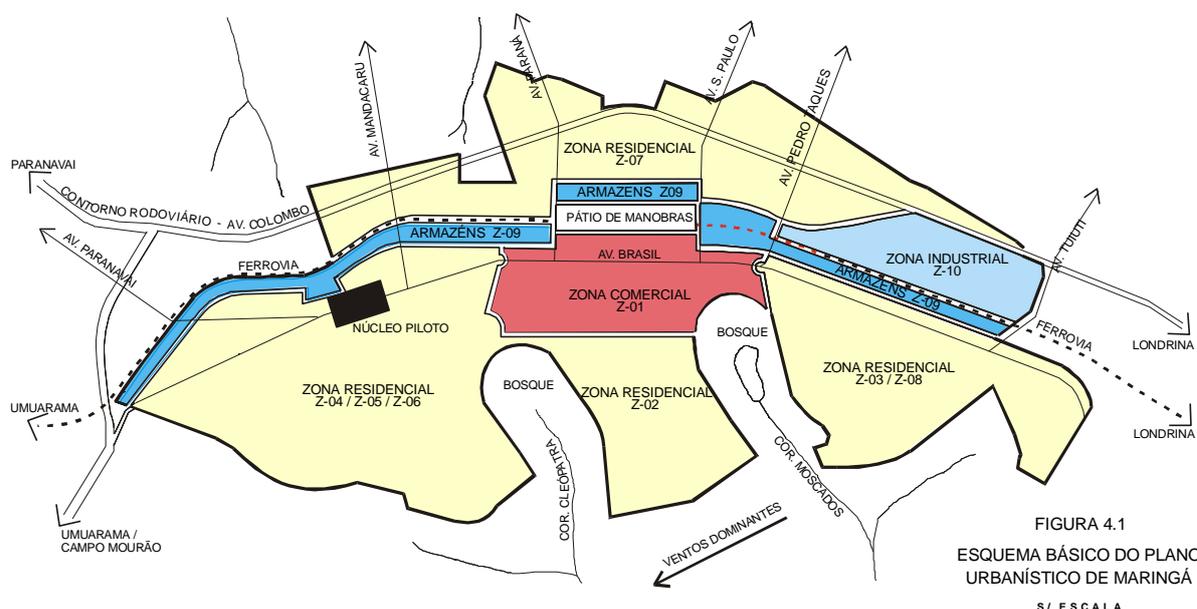


Figura 11: Esquema básico do plano urbanístico de Maringá

Fonte: Prefeitura do Município de Maringá, 2002

A Zona 2, concebida entre as duas maiores áreas verdes da cidade, ou seja, o Parque do Ingá e o Bosque, possuía 63 quadras e 1375 datas, em uma área inicial de 2.117.158m². No anteprojeto de Vieira, esta Zona localizava, assim como no projeto implantado, entre os dois vales ao sul da linha férrea, local de implantação das duas áreas verdes.

Os dois vales ao sul da ferrovia foram delimitados como parques urbanos, preservando as duas nascentes aí existentes, em forma de ‘pulmões’, conforme referido por Vieira (1972, p. 2), “para que a população do futuro pudesse conhecer a vegetação da época da colonização e também para que a cidade jamais viesse a sofrer com problemas de poluição” (MENEGUETTI, 2009, p. 81).

A Zona 3, denominada de Vila Operária, ficava à leste do Centro (Zona 1) e teve como característica um dos núcleos iniciais de ocupação. Na aprovação, esta Zona comportou 72 quadras e 1434 datas, totalizando uma área de 1.907.903,80m². Tal Zona se consubstanciava na Vila Operária, sendo uma das três zonas propostas por Vieira no Anteprojeto (principal, popular e operaria), pela sua aproximação à Zona Armazém e à Zona Industrial.

A Zona 4, à Oeste da Zona 1 foi aprovada com 76 quadras que comportavam 1462 datas, com uma área de 1.907.903,80m². Este bairro limítrofe ao centro teve como características a diferenciação da malha em ‘tabuleiro de xadrez’ da área central, uma vez que teve seu traçado consoante com as curvas de nível (Meneguetti, 2009), com a garantia de acessibilidade dos moradores ao comércio e serviços vicinais (MENEGUETTI, 2009).

A Zona 5, igualmente à Zona 4, foi aprovada obedecendo o critério (Figura 12 e Figura 13) das curvas de nível:

As curvas de nível foram determinantes para o desenho da cidade, uma vez que foi a partir delas, da pendente do terreno e da configuração topográfica, que se definiu a forma urbana alongada e o traçado orgânico como diretrizes para as principais vias. Percebe-se aí que o diálogo com o ambiente natural demandou um traçado irregular na maior parte da malha urbana (...), que, não obstante, pôde cobrar regularidade, simetria e rigidez no centro da cidade, o principal elemento da composição (...), onde a finalidade, o caráter e a importância do espaço público cobravam certo formalismo e monumentalidade, garantindo o “caráter artístico” do desenho urbano e forjando a individualização do desenho da cidade a partir das características naturais (REGO, 2001, p. 1573).

Com uma área de 2.198.577,82m² e com 122 quadras que comportavam 1867 datas, este bairro representava o extremo oeste do projeto de Vieira e era o segundo maior bairro do projeto, com o objetivo de ser uma das Zonas populares. Parte da Zona 5 só foi efetivamente ocupada nas décadas de 1950 e 1960.

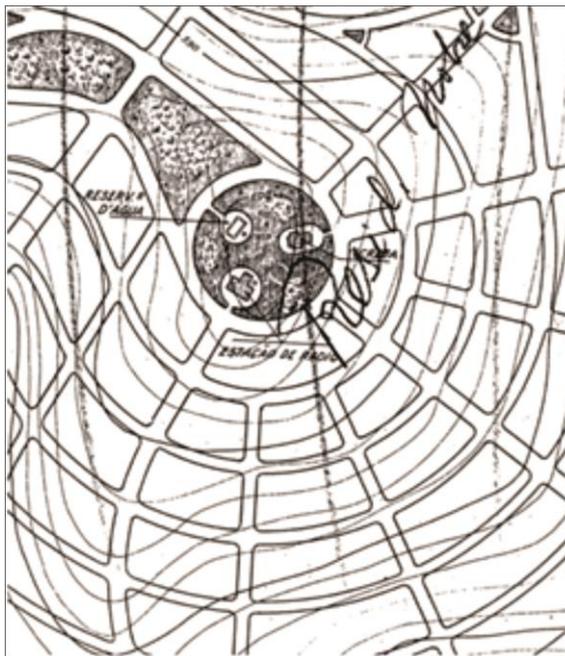


Figura 12: Detalhe do mapa topográfico com malha urbana sobreposta na Zona 5.
Fonte: Rego, 2001



Figura 13: Praça das Antenas em primeiro plano com Zonas 5 (à frente) e 4 (ao fundo), ilustrando a malha urbana atual

Fonte: Foto aérea de Antonio Carlos Prestes, disponível em <https://www.facebook.com/Maringaemfotos/photos/a.274458572581380.86699.274030739292740/1018518814842015/?type=1&theater>, consulta em 13/01/2015

A Zona 6, denominada posteriormente de Maringá Velho, abrigava as 6 primeiras quadras da ocupação da cidade. O bairro, em sua implantação, possuía 64 quadras e 1013 datas, com uma área de 878 mil m², também destinada ao uso residencial popular.

A Zona 7 do anteprojeto passou por pequenas modificações na implantação do projeto executivo. Na sua aprovação, caracterizava-se por ser o maior bairro projetado e sua localização era no extremo norte do projeto, tendo como limítrofe a Avenida Colombo. O bairro era composto por 134 quadras e 3090 datas, com uma área de 3.073.908,20m², sendo o maior bairro, tanto do anteprojeto como do projeto executivo. Nesta Zona, Vieira projetada um espaço para a instalação do campo de futebol, que, posteriormente foi construído o Estádio Willie Davids e, atualmente, abriga a Vila Olímpica.

A Zona 8 localizava-se no extremo leste do projeto, onde terminava (ou iniciava) a Avenida Brasil. Possuía uma área de 1.728.800,00m², com 53 quadras e 1043 datas. No mesmo período foi construído o Aeroporto da cidade, denominado Gastão Vidigal, que operou por muitos anos, sendo desativado na década de 1990, com a construção de novo aeroporto. A área em pousio social deste aeroporto desativado faz parte de uma estratégia de mercado sincronizada com a atuação do Estado para a implantação do Projeto Eurogarden. A geografia desta área será apresentada com detalhes no Capítulo 6.

A Zona 9, denominada Zona Armazém, é subdividida em 3, conforme pode ser observada na Figura 11, e tem por característica fazer um paralelo com a linha férrea, no sentido leste-oeste. No processo de aprovação, este bairro possuía 24 quadras e 332 datas, totalizando uma área de 888.122,00m². No processo de ocupação, sobretudo em sua porção leste, teve importante papel, pois abrigava a produção resultante, tanto da indústria, instalada na Zona 10, quanto da área rural, com destaque para o armazenamento da produção de café. Esta Zona passou por modificações significativas com a implantação do Novo Centro, na década de 1990 bem como em função do Projeto Cidade Jovem, elaborado para a Zona 10. As particularidades destes processos serão apresentadas nos últimos capítulos.

A Zona 10, propriamente dita, foi denominada de Zona Industrial tanto no anteprojeto como no projeto executivo. A Zona Industrial era composta de 7 quadras e 72 datas, totalizando uma área de 76.672,40m².

Em relação às áreas verdes e praças, Meneguetti (2009) constatou que o projeto era composto de 35 praças, que, somadas aos dois parques, perfaziam 195.591,18m² de área livre, “correspondentes a um total de 1,3% da área bruta do plano original. A maior parte destas tem função estrutural no traçado viário, constituindo-se de rótulas ou largos criados pela confluência de vias” (MENEGUETTI, 2009, p. 88). Para a autora, algumas destas praças reforçam o caráter simbólico e poucas têm função específica de local de encontro.

No total, o projeto implantado comportava 677 quadras, com 13.015 datas ou lotes, sendo 12.611 para uso residencial e/ou comercial, mais 332 para armazéns e 72 lotes para indústria, com uma área total compreendida de 15.836.581,42m² (Tabela 1).

Lembramos que as 10 primeiras Zonas do Anteprojeto de Vieira, após a aprovação com algumas alterações, começaram a ser implantadas e ocupadas, porém não tiveram sua ocupação integral já na década de 1940, uma vez que a venda de lotes e a ocupação ocorreu de forma paulatina, seguindo o ritmo das vendas e da própria ocupação. Cordovil (2010), corrobora com a seguinte análise:

A área à extrema esquerda do plano, a Zona Cinco, não havia sido loteada em 1960 e verificamos áreas anexando-se ao plano inicial, principalmente ao norte, como a Vila Morangueira. A partir da década de 1960, a expansão para o norte tomou impulso com a implantação do Jardim Alvorada. Percebemos a indicação do aeroporto à direita. A partir dessa planta, podemos constatar que nem todas as propostas de Vieira para implantação de equipamentos urbanos se efetivaram (p. 105).

Tabela 1: Áreas originais do plano urbanístico de Maringá

BAIRRO	ZONA	Nº de quadras	Nº de datas	ÁREA TOTAL m ²
ZONA 01	1	62	1327	1.284.439,20
ZONA 02	2	63	1375	2.117.158,00
ZONA 03	3	72	1434	1.683.000,00
ZONA 04	4	76	1462	1.907.903,80
ZONA 05	5	122	1867	2.198.577,82
ZONA 6	6	64	1013	878.000,00
ZONA 07	7	134	3090	3.073.908,20
ZONA 08	8	53	1043	1.728.800,00
ZONA ARMAZEM	9	24	332	888.122,00
ZONA INDUSTRIAL	10	7	72	76.672,40
Total	-	677	13.015	15.836.581,42

Fonte: Prefeitura do Município de Maringá (2013)

Ao analisarmos a implantação das 10 primeiras zonas bem como ao traçarmos um comparativo com o ideário de cidades-jardins, ainda que o projeto de Vieira possuísse algumas características que o diferia do modelo inglês e, de igual modo, ainda que o projeto executivo implantado tivera modificações significativas em relação ao proposto por Vieira, podemos dizer que Maringá, de fato, foi ‘plantada’, para utilizarmos a definição de Rego (2009), a partir de um plano urbanístico. Tal característica permite-nos afirmar que esse período inicial de formação sócio-espacial foi caracterizado por um planejamento urbano do tipo convencional, em que o pensamento e a tendência do urbanismo, concebida como planejamento urbano o ato de fazer novos planos para plantar cidades.

No entanto, ao observarmos os quadros disponibilizados pela Prefeitura Municipal, referentes à aprovação dos bairros e, por consequência, sua produção espacial e ocupação, verificamos que diversos bairros, não alinhados ao plano inicial, foram aprovados ainda na década de 1940.

De acordo com o Plano Diretor da cidade (2000), em 1947 Maringá foi elevada à categoria de Distrito do Município de Mandaguari, “tendo o dinamismo dos primórdios de sua existência estimulado outras imobiliárias a lotearem glebas rurais próximas à cidade” (p. 170). Tal dinamismo levou a própria CMNP a estimular estas empreendedoras a abrirem loteamentos, que foram realizados em paralelo ao plano executivo, o que, segundo Meneguetti (2009), tais lotes foram vendidos para a população menos favorecida, com um padrão urbanístico diferenciado, com ruas, quadras e lotes com menores dimensões, sem continuidade viária com o projeto de Jorge de Macedo Vieira e apresentando em sua ocupação, na maioria dos casos, submoradias (MENEGUETTI, 2001, 2009).

Assim, em 1946, foram criadas as vilas Progresso e Vardelina e em 1948 loteados o Jardim Aclimação e as vilas Nova, Ipiranga, Esperança e Santa Isabel, enquanto em 1949 eram criadas as vilas Santo Antônio e Cleópatra, representando esses 9 loteamentos a incorporação de mais 121,2ha e 1.686 lotes ao projeto original da cidade, com o que o perímetro urbano chegou em 1950 a 1.704,9ha, contendo um total de 14.701 lotes (MARINGÁ, 2000). Acrescentamos ainda, de acordo com tabela fornecida pela Prefeitura, a Zona 50, com 6 quadras e 16 lotes e o Distrito de Floriano, com 14 quadras e 157 lotes, que, somados aos demais

loteamentos aprovados ainda no segundo quinquênio da década de 1940, perfazem o total de 11 loteamentos aprovados, além das 10 Zonas do Projeto inicial (Tabela 2).

Tabela 2: Demais loteamentos aprovados na década de 1940, em Maringá (PR)

BAIRRO	ZONA	Nº de quadras	Nº de datas	Aprovação	ALVARÁ	ÁREA TOTAL m ²
ZONA 50	50	6	16	-	-	121.230,44
VILA PROGRESSO	14	6	101	29/10/46	-	73.680,00
VILA VARDELINA	21	6	80	23/12/46	1206/46	32.131,70
JARDIM ACLIMACAO	28	27	488	08/01/48	-	170.000,00
VILA NOVA	15	10	93	11/03/48	-	148.273,00
VILA IPIRANGA	18	8	119	24/05/48	347/48	65.500,00
VILA ESPERANCA I PARTE	11	26	217	14/07/48	-	239.700,00
VILA SANTA ISABEL	21	25	225	24/08/48	573/48	384.229,43
DISTRITO FLORIANO	34	14	157	23/02/49	-	169.884,04
VILA SANTO ANTONIO	11	17	249	06/04/49	-	24.200,00
VILA CLEOPATRA	13	7	114	15/09/49	-	75.115,00
Total	-	152	1859	-	-	1.503.943,61

Fonte: Prefeitura do Município de Maringá, 2013

Os loteamentos aprovados de forma desordenada em relação ao projeto inicial proposto desconfigura a essência de cidade planejada, como é propagada desde o início da colonização pela própria Companhia. Além disso, a variedade de modelos sem preocupação com qualquer interação com a cidade, de acordo com Meneguetti (2001), propiciou uma segregação social de seus habitantes, principalmente no que tange à acessibilidade e à infraestrutura urbana.

Em termos do ideário de cidade-jardim, Steinke (2002) apontou que o plano de Jorge de Macedo Vieira deveria ter um cinturão de chácaras envolvendo a cidade, impedindo o crescimento da malha urbana e mantendo a população dentro dos limites desejados. Já Cordovil (2010) interpreta que,

No desenho não se verifica uma delimitação desse cinturão, o que nos leva a presumir que tal diretriz referiu-se a uma indicação. Assim, a muralha horizontal não cumpre o papel estabelecido por Howard e Unwin e a cidade cresceu aleatoriamente, descaracterizando, em sua ampliação, o rigor do traçado e da disposição do plano inicial. O cinturão verde agrícola e de propriedade pública, que é o elemento principal da cidade mediada pelo campo segundo Howard, encontra em Maringá a sua versão empresarial, fazendo parte da estratégia de vendas de lotes rurais da Companhia (CORDOVIL, 2010, p. 131).

Portanto, há uma desconfiguração do que é proposto, tanto em termos do ideário de cidade-jardim, quanto em termos de assegurar uma continuidade do plano inicial, em termos espaciais. Neste momento já havia interferência de interesses no âmbito da própria Companhia,

que destoava daquilo que havia sido proposto. Além destes fatores espaciais, que estamos analisando de modo central, existem outros fatores relacionados aos interesses, ligados, de fato, ao poder político que estava se estabelecendo em Maringá³⁷.

3.3.1 A década de 1950 e a primeira legislação urbanística: Lei N.º 34/59

Em 1951, Maringá foi elevada à categoria de Município, ‘tomando’, de certa forma, o poder concentrado nas mãos da Companhia colonizadora. O primeiro prefeito eleito era oposição aos interesses da companhia (GINI, 2008; MENEGUETTI, 2009; CORDOVIL, 2010), o que gerou divergências políticas que acabaram incidindo sobre o projeto inicial. Para Meneguetti (2009), as divergências são contadas até hoje como histórias pitorescas que, de fato, favoreceram o desprestigiamento do projeto inicial, e, como consequência, não se cobrava a mínima qualidade urbanística dos loteamentos.

Na década de 1950 (Mapa 2) foram aprovados a Vila Bosque, com 4 quadras e 78 datas, perfazendo uma área de 74.052,00m²; a Vila Marumbi, com 21 quadras, 290 datas e uma área de 242.000,00m²; o Jardim Alamar, com 9 quadras e 129 datas, compreendendo uma área de 72.600,00m²; o Jardim Nilza, com 11 quadras e 114 datas, bem como área de 835.650,20m²; a Vila Emília, com 12 quadras, 120 datas e 96.800,00m²; além do Distrito de Iguatemi, com 19 quadras, 264 datas e 264.781,00m². No total, houve a expansão de 6 bairros na década em questão, aumentando a área urbanizada do município em 1.585.883,20m², o que, somada à área anterior, totalizava uma área urbanizada de 1.849,9ha (Tabela 3).

³⁷ Sobre a formação do poder público em Maringá, sobretudo relacionados aos seus primeiros prefeitos, sugerimos a leitura da tese de doutorado de Cordovil (2010).

Tabela 3: Loteamentos aprovados na década de 1950

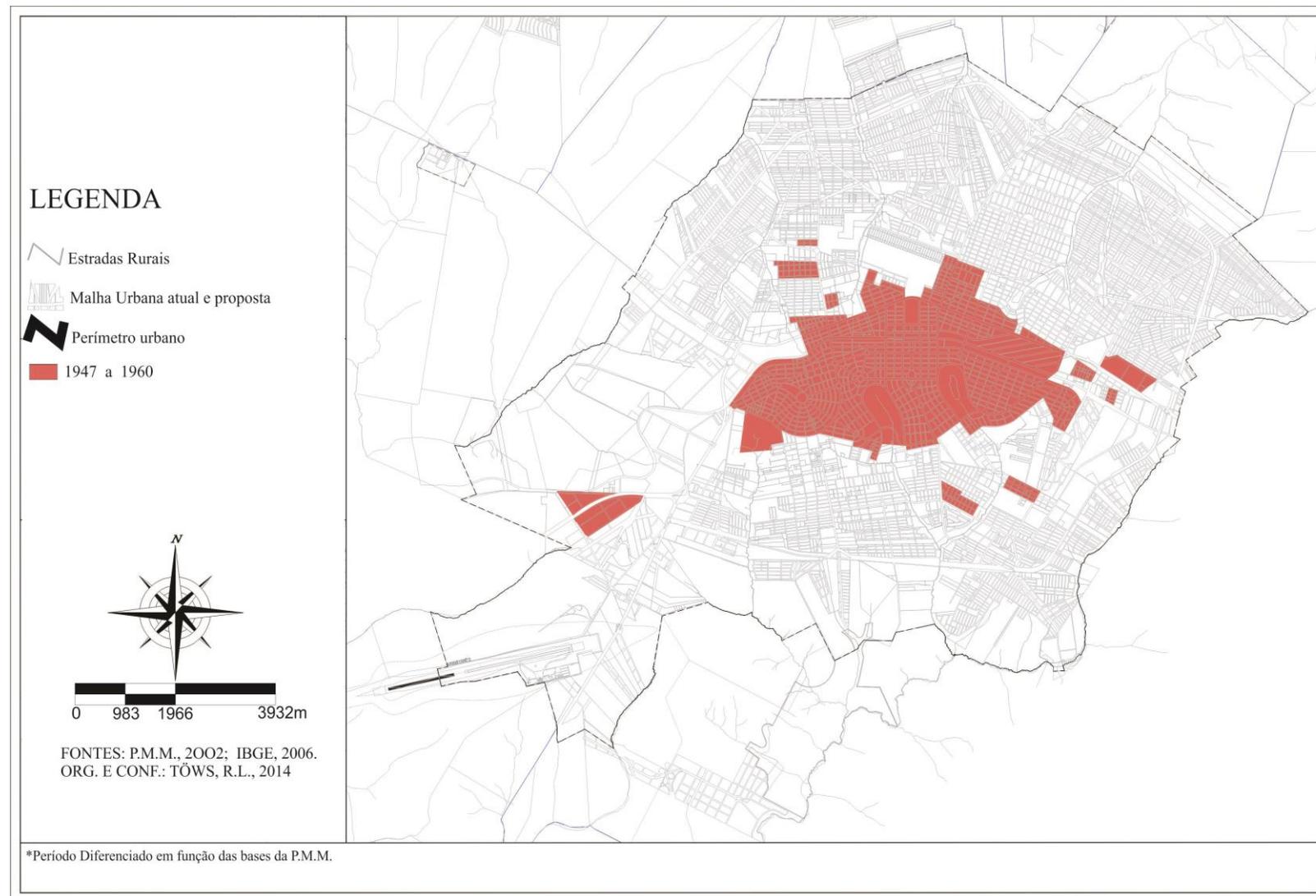
BAIRRO	ZONA	Nº de quadras	Nº de datas	Aprovação	ALVARÁ	ÁREA TOTAL m ²
DISTRITO IGUATEMI	33	19	264	09/01/52	207/52	264.781,00
VILA BOSQUE	12	4	78	27/03/52	1072/52	74.052,00
VILA MARUMBI	27	21	290	30/03/54	-	242.000,00
JARDIM ALAMAR	20	9	129	26/06/54	-	72.600,00
JARDIM NILZA	45	11	114	21/03/59	-	835.650,20
VILA EMILIA	17	12	120	30/06/54	-	96.800,00
Total		76	995	-	-	1.585.883,20

Fonte: Prefeitura do Município de Maringá, 2013

Neste período foi aprovado o primeiro documento relativo ao controle urbanístico, o Código de Posturas e Obras, Lei N.º 34/59, com foco na regulamentação das normas e índices das edificações, abrangendo temas como segurança e equipamentos urbanos, semelhante ao atual Código de Obras do município. Traçou parâmetros para o parcelamento do solo e especificou as áreas de doação para o município implantar equipamentos comunitários. A prefeitura era responsável pela realização da implantação de infraestrutura básica, como por exemplo, a pavimentação e as galerias pluviais.

Esta, de fato, é a primeira lei que realmente enfatiza a configuração espacial da cidade, pois considera aspectos mais amplos do espaço urbano, sem deixar de abranger, obviamente, as demais regulamentações de um Código de Posturas; a mesma endossa e consolida tendências e estimula diversos aspectos da configuração espacial que determinará o crescimento urbano (Cordovil, 2007). Mais particularidades referentes à abordagem sobre elementos da verticalização serão trabalhadas no próximo capítulo, porém, é importante considerar que esta lei possuía características bastante rígidas e autoritárias, nas palavras de Meneguetti (2009), uma vez que adotava o zoneamento e estabelecia as regras para o parcelamento do solo, bem como normas rigorosas do ponto de vista ambiental (MENEGUETTI, 2001).

Em relação especificamente aos novos loteamentos, de acordo com a Lei 34/59, deveriam ser aprovados pela prefeitura, ficando a cargo desta designar as ruas comerciais e a que fim se destinaria cada parcelamento (BELOTO, 2004). De acordo com análise dessa autora, “para os novos empreendimentos a área mínima dos lotes deveria ser de 450,00m² e as ruas variariam entre 16,00m e 25,00m dependendo de sua função dentro do sistema viário, havendo a possibilidade de implantar vias com até 12,00m” (BELOTO, 2004, p.82).



Mapa 2: Loteamentos Aprovados em Maringá entre 1947-1960

Não obstante, não se pode negar que estes parâmetros de parcelamento do solo exprimem um grande avanço e um certo interesse por parte da administração pública em prosseguir com a qualidade morfológica legada pela Cia. Mesmo que alguns atributos tenham sido minorados em relação à morfologia do projeto inicial da cidade, como, por exemplo, a dimensão dos lotes, mesmo assim é plausível tal iniciativa, tendo em vista não existir nenhuma norma ou lei numa instância superior que delimitasse parâmetros mínimos de parcelamento ou simplesmente delegasse este assunto à alçada do município, fato este que só viria a ocorrer em 1979, com a Lei Lehman (Lei Federal 6766/79) (BELOTO, 2004, p.82).

Enfim, essa Lei vai regulamentar a expansão urbana na década de 1960. Uma questão importante que devemos ressaltar sobre a referida Lei, é que além de ignorar os loteamentos fora do perímetro do projeto da CMNP, a Lei 34/59 não distingue construções e loteamentos de caráter social dos demais, sendo aplicados para estes casos os mesmos parâmetros e índices das zonas residenciais, com uma única ressalva para casas de madeira, que são proibidas em toda a ZR1 e zonas que a ela se sobrepõem (BELOTO, 2004). Para a autora, o fato de se ignorar a existência da população com menor poder aquisitivo “levou à formação de bolsões de pobreza nas periferias urbanas, e no caso de Maringá, parece ser o começo da formação da periferia nas cidades vizinhas, principalmente na cidade de Sarandi” (BELOTO, 2004, p. 85).

3.3.2 Para além do Plano Inicial: A expansão dos loteamentos na década de 1960

Nos anos de 1960, de acordo com o Plano Diretor de 2000, a cidade apresentou um extraordinário ritmo de crescimento, impulsionado pelo dinamismo demográfico da região que ainda se mantinha elevado, a despeito do processo de apropriação do território regional encontrar-se próximo do seu esgotamento. No período de 1961 a 1970 foram criados 10 novos loteamentos, totalizando uma superfície de 566,2ha e 7.679 lotes. Se considerarmos o ano de 1960, então podemos somar os loteamentos do Jardim Ipiranga e do Jardim Mandacaru que foram aprovados naquele ano. Com estes inclusos, de 1960 a 1969 foram aprovados 12 loteamentos, com um total de 429 quadras e 8310 datas, com uma área total somada de 5.792.019,64m² (Tabela 4 e Mapa 3). Ao incorporar esta área à área urbanizada, conforme Maringá (2000), constatamos que a mesma chegou a 2.416,1ha ou 24.161.000m², com 23.365 lotes em 1969, significando um aumento de quase 50,0% no total de lotes na cidade em 10 anos. A população urbana mais que dobrou, atingindo a 100.100 habitantes em 1970, com uma densidade de 41,4hab/ha, que demonstra a intensidade dos processos de crescimento

demográfico e de expansão urbana verificados nesse período. Por outro lado, a população do campo tivera uma redução, quando passara a 21.274 habitantes neste período.

Para Meneguetti (2009), a ampliação do perímetro urbano gerou um desequilíbrio no crescimento ordenado e eficaz do plano inicial, isolando os loteamentos periféricos, que levaram muitos anos para se equiparar e, diríamos, serem incorporados, às demais áreas da cidade. Ainda, diferentemente do que ocorrera na década de 1950, quando a maioria dos loteamentos aprovados era descontinuada do projeto original, na década de 1960, alguns loteamentos aprovados eram contínuos ao projeto inicial executivo, como por exemplo, o Jardim Alvorada e a Vila Morangueira. Estes dois bairros, somados, de acordo com Meneguetti (2009), contam com 55,3% do tamanho do plano original. Para a autora, eles configuram a melhor relação de integração com a cidade original, sobretudo, em termos de ligações viárias. “Como os demais, apresentam uma redução das dimensões de ruas, passeios, quadras e lotes em relação ao plano original” (MENEGUETTI, 2009, p.96).

A autora ainda afirma que

O Jardim Alvorada (...) foi aprovado sendo, em parte, formado por lotes urbanos e, em parte, por lotes de maiores dimensões, para ocupação por chácaras. Este tipo de parcelamento veio a se tornar uma barreira para a ampliação das áreas urbanas, com o tempo, exigindo a abertura de ruas de transposição e degradando a própria área e seu entorno com subhabitações. Na parte urbana, as caixas das ruas são de 16,00m e 18,00m, as avenidas, de 30,00m e 35,00m. Foram doadas áreas para uso público, hoje, ocupadas por vários tipos de equipamentos públicos, em uma distribuição adequada, além de praças efetivamente apropriadas. Os fundos de vale foram também parcelados em forma de chácaras com área média de 3.600m² (MENEGUETTI, 2009, p.96-7).

Já a Vila Morangueira, de acordo com a autora, teve sua aprovação permeada por não conformidades, como por exemplo, falta de alinhamento das ruas com os trechos já existentes e não atendimento ao Código de Posturas o que, tal ocupação levada a efeito trouxe sensível diferença na paisagem urbana.

Com tantas diferenças em relação ao projeto original, podemos dizer que, de fato, há uma descaracterização significativa no processo de expansão da cidade, não cabendo, para estas áreas, o discurso de cidade planejada, ainda que este discurso, de forma alguma, perdesse sua

veiculação e propagação, pelos agentes que estavam se formando na cidade, elementos que serão discutidos posteriormente.

Tabela 4: Loteamentos aprovados na década de 1960

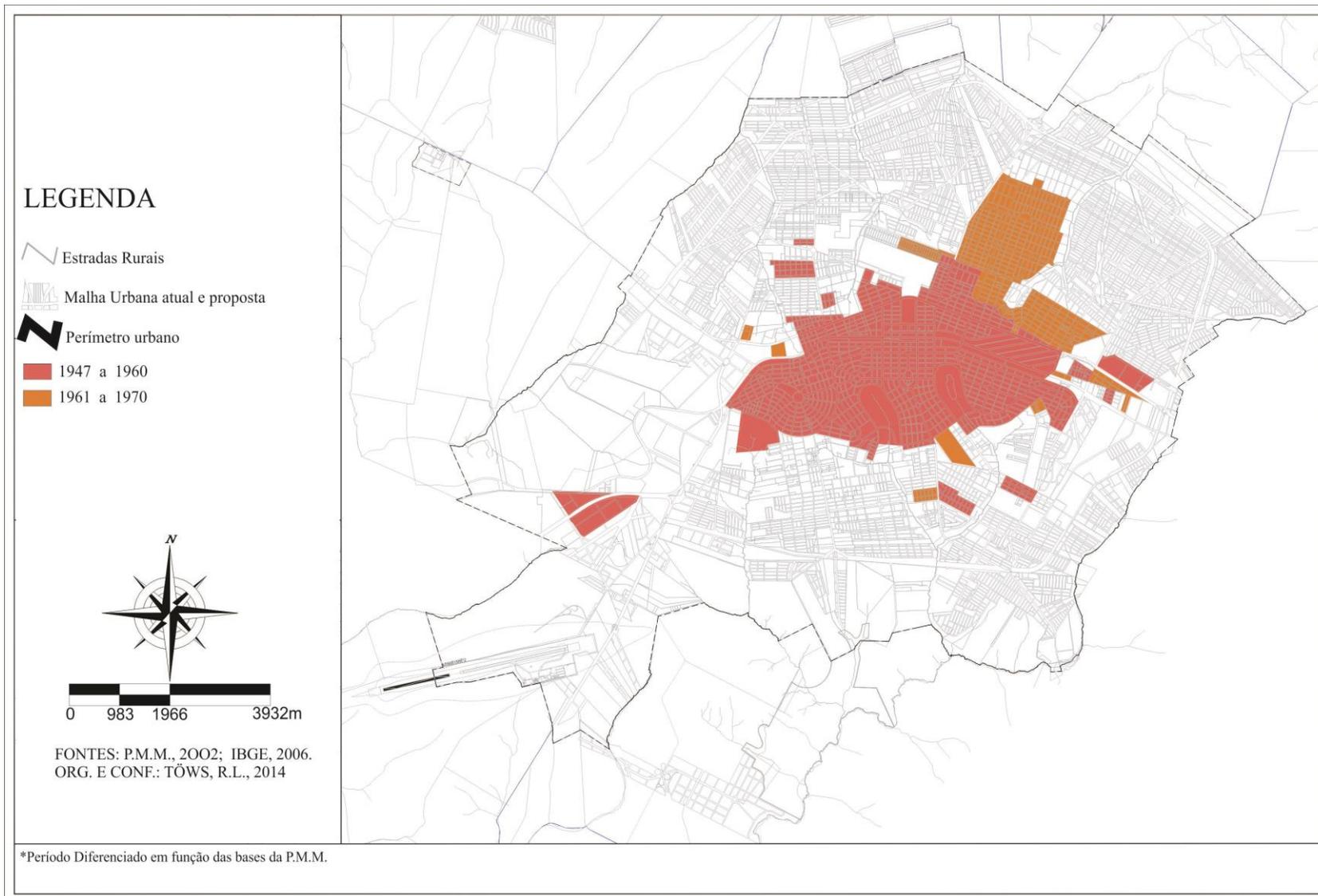
BAIRRO	ZONA	Nº de quadras	Nº de datas	Aprovação	ALVARÁ	ÁREA TOTAL m ²
JARDIM IPIRANGA	7	12	247	17/02/60	744/60	125.900,00
JARDIM MANDACARU	21	10	127	04/11/60	1199/60	97.715,00
VILA MORANGUEIRA	23	111	2258	05/12/61	2230/61	1.435.636,00
JARDIM ALVORADA I PARTE	24	166	3178	20/07/62	2865/62	2.269.716,00
JARDIM ALVORADA II PARTE	24	68	1205	01/11/62	3346/62	1.120.385,70
JARDIM SANTA RITA	8	2	45	20/11/62	896/62	25.022,47
JARDIM INTERNORTE	26	13	246	07/02/63	3960/63	197.956,00
VILA ESPERANCA II PARTE	29	27	500	08/10/68	1389	220.521,60
JARDIM CASTOR	7	3	55	14/10/68	1405/68	7.846,00
VILA CAFELANDIA	18	2	41	23/10/68	1477/68	48.407,50
PARQUE INDUSTRIAL I	36	3	31	06/11/68	-	242.913,37
CHACARAS ALVORADA	46	12	377	01/11/62	3346	-
Total	-	429	8310	-	-	5.792.019,64

Fonte: Prefeitura do Município de Maringá, 2013

A Lei 34/59 passou pela sua primeira alteração 3 anos após ser implantada sob a administração de João Paulino Vieira Filho (1960-1964). Para Beloto, (2004), a Lei 34/59 recebe a primeira alteração de tantas que viriam.

O legislativo inaugura seu poder de alteração dos parâmetros técnicos das leis urbanísticas, fato este que se repetirá inúmeras vezes até os dias atuais. A Lei 290/64, de autoria do legislativo, reduzia de 450,00m² para 350,00m² a dimensão mínima dos lotes urbanos, podendo chegar a 250,00m², caso este fosse resultante de uma subdivisão ou desmembramento de lote (BELOTO, 2004, p. 85).

A principal característica desta alteração reflete justamente na expansão da cidade, sobre exigências concernentes ao tamanho dos lotes, conforme demonstrado. Na análise da autora, esta lei não sucede a aprovação de nenhum loteamento, a não ser a Vila Esperança II, que estava em desconformidade mesmo com estes novos parâmetros, porém, “ela introduz a chance do desmonte da qualidade urbana em áreas já parceladas, como a própria área do projeto da CMNP, através do desmembramento de lotes” (BELOTO, 2004, p. 85).



Mapa 3: Evolução Urbana de Maringá na década de 1960

A alteração mais significativa da primeira legislação urbanística aprovada em Maringá só acontece, de fato, com a aprovação da Lei 380/65. Esta lei compreende atualizações dos usos que vinham sendo praticados no espaço urbano ou atualizações referentes à própria questão cultural que se instalara na cidade, de que em toda avenida está implícito seu uso comercial (BELOTO, 2004). Portanto, não há grandes rupturas, mas apenas alterações que viabilizassem tipos de usos, prática comum nas cidades brasileiras, em que o poder legislativo acaba atuando no sentido de modificar a legislação para atender interesses específicos, geralmente suscetíveis a pressões e vontades. Basicamente, o que esta lei altera: “avenidas que eram residenciais passa a ser permitido o uso comercial, desde que atendidas as exigências quanto aos recuos e demais parâmetros contidos no Código de Posturas e Obras, sob o título de zona mista (ZM)” (BELOTO, 2004, p. 86).

Mesmo com as diversas alterações sofridas durante o período, os atributos urbanísticos de uso e ocupação do solo permaneceram não contemplando os loteamentos além do projeto da Cia. O problema, não resolvido pelo Código de Posturas e Obras de 1959, continuou em aberto por quase dez anos. Nem o aumento da área urbana em mais que 50,0% fez com que se definissem os padrões urbanos para esta porção do espaço. Somente as leis urbanísticas de 1968 iriam referendar essas áreas (BELOTO, 2004, p. 86).

3.3.3 O Plano Diretor de 1967 e a expansão na década de 1970

As Leis de 1968 foram aprovadas juntamente com a elaboração do primeiro Plano Diretor de Maringá, o Plano Diretor de 1967. Não havia legislação federal que regulamentasse ou exigisse a realização de um plano diretor, mas, no âmbito do estado do Paraná, com a fundação, no início da década, da Companhia de Desenvolvimento Econômico do Paraná (CODEPAR), o pensamento que viabilizou esta instituição balizava-se na “consciência de que não adiantava se aventurar em políticas de desenvolvimento e industrialização sem programas ou sem conhecer as deficiências da economia local” (DUDEQUE, 2010, p. 107) bem como havia o pensamento de que era necessário estabelecer sete polos regionais, enfocando, sobretudo, a industrialização do estado como modelo de sustentação do desenvolvimento (MENEGUETTI, 2004).

Este pensamento viabilizou a necessidade de construção dos planos diretores para estes polos, o que Maringá foi incluso como um destes polos de desenvolvimento. Para a confecção deste Plano Diretor, o Governo do Estado contratou, então, o Plano de Desenvolvimento do

Paraná, que foi elaborado em 1963 pela SAGMACS - Sociedade para Análises Gráficas e Mecanográficas Aplicadas aos Complexos Sociais. A SAGMACS tratava-se de um escritório técnico fundado inicialmente em São Paulo, em 1947, com o objetivo de desenvolver estudos e proposições técnico-científicas voltadas para o desenvolvimento por intermédio de uma ação conjunta em várias áreas do conhecimento e com uma preocupação de formar equipes técnicas capazes de assessorar com pesquisas e planos a ação de agentes públicos, privados ou comunitários, usando nestes estudos os princípios e os métodos do Movimento Economia e Humanismo (TRINDADE, et al, S/D., p. 2).

As recomendações do Plano SAGMACS levaram à criação de um sistema estadual de financiamento de planos urbanísticos, comandado pela CODEPAR. O resultado seria um conjunto de planos diretores para os principais centros urbanos do Paraná, definidos pelo estudo da SAGMACS, quais sejam: Curitiba, Maringá, Londrina e Ponta Grossa (SAVI e CORDOVIL, 2014, p.14).

De fato, o governo do estado do Paraná financiou, por meio da Comissão de Desenvolvimento Municipal (criada para este fim), 80% dos recursos para a elaboração do Plano Diretor de 1967, aprovado no ano seguinte pela Lei Municipal N.º 621/68.

Como estratégia, o documento traça para Maringá a industrialização em substituição ao café, já prognosticando o declínio deste, criando o distrito industrial como *foco motriz* que irradiaria o desenvolvimento para a Região Noroeste do estado, deixando clara sua articulação com as escalas superiores de planejamento (BELOTO, 2004, p. 90).

Além disso, este documento reflete a planificação técnica e perene que “vão trazer, efetivamente, uma concepção tecnicista ao planejamento urbano da cidade e concatená-lo aos propósitos urbanísticos em desenvolvimento” (BELOTO, 2004, p. 90). Na análise da autora, a lei de 1959 e as alterações que se seguiram poderiam ser classificadas como parte do planejamento regulatório, da mesma forma se classificaria a lei de 1968, no entanto, a última teve um importante diferencial em relação a primeira: procede ao plano diretor, documento analítico sobre a realidade da cidade abrangendo os diversos aspectos: social, econômico, físico-territorial e político. Já para Meneguetti (2004), esse plano feito por encomenda tinha forte apelo racional e era um instrumento de grande relevância, no entanto, não se adequava aos anseios e à imagem que a população tinha de sua própria cidade, pois não teve a participação nem dos técnicos locais, o que justifica, em parte, a sua não efetivação.

Para Cordovil (2010), no entanto, houve participação de Socorro, arquiteto da prefeitura, no processo de elaboração, para quem

O plano de Jorge de Macedo Vieira representou uma dificuldade muito grande pra mim. Porque eu não tinha o que fazer. A cidade estava pronta e muito bem feita, muito bem projetada, funcionava maravilhosamente bem. Eu fiz esse Plano Diretor, eu participei desse Plano Diretor, apenas vinte anos depois do nascimento de Maringá. Então, ela estava ainda terminando de ser implantada. A zona 6, que foi a última zona a ser loteada pela Companhia, tinha sido recém implantada. Então, não tinha realmente muito o que fazer. E eu senti uma dificuldade muito grande (...) E o projeto era um projeto muito bem elaborado, muito bem resolvido (SOCCORRO, 2009 *apud* CORDOVIL, 2010, p. 364).

Mesmo tendo tais interpretações, por apresentar um conteúdo de diagnóstico da realidade e, separadamente as leis aprovadas (624/68, 625/68 e 626/68 - zoneamento, parcelamento do solo e código de obras, respectivamente), o plano diretor introduz a separação de cada assunto urbanístico em sua própria lei, tornando a consulta mais objetiva, diferentemente do modelo encontrado na lei de 1959 (BELOTO, 2004).

Para essa autora, o zoneamento proposto procura incluir os demais bairros contemplados na expansão da cidade, pois as leis anteriores previam o zoneamento apenas para a área do projeto original. Então o zoneamento proposto procurava, de acordo com esse Plano Diretor, fazer uma integração das áreas ocupadas que ultrapassaram aquele primeiro zoneamento, “sob a justificativa de que a ocupação das áreas era orientada pela especulação imobiliária, sem seguir as diretrizes de um plano global” (BELOTO, 2004, p. 93).

Não obstante, a delimitação das zonas (...) ratifica o valor do solo urbano (...) muito mais do que o zoneamento inicial. É o Estado intervindo na manipulação dos preços, conforme Low-Beer (1983), promovendo uma valorização diferenciada sobre o espaço. Porém, nesse caso, seria mais adequado substituir “manipulação” por “fixação” dos preços (BELOTO, 2004, p. 93).

Outra característica importante é que no referido plano não houve lei do perímetro urbano, concentrando-se muito mais na análise dos eixos de circulação. “Entre os anos de 1968 até o Plano de Diretrizes Viárias em 1979, 55 novos loteamentos, representando uma expansão da área urbanizada de cerca de 65,0%” (BELOTO, 2004, p. 93). Ao considerarmos apenas os loteamentos aprovados entre 1970 e 1979, seguindo a lógica temporal desta análise bem como

os registros da Prefeitura de Maringá, verificamos a aprovação de 66 novos loteamentos, com uma área de 9.377.841,55m² (Tabela 5 e Mapa 4).

Neste período, se compararmos com as décadas anteriores, percebemos um aumento significativo no número de loteamentos aprovados, cujo enredo pode ser justificado por vários fatores: aumento da população urbana, contexto econômico do período, sobretudo relacionado à modernização da agricultura e à drenagem da renda fundiária³⁸ (MENDES, 1992) e as próprias facilidades e permissividades da legislação vigente.

De acordo com Cordovil (2010, p. 502),

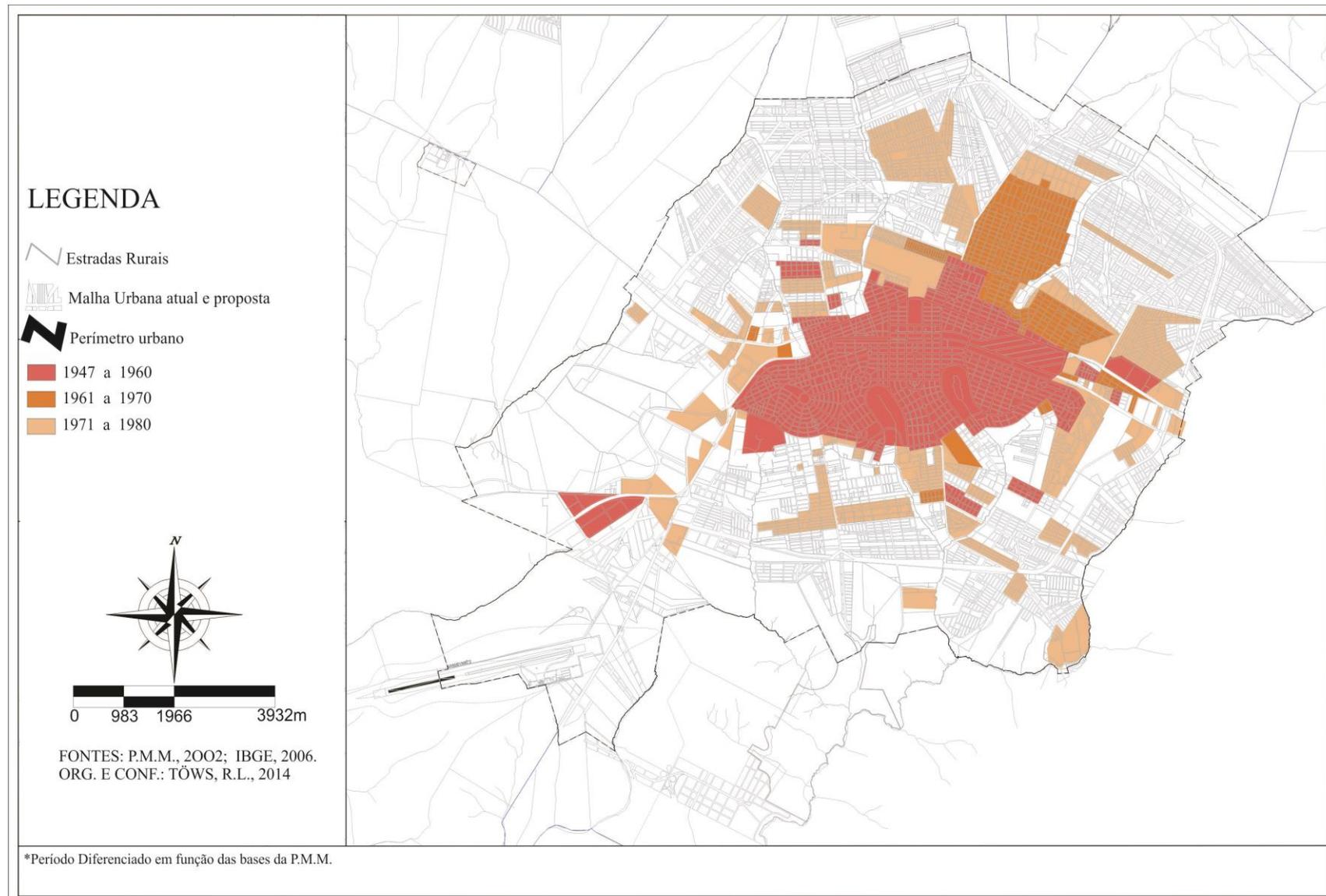
O perímetro urbano foi delimitado pela primeira vez pela Lei nº 1.063, de 3 de setembro de 1974, alterando as disposições da Lei de Zoneamento, Lei nº 624/68, no que se refere à fixação do perímetro por decreto (...). Mantinha-se a divisão do município em áreas urbanas, de expansão urbana e área rural. A área urbana, de acordo com a Lei nº 1.063/74, seria a compreendida pelo perímetro fixado em lei e não por decreto, em razão dos serviços públicos e construções existentes (FIGURA 14).

Em termos de aumento da população, é nesta década que há uma significativa redução da população residente no campo, que, em 1960, era de 56.639 habitantes, reduzindo para 21.274 habitantes (IBGE, 2010) e, inversamente, há um aumento da população urbana, que, em 1960 era de 47.592 habitantes e, em 1970, passou a ter 100.100 habitantes (IBGE, 2010).

Essa inversão do local de moradia da população, cujo processo se iniciara justamente na década de 1960, tendo seu auge na década de 1970, justifica-se, dentre os fatores, pela pressão exercida no campo em todo o Norte do Paraná para mudança de culturas. De fato, o café, como cultura permanente segurava a população no campo, em virtude de produção em pequenas propriedades, conforme havia sido planejado pela própria Cia. no processo de colonização e estruturação fundiária.

No entanto, a crise do café na região estava ligada a fatores climáticos, sendo quase hegemonia nos discursos da mídia, do poder público e de várias pesquisas acadêmicas, cujas explicações têm como estopim para o fim do ciclo econômico do café, a própria geada de 1975.

³⁸ Diz respeito à transferência de grande parte do valor excedente produzido no campo para a cidade, por intermédio, principalmente, dos proprietários rurais. Corrêa (1999), no livro **A rede urbana**, trabalha esta questão.



Mapa 4: Evolução urbana de Maringá na década de 1970

No entanto, autores como Carvalho (1991, 1999) defendem que a erradicação do café possui outros motivos, ligados à substituição por pastagens (1ª Fase da Erradicação: 1962 a 1966); algodão e o milho (2ª Fase da Erradicação: 1966 a 1968 - nesta fase havia a interferência de agentes financeiros na escolha de novas culturas, como o financiamento do Banco do Brasil, por exemplo). Após interpretação de sua obra, verificamos que a pressão econômica pela substituição das culturas e, conseqüentemente, da mudança da estrutura da propriedade fundiária na região em que Maringá está inserida, também foram fatores decisivos para que a população deixasse a área rural em busca de outras oportunidades na cidade, o que significou uma inversão do local de moradia, para utilizarmos a conceituação de Milton Santos (1993) o que contribuiu para que a população urbana ampliasse significativamente.

Mendes (1992) define o período da década de 1970 como o período da modernização da agricultura que, nesta região, significou um grande impacto em termos de investimentos na área urbana. Uma vez que houve aumento significativo da população, junto a esse aumento houve uma sincronização com os problemas comuns da urbanização brasileira, como o aumento da pobreza e a produção de uma periferia, cujos loteamentos aprovados são a expressão desse movimento.

Uma particularidade que ocorrera na década em questão, foi a expansão urbana das cidades vizinhas, sobretudo Sarandi, que abrigou os bolsões de pobreza relacionados à cidade polo, Maringá. Rodrigues (2004) faz uma análise de como as cidades no entorno de Maringá, sobretudo Sarandi e Paiçandu abrigaram a população mais pobre, ainda que Maringá também apresentasse esse quadro que, posteriormente, acabou sendo minimizado com a política de excluir os mais pobres do contexto da cidade, com programas de desfavelamento, por exemplo. Rodrigues (2004) aponta que a ocupação extravasou o âmbito municipal, ou seja, refletiu nas cidades do entorno, onde ocorrem manifestações desse fenômeno a partir de um arranjo espacial que operacionalizou a segregação da pobreza para outros municípios e “possibilitou ao município-sede preservar as características urbanísticas – *privilegiadas* – previstas no projeto inicial, que asseguraram à cidade uma configuração ajardinada e bela” (RODRIGUES, 2004, p. 98).

Ainda na década de 1970 (Figura 14), para que se tornasse viável tamanha expansão da malha urbana, “em 1974 a Lei 1063/74 ampliou o perímetro urbano de Maringá em aproximadamente duas vezes e meia o seu tamanho” (BELOTO, 2004, p. 96). Para a autora,

Foi a condição ideal para o surgimento dos primeiros vazios urbanos através da fragmentação do espaço, embora a Lei 625/68 de parcelamento do solo,

que ainda estava em vigor, determinasse como condição para a aprovação de novos loteamentos sua sequência à malha urbana. É relevante sempre lembrar que, automaticamente à aprovação do novo perímetro, houve a valorização imobiliária dos lotes nele incluídos, até então rurais. Sobre a questão da ampliação do perímetro urbano, as dimensões por ele atingidas não se justificam pelo simples fato de englobar alguns loteamentos que estariam fora do perímetro anterior (...). A mensagem de lei remetida pelo Executivo, então representado pelo prefeito Silvio Magalhães Barros (1973-1977), alegava ser esta uma medida necessária, pois dela dependia o aumento da receita através do lançamento de novos impostos, além do que, atendia à recomendação do plano diretor de 1967, o qual previa uma adequação das leis à realidade desenvolvimentista do município a cada quinquênio (BELOTO, 2004, p. 96).

Para uma melhor exemplificação, somente no período de gestão do governo supracitado, Silvio Magalhães Barros (MDB) (1973-1976), foram aprovados 31 novos loteamentos e, na gestão posterior, de João Paulino Vieira Filho (ARENA 1) (1977-1982), foram aprovados 57 novos loteamentos.

A justificativa, um tanto evasiva se acrescentarmos ao aumento da receita a valorização dos imóveis agora na área urbana, é típica da apropriação de ideias fragmentadas de um trabalho técnico em prol de um interesse político, onde o plano é tão-somente a ideologia de uma equipe técnica de planejadores desconexa da realidade política local, conforme defende Villaça (1999). A título de exemplo dos interesses escusos sobre a ampliação da área urbana, o plano de 1967 previa uma área de expansão tecnicamente dimensionada, que simplesmente foi ignorada em prol de uma nova delimitação cujos critérios técnicos são desconhecidos (BELOTO, 2004, p. 96).

Portanto, há um discurso no espectro de várias gestões que tais ações foram planejadas e seguiu o projeto arrojado de Maringá, o que, de fato, tais assertivas não refletem a realidade. Nesse período vários loteamentos foram aprovados sem uma contiguidade à malha urbana existente, o que denota uma não observância à legislação do Plano Diretor de 1967. Várias áreas acabaram ficando em pousio social, o que facilitou o processo de especulação imobiliária.

Tabela 5: Loteamentos aprovados na década de 1970

BAIRRO	ZONA	Nº de quadras	Nº de datas	Aprovação	ALVARÁ	ÁREA TOTAL m²
CHACARAS PAULISTA	27	7	43	23/04/71	443/71	89.782,00
CHACARAS ASSAI	27	6	45	23/04/71	444/71	72.600,00
VILA RUTH	35	5	59	01/06/71	571/71	29.416,92
PARQUE RES.CIDADE NOVA	29	30	617	30/12/72	3043/72	378.525,06
PARQUE RESIDENCIAL ANCHIETA	2	2	28	25/01/73	154/73	12.100,00
LOTEAMENTO LIBERDADE I PARTE	36	24	51	26/06/73	1247/73	242.000,00
CONJ.HAB.PLANALTO	6	6	66	03/08/73	1608/73	20.526,26
VILA ESPERANCA III PARTE	29	46	510	19/10/73	2116/73	227.065,00
JARDIM LOS ANGELES	21	15	214	07/11/73	2285/73	121.000,00
JARDIM KOSMOS	19	4	65	22/11/73	2413/73	48.400,00
CONJUNTO HAB.ITAMARATY	5	16	250	03/08/73	2573/73	74.464,98
VILA REGINA	35	8	60	12/12/73	2711/73	24.200,00
JARDIM LAUDICEIA	20	12	89	17/01/74	092/74	48.400,00
JARDIM DAS NACOES	20	5	58	22/01/74	102/74	28.652,80
JARDIM DA GLORIA	36	19	239	22/01/74	104/74	120.996,00
JARDIM NOVO HORIZONTE I PARTE	17	12	228	05/01/74	125/74	104.743,08
JARDIM MARAVILHA	21	15	234	28/02/74	373/74	119.045,20
NUCLEO SOCIAL PAPA JOAO XXIII	21	9	114	04/03/74	239/87	60.480,00
LOTEAMENTO LIBERDADE II PARTE	36	21	567	13/03/74	484/74	254.000,00
JARDIM IVEMAR	41	4	91	05/02/75	324/75	48.400,00
CHACARAS ESTILOS	43	2	23	07/02/75	2000/74	136.730,00
JARDIM MARAJOARA	33	8	160	06/05/75	798/75	145.200,00
PARQUE INDUSTRIAL II	36	3	16	05/06/75	-	121.000,00
JARDIM IPANEMA	25	16	408	22/02/76	465/76	231.110,00
JARDIM VIRGINIA	37	2	49	20/02/76	463/76	19.677,00
JARDIM AMERICA	36	49	1060	01/04/76	699/76	511.588,00
LT 290/294	0			26/05/76	-	
RECANTO DOS MAGNATAS	20	0	59	12/08/76	2087/76	364.452,00
JARDIM SAO DOMINGOS	49	3	30	23/08/76	2145/76	27.254,00
JARDIM BETH	20	3	61	09/09/76	2344/76	24.200,00
JARDIM UNIVERSITARIO	7	10	191	14/11/76	2976/76	115.516,12
JARDIM TROPICAL	48	19	244	29/11/76	3099/76	221.000,00
JARDIM NOVO HORIZONTE III PARTE	17	19	482	10/12/76	3228/76	169.451,28
LOTEAMENTO LIBERDADE III PARTE	36	15	207	21/12/76	3311/76	102.850,00
CONJ.RES.KARINA	36	9	268	22/12/75	2447/75	83.671,87
JARDIM VILA RICA	8	3	36	18/03/77	416/77	27.130,25
FATOR IMOVEIS	36	4	42	01/04/77	488/77	18.150,05
JARDIM LUCIANOPOLIS	21	14	246	05/04/77	50/77	120.100,00
CONJUNTO RES.CIDADE ALTA	25	14	452	03/06/77	764/77	138.157,00

Fonte: Prefeitura do Município de Maringá, 2013

Tabela 5 (Continuação): Loteamentos aprovados na década de 1970

BAIRRO	ZONA	Nº de quadras	Nº de datas	Aprovação	ALVARÁ	ÁREA TOTAL m2
JARDIM SOCIAL	17	7	91	22/08/77	1149/77	45.980,00
ZONA 06 - PARTE	6	64	1013	17/11/77	-	877.976,00
ZONA 08 - AMPLIACAO	8	19	335	17/11/77	1574	160.942,00
JARDIM CERRO AZUL	17	5	56	29/11/77	1621/77	31.460,00
VILA MORANGUEIRA AMPLIACAO	23	12	163	23/12/77	1745/77	196.774,75
JARDIM HIGIENOPOLIS	20	14	252	21/02/78	199/78	217.800,00
JARDIM SAN REMO	40	3	17	01/03/78	233/78	12.101,19
PARQUE RES.RIO BRANCO	40	3	16	02/05/78	525/78	12.101,40
CONJ.RES.HERMAN MORAES DE BARROS	30	22	503	23/05/78	632/78	242.000,00
CONJ.RES.INOCENTE VILA NOVA JR.	44	38	1021	02/06/78	647/78	484.000,00
PARQUE IND. BANDEIRANTES II PARTE	43	2	32	12/08/78	1085/78	86.300,35
PARQUE IND.BANDEIRANTES III PARTE	42	5	20	12/09/78	1085/78	65.331,16
PARQUE IND.BANDEIRANTES I PARTE	43	2	27	12/09/78	1085/78	65.922,00
JARDIM IGUACU	44	23	343	12/10/78	1241/78	237.282,00
JARDIM CANADA	14	11	147	07/12/78	1526/78	242.000,00
LOTEAMENTO LIBERDADE IV PARTE	36	8	145	30/01/79	106/79	93.544,32
JARDIM GUAPORE	40	10	143	23/04/79	466/79	96.792,00
JARDIM TUPINAMBA	37	22	159	16/05/79	552/79	96.800,00
PARQUE DAS PALMEIRAS	30	30	567	17/07/79	777/79	363.000,00
PARQUE RES.AEROPORTO II PARTE	38	5	125	23/08/79	971/79	72.600,00
LOTEAMENTO EBENEZER	46	12	136	29/05/79	602/79	78.664,76
JARDIM SEMINARIO	21	10	155	27/09/79	1111/79	110.860,00
CONJ.RES.BRANCA DE JESUS CAMARGO VIEIRA	37	25	527	22/11/79	1353/79	242.000,00
JARDIM OURO COLA	19	10	197	31/11/79	1407/79	121.000,00
JARDIM MONTREAL	43	9	190	04/12/79	1417/79	133.100,00
NUCLEO HAB.SANTA FELICIDADE	25	9	246	08/02/76		92.700,00
CHACARA MORANGUEIRA	37	12	163	23/12/77	1743/77	196.774,75
Total	-	851	14451	-	-	9.377.841,55

Fonte: Prefeitura do Município de Maringá, 2013

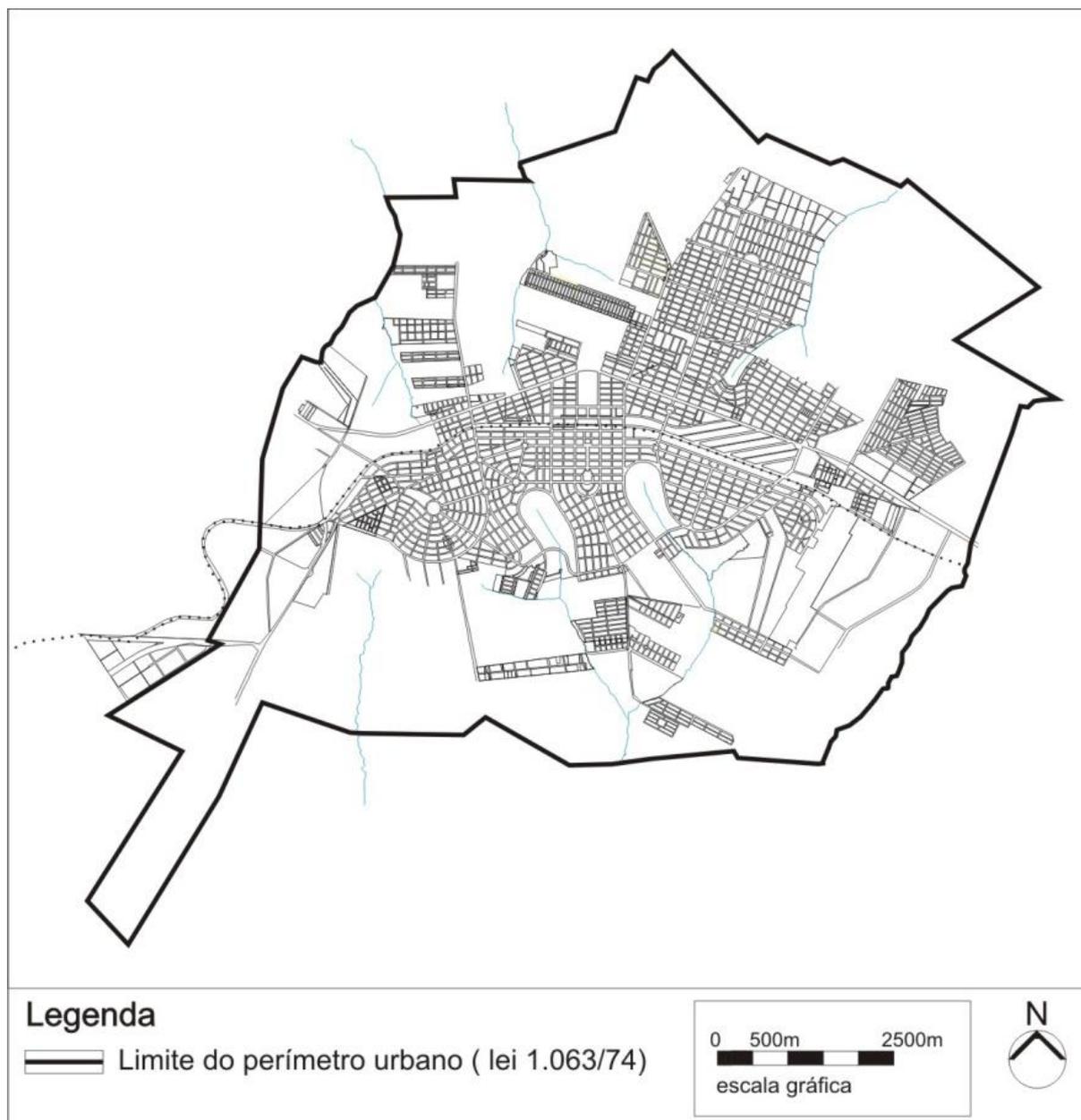


Figura 14: Mapa destacando o perímetro urbano, de acordo com a Lei nº 1.063/74

Fonte: Cordovil, 2010

3.3.4 O Plano de Diretrizes Viárias de 1979 e os loteamentos da década de 1980

A partir das características acima arroladas, com a aprovação de loteamentos que causaram a fragmentação do tecido urbano, em 1979 houve, de fato, a elaboração de um novo plano para resgatar o aspecto e o conteúdo de cidade planejada. Este plano, pode assim ser considerado, pois corrobora os elementos descritos por Villaça (1999), em que deveria, para ser plano, ter abrangência sobre todo o espaço urbano, continuidade de execução e necessidade de revisões e atualizações (algo que só foi realizado na década de 1990), interferência da ação sobre a maioria da população (uma vez que interferiu tanto na lógica da atuação do Estado como dos agentes) bem como papel e importância das decisões políticas tanto quanto as técnicas.

Ao analisarmos o Plano de Diretrizes Viárias de 1979 frente aos conceitos empregados nesta reflexão, podemos arriscar, de modo superficial de análise, e auferir que este plano foi um primeiro símbolo de planejamento de longo prazo após a implantação do plano inicial. Isso significa dizer que havia, no bojo de ações do poder público naquele momento, uma intenção de corrigir alguns problemas ocasionados pela aprovação dos loteamentos até aquele momento, que não seguiram a lógica proposta pelo plano de Vieira. “As diretrizes viárias elaboradas em 1979 (...), determinaram importantes condicionantes para o crescimento da cidade, das quais ainda hoje são obedecidas nos seus direcionamentos gerais” (CORDOVIL, 2010, p. 17).

No entanto, o referido plano de diretrizes viárias contribuiu ainda mais para que houvesse a continuidade da fragmentação do espaço urbano, uma vez que sua implantação abraçou uma nova lógica que estava sendo realizada em outra escala: os financiamentos habitacionais federais. Cordovil (2010, p.VIII) apontou que “em 1979, com a estrutura administrativa consolidada, formularam-se as diretrizes viárias que tinham como objetivo estabelecer ligações com as ocupações urbanas desvinculadas das áreas consolidadas e expandir o perímetro da cidade”. Já Beloto (2004, p.103) enfatizara que “em termos numéricos significou um adicional de 50,0% à área que já era considerada urbana”. Para a autora, o plano, “estrategicamente representaria a possibilidade de implantação de loteamentos para fins sociais em áreas distantes do núcleo urbano consolidado”, pois vislumbrava “a compra de glebas com menores preços e reduzindo o custo dos loteamentos habitacionais” (p.103).

O plano foi elaborado pelo arquiteto Nildo Ribeiro da Rocha na segunda gestão do Prefeito João Paulino Vieira Filho e tinha por base um levantamento aerofotogramétrico

realizado em 1977, cujos arquivos a Prefeitura de Maringá ainda dispõe. Tal levantamento ajudou de maneira significativa na detecção da presença de loteamentos já existentes bem como “considerou as distorções entre o projeto original, as manchas urbanas dispersas e as restrições ambientais relativas ao relevo e aos corpos d’água” (VILALLOBOS, 2003; MENEGUETTI, 2009).

Cordovil (2010, p. 537) ressalta que, “embora o arquiteto Nildo Ribeiro da Rocha enfatize a importância do plano inicial na elaboração das diretrizes viárias que propôs, percebemos que o seu traçado não contemplava as formulações propostas por (...) Vieira”, nas quais a autora fez uma análise profícua. A mesma autora ainda aponta que “além das direções e das dimensões das vias, o sistema viário não tinha condições de abranger as formulações propostas no plano elaborado por Vieira” (2010, p.537). Tal análise também é deferida por Meneguetti (2009, p. 107), para quem “o plano determinou definitivamente a forma da cidade em sua maior parte, com características completamente diversas daquelas que norteavam o plano original”.

Portanto, as novas Diretrizes Viárias, teve grande aceitação no que tange à sua execução, no entanto não passou de uma diretriz, pois só foi incorporada na Lei de Loteamento N.º 1735/84, aprovada em 1984. “Tamanho foi a aceitação deste projeto que o novo plano de diretrizes viárias seria aprovado somente em 1999, tendo com alteração a supressão de algumas vias, a fim de permitir variação no desenho dos loteamentos (MENEGUETTI, 2009, p. 107).

A diretriz de 1979 determinou efetivamente a forma da cidade em sua maior parte, com adoção do traçado retilíneo, em função do parcelamento de lotes rurais que cercavam o projeto original, (Meneguetti, 2009), a fim de “conciliar os interesses imobiliários e facilidades de execução do arruamento proposto, como forma de fazer aceitar a proposta e viabilizar ligações importantes e definitivas com as avenidas Mandacaru, Tuiuti, Kakogawa e Carlos Correia Borges (MENEGUETTI, 2009, p. 107).

No mesmo ano da elaboração do plano no nível municipal, em nível federal foi aprovada a Lei federal 6.766/79, que regulamentou o parcelamento do solo para fins urbanos, o que teve importância significativa para os municípios brasileiros, mas, no caso de Maringá, o parcelamento praticamente apresentava a qualidade exigida pela nova legislação aprovada.

Ainda tratando do processo de elaboração, verificamos que Cordovil (2010) constatara uma experiência anterior (Figura 15) à diretriz elaborada por Rocha, que havia sido, inclusive, divulgada pela prefeitura, que fazia “parte do documento publicado pela Prefeitura Municipal em abril de 1979, e o seu título é “Plano urbanístico – projetado para 800.000 habitantes”” (Maringá, 1979, apud CORDOVIL, 2010, p. 531). “Para a autora, o plano menciona uma população irreal diante do contingente populacional da época”. E continua: “Portanto, apesar de não ter tido desdobramento, a proposta exagerou na perspectiva de crescimento populacional, aumentando em quase cinco vezes o número de habitantes existente” (CORDOVIL, 2010, p. 531).

Há uma clara intenção de divulgar os planos elaborados para a cidade, sobretudo aqueles que denotavam para auferir um desenvolvimento que extrapolasse as possibilidades da realidade. Enfim, tal plano entrou como instrumento de divulgação pela própria equipe da gestão, porém, o plano efetivamente aceito foi o explanado acima, denominado de Plano de Diretrizes Viárias de 1979 (Figura 16).

Este plano norteou a expansão da cidade por meio da aprovação de loteamentos na década de 1980. Naquela década, foram aprovados pelo poder público, 54 novos loteamentos para a cidade de Maringá, com uma área total da soma dos loteamentos de 10.379.275,52m², com aproximadamente 872 quadras e 15144 datas (Tabela 6 e Mapa 5).

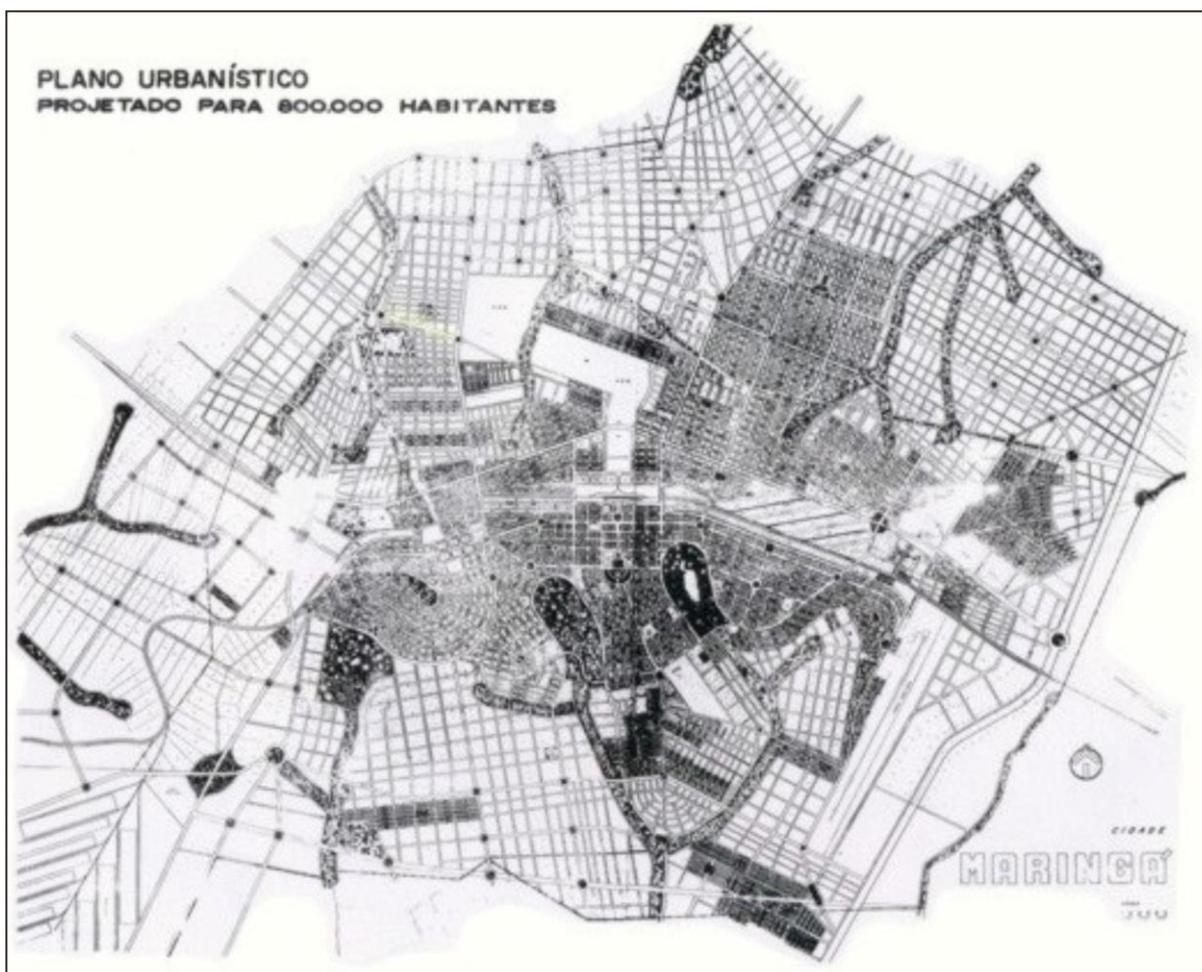


Figura 15: Plano Urbanístico Projetado para 800 mil habitantes

Fonte: Cordovil, 2010

Houve um decréscimo no número de loteamentos aprovados em relação à década anterior, porém a área dos loteamentos aprovados, em sua soma, era ligeiramente maior em relação à década anterior. Ocorreu também o aumento da população urbana, em que na década de 1970 a área urbana teve um acréscimo de mais de 60 mil moradores, e, na década de 1980, de aproximadamente 70 mil habitantes, o que, no censo demográfico de 1991, a população urbana chegara a 233 mil habitantes e, do município como um todo, de aproximadamente 240 mil habitantes.

No ano de 1984 foi aprovada e implantada uma nova legislação urbanística para a cidade, que era composta pelo Código de Obras (Lei n.º 1734/84), pela Lei de Zoneamento (Lei N.º 1736/84) e pela Lei de Loteamento (Lei N.º 1735/84). Em relação às particularidades da

Lei de Zoneamento trabalharemos mais detalhadamente quando tratarmos da verticalização da cidade, cujo processo teve o seu auge justamente nesta década. Em relação à Lei de Loteamento, verificamos, concordando com Meneguetti (2009) que a lei complementa a Lei Federal N.º 6766/79, tendo como um de seus objetivos assegurar a observância dos padrões urbanísticos essenciais para o interesse da comunidade (MARINGÁ, 1984; MENEGUETTI, 2009). “São incorporadas ao processo de aprovação de loteamento as diretrizes viárias” e “a hierarquia viária seria definida no mapa de diretrizes” (MENEGUETTI, 2009p. 110).

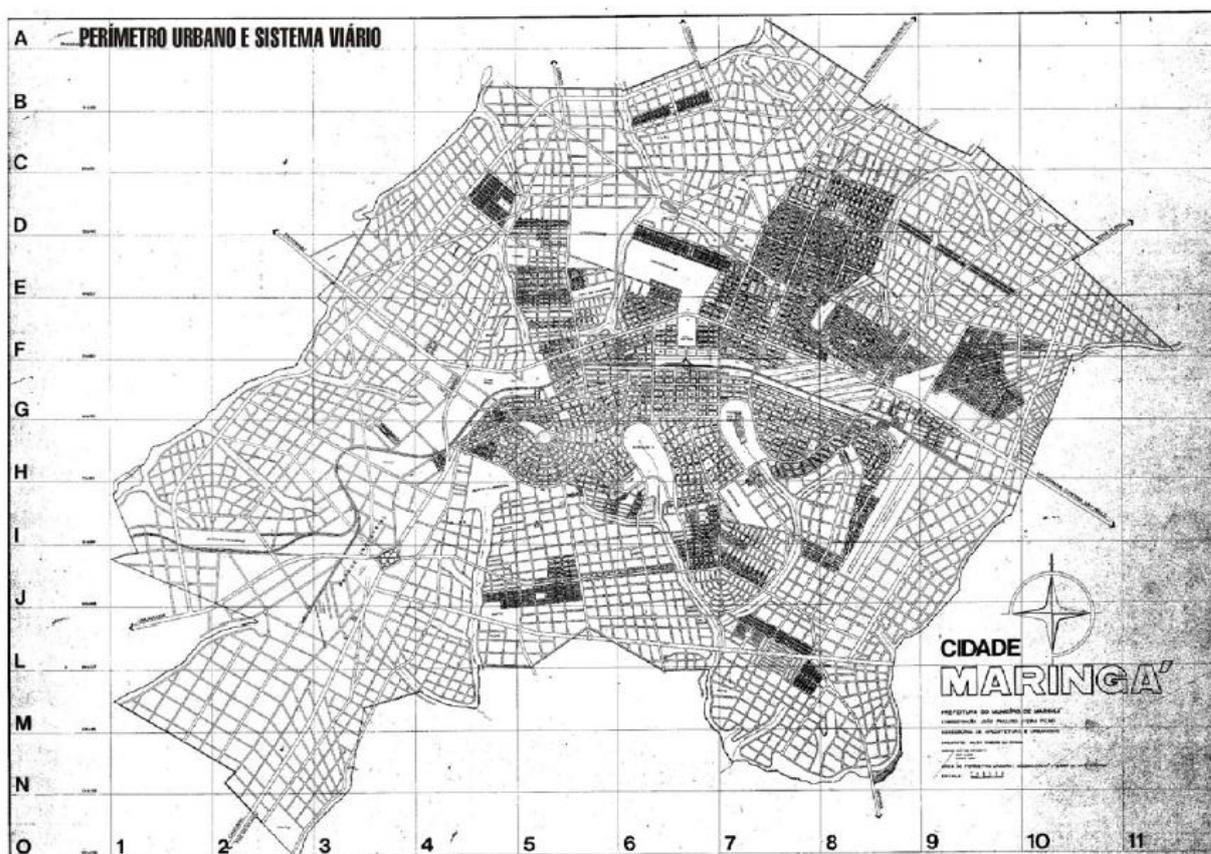
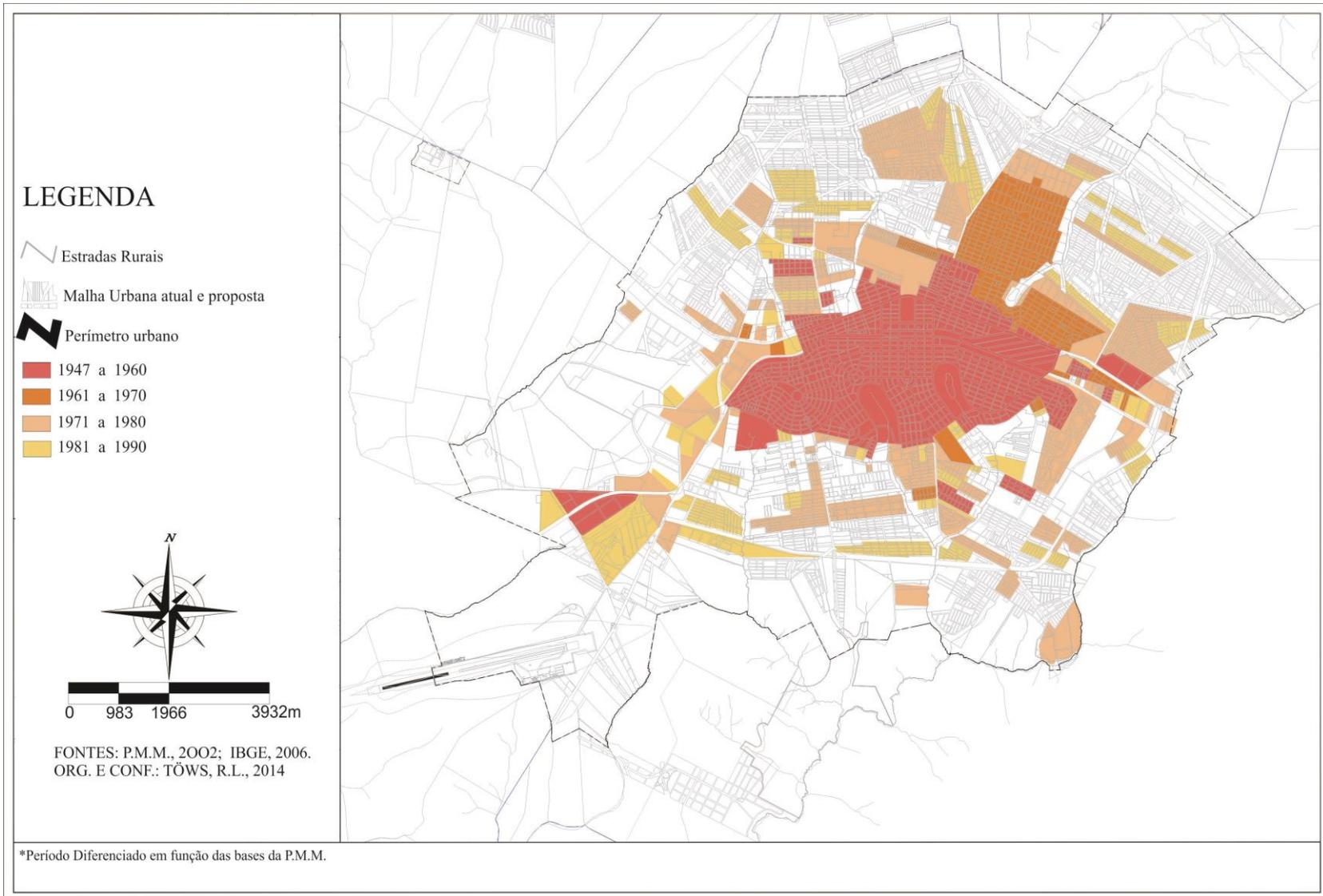


Figura 16: Perímetro Urbano e Plano de Diretrizes Viárias de 1979

Fonte: Cordovil, 2010



Mapa 5: Evolução urbana de Maringá na década de 1980

Tabela 6: Loteamentos aprovados na década de 1980

BAIRRO	Nome fantasia	ZONA	Nº de quadras	Nº de datas	Aprovação	ALVARÁ	ÁREA TOTAL m²
JARDIM VITORIA	-	30	22	390	16/01/80	42/80	290.400,00
PARQUE RES.QUEBEC	-	30	10	583	30/06/80	919/80	363.000,00
LOTEAMENTO EBENEZER II PARTE	-	46	10	92	15/07/80	1013/80	46.857,80
JARDIM SAO SILVESTRE	-	39	34	670	21/07/80	1050/80	411.400,00
PARQUE GREVILLEAS I PARTE	-	31	21	388	30/07/80	1102/80	242.000,00
JARDIM TABAETE	-	27	15	169	30/09/80	1465/80	140.166,40
PARQUE RES.AEROPORTO I PARTE	-	38	3	93	07/10/80	1501/80	34.554,00
RES.COPACABANA	-	30	22	439	17/10/80	1577/80	242.000,00
PARQUE ITAIPU I PARTE	-	47	23	645	03/01/81	014/81	435.600,00
CONJ.RES.JOAO PAULO I	-	33	3	51	06/01/81	012/81	22.118,80
JARDIM ACEMA	-	7	2	36	26/01/81	121/81	21.357,10
JARDIM UNIVERSO	-	20	40	666	23/02/81	216/81	363.000,00
CONJ.RES.PAULINO CARLOS FILHO	-	37	26	349	06/04/81	380/81	212.693,00
PARQUE GREVILLEAS II PARTE	-	31	21	326	02/06/81	691/81	193.600,00
PARQUE DAS BANDEIRAS	-	30	21	491	03/12/81	1760/81	290.400,00
ZONA 05 - AMPLIACAO	-	5	4	63	06/02/82	167/77	52.514,00
JARDIM GUARARAPES	-	18	5	230	11/03/82	448/82	70.906,00
PARQUE RES.ELDORADO	-	31	10	120	12/03/82	474/82	87.935,34
JARDIM BELO HORIZONTE	-	33	7	103	13/12/82	2922/82	48.400,00
PARQUE HORTENCIA I PARTE	-	43	32	401	23/12/82	3006/82	242.000,00
PARQUE HORTENCIA II PARTE	-	19	22	418	23/12/82	3008/82	242.000,00
PARQUE ITAIPU II PARTE	-	47	16	415	27/12/82	3010/82	312.263,88
PARQUE RES.PATRICIA	-	37	18	237	27/12/82	3011/82	124.388,00
PARQUE RES.AEROPORTO III PARTE	-	38	16	323	27/12/79	3012/82	199.650,00
JARDIM NOVO HORIZONTE II PARTE	-	27	6	88	28/10/82	2590/82	60.500,00
JARDIM CAMPOS ELISEOS	-	37	29	433	30/12/82	3045/82	270.347,00
JARDIM MONTE CARLO	-	21	22	337	30/12/82	3044/82	250.567,62
JARDIM BERTIOGA	-	38	10	133	04/01/83	35/83	91.161,00
PARQUE GREVILLEAS III PARTE	-	31	39	704	04/01/83	36/83	399.421,57
PARQUE AVENIDA	-	31	37	566	04/01/83	33/83	354.851,83
JARDIM NOVO HORIZONTE IV PARTE	-	27	9	74	04/01/83	34/83	52.614,16
CONJ.RES.ANGELO PLANAS	-	20	17	204	03/06/83	973/83	121.000,00
PARQUE RES.TUIUTI	-	37	55	977	20/12/83	2230/83	497.956,40
DISTRITO INDUSTRIAL II	-	45	13	133	11/08/86	-	950.911,80
JARDIM ITAPUA	-	17	6	29	13/07/84	830/84	63.006,46
CONJ.RES.RODOLPHO BERNARDI	-	46	16	260	28/05/90	-	94.060,61
JARDIM SANTA MONICA	-	8	4	40	14/08/85	167/85	24.200,00
VILA CRISTINO	-	8	4	47	01/08/85	1387/85	20.000,00
PARQUE DAS LARANJEIRAS	-	48	42	669	20/08/85	196/85	532.398,20

Fonte: Prefeitura do Município de Maringá, 2013

Tabela 6 (Continuação): Loteamentos aprovados na década de 1980

BAIRRO	Nome fantasia	ZONA	Nº de quadras	Nº de datas	Aprovação	ALVARÁ	ÁREA TOTAL m ²
CONJ.HAB.LEA LEAL	-	37	25	208	27/12/85	2221/85	170.036,59
JARDIM VERONICA	-	44	9	180	18/11/85	283/85	126.249,68
JARDIM INDUSTRIAL	-	47	14	294	04/12/85	300/85	159.357,42
CONJ.RES.GOV.PARIGOT DE SOUZA	-	36	14	265	13/04/88	-	171.859,32
CONJ.RES.PLANVILLE	-	48	9	106	19/11/86	408/86	66.928,91
COND. RES. KARRAPICHO (LT 390) GBA PAT MGA	-	40	-	10	24/03/87	629	24.200,00
SUBDIVISAO LT.64C9A/64-C9-10/A	-	27	-	52	08/06/87	209	37.757,19
CONJ.HAB. SANENGE	-	43	12	203	27/03/89	-	111.375,32
JARDIM SAO JORGE	-	21	8	123	03/08/88	281/88	63.158,76
JARDIM CAROLINA	-	7	2	37	19/12/88	426/88	20.861,96
CONJ.HAB.ITATIAIA	-	36	18	250	31/05/89	-	185.362,37
SUB LT 31/32	-	21	8	109	10/03/88	72 (rem.)	55.679,76
SUB LT 37A5/37C5/37D5-1 G.R.PINGUIM	CASAS FERROVIA	44	1	28	03/04/87	97(quadras)	36.272,27
CONJ.RES.GOV.NEY BRAGA	-	43	35	867	23/10/81	1535/81	435.600,00
PARQUE INDUSTRIAL DUZENTOS	-	51	5	20	11/03/86	-	242.375,00
Total Geral da década	-	-	872	15144	-	-	10.379.275,52

Fonte: Prefeitura do Município de Maringá, 2013

3.3.5 O Surgimento dos Condomínios Horizontais Fechados (ou Pseudocondomínios?) em Maringá

Além dos loteamentos aprovados na década de 1980, deu-se início em Maringá, à aprovação dos condomínios fechados, em que o primeiro aprovado pela prefeitura foi o Condomínio Residencial Karrapicho, na Zona 40, com 23.304,80m², com 10 lotes/datas, construído pela Imobiliária Expansão, aprovado em 24 de março de 1987.

Sobre os condomínios horizontais fechados é importante pontuar que, em publicação anterior em conjunto com os pesquisadores Jaqueline Telma Vercezi e Cesar Miranda Mendes (2009), no Boletim de Geografia (UEM), realizamos uma reflexão sobre este conceito, questionando-o e, de maneira propositiva, tratando os casos de Maringá como pseudocondomínios.

Considerando que após o primeiro condomínio aprovado na cidade, diversos outros, urbanos e rurais foram aprovados no decorrer das décadas de 1990 e 2000, é importante pontuar que tais estruturas assumem características questionáveis em relação ao enquadramento

conceitual automático realizado, inclusive pelo próprio poder público, no ato da aprovação e caracterização, como condomínios horizontais fechados ou condomínios residenciais fechados.

É importante resgatar que um dentre os componentes da fragmentação do tecido sóciopolítico-espacial é a crescente auto-segregação com a proliferação dos chamados “condomínios exclusivos”. Estes apareceram um pouco antes de meados da década de 1970, tal habitat iniciou a sua ascensão nas metrópoles de São Paulo e do Rio de Janeiro por essa época (VERCEZI, TÖWS e MENDES, 2009).

Observamos que a proliferação das *gated communities* é um fenômeno de âmbito internacional, decorrentes das mutações no contexto do processo de urbanização. Na realidade brasileira, condomínios fechados apresentam variações quanto às formas espaciais (agrupamento de casas, agrupamentos de prédios residenciais, etc.), mas a essência parece ser a mesma, ainda que a complexidade que se alcançam no Brasil, nas principais metrópoles, seja bastante significativa (VERCEZI, TÖWS e MENDES, 2009).

A auto-segregação gera importantes consequências em matéria da fragmentação. Apreendemos que acelerada difusão e a crescente sofisticação dos “condomínios exclusivos” dão sua contribuição para dissolver a imagem da cidade como uma entidade geográfica que, apesar da pobreza e da segregação, poderia ser apresentada como a “unidade na diversidade” (SOUZA, 2008).

A auto-segregação é uma solução escopista. Ela é uma fuga e não um enfrentamento, é uma pseudo-solução. No sentido empresarial, os condomínios residenciais horizontais vêm dando certo, tanto que proliferam até em cidades médias (o caso de Maringá) e em circunstâncias específicas, nas pequenas cidades (VERCEZI, TÖWS e MENDES, 2009). Para Souza (2008, p.75), “quanto mais esse modelo der certo, mais o Brasil urbano dará errado”. Constata-se que para a classe média, os condomínios residenciais horizontais podem ser uma solução, ou parte dela, ainda que muito imperfeita e ilusória. Na perspectiva coletiva, verificamos, antes parte do problema que da solução.

Observamos, ainda, que vários dos muitos condomínios atualmente existentes são, na realidade, falsos condomínios: são, no fundo, loteamentos fechados, questão que contradiz a Lei federal 6.766/79. Lembramos oportunamente que loteamento (caracterizado, diversamente

de um verdadeiro condomínio, por possuir em seu interior logradouros públicos) não poderia ser fechado. Entretanto, nas suas estratégias e ações, os agentes produtores do espaço urbano, preferem a forma loteamento porque, no caso de um verdadeiro condomínio horizontal, não há propriamente lotes individualizados, mas sim apenas um grande lote cujos proprietários possuem, além de suas casas, frações ideais do mesmo, ao passo que no caso de um “pseudocondomínio” (loteamento fechado) as parcelas de terreno são vendidas individualmente a cada proprietário, utilizando o lote ao seu gosto (VERCEZI, TÖWS e MENDES, 2009).

De acordo com Galvão (2007, p. 20), “Os promotores imobiliários de Maringá, desde o aparecimento inicial desses empreendimentos na cidade, os denominaram de Condomínios Horizontais Fechados”. Para ele, “essa atitude deveu-se, principalmente, por considerarem essa denominação mais glamourosa e comercial” (GALVÃO, 2007, p. 21). Então, percebemos que a denominação utilizada é apenas para fins comerciais.

O “pseudocondomínio”, muito mais que o verdadeiro condomínio residencial horizontal, combina com a mentalidade individualista das classes médias contemporâneas. Assim, os consumidores desses espaços se reúnem junto com seus aparentemente iguais de classe para se protegerem. Os indivíduos e as famílias desejam, no fundo, pouco contato até mesmo com os seus vizinhos. Os condomínios fechados (pseudocondomínio) ao interditar (ou dificultar) o acesso a logradouros públicos, acarretam na agressão a alguns direitos do arcabouço institucional, como o direito de ir e vir, o direito de intimidade e direito de reunião (VERCEZI, TÖWS e MENDES, 2009).

Na perspectiva do desenvolvimento urbano, a auto-segregação corresponde a um aspecto do processo corrosivo de determinados valores e relações sociais. As classes médias e altas continuarão se enclausurando atrás de muros e cercas eletrificadas, enquanto não se puser em um movimento consistente de mudança sócio-espacial que faça tais medidas aparecerem como desnecessárias.

Com a cultura do viver bem, a metamorfose urbana e a expansão da cidade vislumbra-se em um contexto na intensificação da construção de condomínios residenciais horizontais fechados ou o que ora alguns autores denominam também de “condomínios exclusivos”. Esses espaços fechados refletem uma política implícita do capital imobiliário que, fazendo uso da fragilidade contemporânea nas cidades, acaba por reforçar a ideologia da proteção e da

inatingibilidade da violência refletida nas sociedades que coabitam as cidades médias e grandes (VERCEZI, TÖWS e MENDES, 2009). Neste sentido as reflexões de Bourdieu (1994) acerca de estilo de vida e gosto de grupos em particular que procuram ocupar espaços específicos para moradia justificam as preferências quanto à forma de habitar os “condomínios exclusivos”.

A realidade da cidade de Maringá está vinculada a um processo de urbanização que reflete a tendência mundial, embora com particularidades decorrentes do próprio processo de colonização e ocupação da Região Norte do Estado do Paraná.

Ao referenciar a lei complementar nº. 334/99 que dispõe sobre o parcelamento do solo no município de Maringá e que trataremos adiante, evidenciamos que as definições quanto à construção dos condomínios horizontais, retrata o modelo de parcelamento do solo com área fechada por muros, com acesso único controlado, em que a cada unidade autônoma cabe, como parte inseparável, fração ideal de terreno correspondente às áreas comuns destinadas a vias de acesso e recreação.

Essa reflexão se faz necessária, pois no tópico a seguir demonstraremos, juntamente com a evolução dos loteamentos nas décadas de 1990 e 2000, a proliferação dessas estruturas denominadas de condomínios fechados na cidade de Maringá, que, nesta e em outras reflexões, chamamos de pseudocondomínios.

3.3.6 Constantes alterações na Legislação Urbanística, os Loteamentos e os Pseudocondomínios da Década de 1990

A década de 1990 teve como características o aumento significativo do número de loteamentos aprovados, totalizando 95, entre loteamentos e condomínios. A área total urbanizada teve um acréscimo de 13.941.120,70m², com um aumento de 1332 quadras e 26365 datas (Tabela 7 e Mapa 6), considerando que estes números são aproximados, em virtude da não disponibilização de todos os dados pela prefeitura. Por outro lado, houve um decréscimo no ritmo de aumento populacional, que, na década de 1980 teve um aumento de aproximadamente 70 mil habitantes na área urbana, ao passo que na década de 1990 este aumento chegara a aproximadamente 50 mil novos moradores.

O início da década, em termos econômicos, foi conturbado tendo uma estabilização em 1994, com o lançamento do Plano Real. Tais fatores geraram oscilações no mercado imobiliário, que vinha aquecido na década de 1980 e passou por uma crise na década de 1990, elementos que serão demonstrados mais precisamente quando tratarmos do processo de verticalização. De acordo com Meneguetti (2009, p. 112), “a construção civil entrou em profunda crise ao cessarem os programas de financiamento”, o que, refletiu “no declínio da participação de edifícios de habitação coletiva e, inversamente, no aumento de representatividade das habitações unifamiliares e bifamiliares no total” (MENEGUETTI, 2009, p.112).

Moro (2003) ressaltava que nesta década “os empreendedores imobiliários voltam suas estratégias de marketing imobiliário da verticalização para a horizontalização” (p. 72):

De certo modo, enfraquece a euforia e o modismo de residir em apartamentos. Além disso, as dificuldades na obtenção de financiamentos, os elevados custos dos condomínios, o planejamento inadequado da demanda por parte do mercado imobiliário, o empobrecimento da classe média, dentre outros fatores, também concorreram à redução de novos empreendimentos verticais. A cidade de Maringá passa por um novo momento de expansão urbana, viabilizada pelos condomínios residenciais e por novos loteamentos (MORO, 2003, p.72).

O autor aponta que os terrenos das chácaras remanescentes do antigo cinturão verde da cidade, “devido às suas dimensões, são procurados e valorizados para uma nova forma de morar” (p.72):

A presença destes terrenos, não muito distantes do centro urbano, oportunizaram a implantação de condomínios horizontais, notadamente na zona Sul, via de regra, dispostos em tiras retangulares perpendiculares aos fundos de vale (...). Seus habitantes, habitualmente, buscam a qualidade de vida não disponível no cotidiano dos apartamentos. Por outro lado, nos novos loteamentos é evidente a presença de moradores que fugiram dos elevados custos dos condomínios dos apartamentos bem como, de novos habitantes que aportaram a Maringá, além de outros (MORO, 2003, p. 72-3).

Outra questão a ser levantada diz respeito aos loteamentos para fins urbanos criados na zona rural durante a primeira metade da década de 1990 por loteadores que, procurando escapar às exigências legais para parcelamento na área urbana quanto à doação de áreas para o Poder

Público e execução de infraestrutura, passaram a constituir os chamados “condomínios civis” na zona rural (MARINGÁ, 2002).

Percebendo que tal tipo de parcelamento, além de ilegal, constituía urbanização fragmentada e distante da Cidade, que aumentaria de maneira perigosa e socialmente injusta o custo da urbanização no Município, a Prefeitura encetou, em 1997, campanha visando combater tal anomalia, a qual serviu para impedir sua continuidade. Entretanto, tendo em vista o grave problema social enfrentado pelos seus moradores, que investiram suas economias na aquisição de lotes e na construção de residências, sem poder regularizar os terrenos e as benfeitorias neles realizadas, decidiu a Prefeitura Municipal que seria preciso regularizar essas ocupações, tendo concluído que a melhor alternativa para isso seria considerá-las como Zonas de Urbanização Específica, o que foi oficializado através da Lei Complementar n.º 331/99, que versava sobre o uso e ocupação do solo no Município (MARINGÁ, 2002, p. 200).

De acordo com o Plano Diretor em elaboração em 2002, para viabilizar tal proposta, os técnicos da Secretaria de Desenvolvimento Urbano da Prefeitura Municipal projetaram o prolongamento das diretrizes de arruamento urbano através da zona rural, até atingir esses loteamentos, de modo a assegurar que a expansão urbana no futuro não viesse a ser obstaculizada por eles (MARINGÁ, 2002).

A exemplo do que ocorreu em 1977, o projeto dessas diretrizes obedeceu o traçado das estradas rurais e das faixas de segurança das linhas de transmissão de energia elétrica e procurou seguir as divisas das chácaras, reproduzindo também o modelo de vias paisagísticas em torno das cabeceiras e ao longo dos vales dos cursos d’água, adotado no restante da cidade. Em seguida, foram convocados os responsáveis por esses loteamentos para que se comprometessem a atender as referidas diretrizes e a executar a infraestrutura exigida, bem como a destinar áreas para a recreação e lazer de seus moradores, já que a grande maioria deles fora constituída sob a forma de condomínio. Tais negociações desenvolveram-se através dos anos de 1999 e 2000 e, com pouquíssimas exceções, foram concluídas com sucesso, o que possibilitou o encaminhamento satisfatório da regularização desses empreendimentos junto à Municipalidade e aos cartórios de registros imobiliários (MARINGÁ, 2002, p. 200).

Da forma como é colocada esta questão pelo poder público, percebemos que não houve obstáculos e problemas, no entanto, conforme apontara Meneguetti (2001), a partir de 1994, ao Norte do perímetro urbano, emergiram os “condomínios civis”, completamente à margem da legislação urbana (MENEGUETTI, 2001; MORO, 2003). De acordo com o poder público, conforme observamos acima, tal estratégia tinha como foco atender a população carente, porém,

“não poucos foram implantados como chácaras de lazer e recreação, desvirtuando sua pretensa finalidade” (MORO, 2003, p.73). Meneguetti (2001) corrobora ao afirmar que isto gerou um imenso imbróglio à administração municipal, o que culminou na promulgação da Lei Complementar N.º 327/99, voltada para disciplinar estes condomínios rurais (MENEGUETTI, 2001; MORO, 2003).

Outra inclusão na Lei de Loteamentos foi a incorporação do condomínio horizontal como forma distinta de parcelamento, regulamentando uma tendência de mercado e de modo de vida que vinha sendo implantada na cidade de maneira indireta. Embora garantisse qualidade urbanística intramuros, tal lei acabou estimulando este tipo de empreendimento, que se torna muito mais rentável, pois o sistema viário é diminuído e são inexistentes áreas de doação ao Poder Público, restringindo as áreas de lazer internas a 5%. Após sua aprovação, esta lei sofreu modificações e acréscimos tão díspares que sua integridade ficou irremediavelmente comprometida. Exemplo disto é o caso da Lei Complementar 26/98 que, a fim de regularizar os loteamentos clandestinos que aconteciam na cidade, passou a permitir parcelamento do solo para fins urbanos na zona rural, mesmo contrariando a Lei Federal que proíbe este tipo de ocupação (MENEGUETTI, 2009, p. 114).

Além destas notáveis modificações na lei de loteamento, observamos também, na década de 1990, diversas alterações na legislação urbanística como um todo, nos anos de 1991, 1994 e 2000. Em 1991, destacamos o Metroplan, que consistiu em uma modalidade regional de planejamento, cujo fruto desta discussão, o Consórcio Intermunicipal para o Desenvolvimento da Região Metropolitana de Maringá, foi apresentado o segundo plano diretor, denominado Plano Diretor Integrado de Desenvolvimento de Maringá, que foi aprovado pela Lei Complementar N.º 01/91 (MENEGUETTI, 2009).

Já em 1994, foram aprovadas as leis complementares 44/94 (Parcelamento do Solo Urbano); 45/94 (Perímetro das Zonas Urbanas); 46/94 (Uso e Ocupação do Solo); 47/94 (Código de Obras e Edificações), dentre outras. De acordo com entrevista realizada com Boeira (2008), na época, Secretário de Planejamento de Maringá, ele foi categórico em dizer que na década de 1980, com a legislação permissiva demais, a construção civil acabou por inviabilizar a cidade. Na visão dele, a prefeitura errou, e, para consertar, aprovou as legislações da década de 1990, com maior rigidez e disciplina.

Tabela 7: Loteamentos Aprovados em Maringá na década de 1990

BAIRRO	Nome fantasia	ZONA	Nº de quadras	Nº de datas	Aprovação	ALVARÁ	ÁREA TOTAL m²
CONJ.HAB.SOL NASCENTE	-	39	22	505	30/07/90	166/90	275.907,59
CONJ.RES.JOAO BARRO II	-	34	6	53	24/08/90	189/90	48.401,25
CONJ.RES.JOAO DE BARRO I	-	25	9	187	24/08/90	188/90	103.238,99
CONJ.HAB.IGUATEMI	-	33	1	31	16/11/90	-	15.002,73
CONJ.RES.DONA ANGELINA	-	33	20	245	06/12/90	266/90	119.113,40
CONJ.HAB.SANENGE III	-	38	9	203	14/01/91	248/90	77.466,93
JARDIM OASIS	-	37	36	350	08/02/91	35/91	332.416,49
JARDIM DOURADO	-	37	17	184	18/03/91	51/91	134.390,00
CONJ.JOAO DE BARRO CHAMPAGNAT	-	37	22	367	07/06/91	136/91	203.764,00
CONJ.RES.JOAO DE BARRO ITAPARICA	-	37	32	84	11/07/91	157/91	307.300,17
CONJ.RES.JOAO DE BARRO CIDADE CANCAO	-	39	10	153	18/07/91	187/91	78.846,56
CONJ.RES.JOAO BARRO THAIS	-	19	28	488	30/07/91	180/91	294.281,40
CONJ.RES.JOAO DE BARRO CIDADE ALTA I	-	39	12	161	01/10/91	240/91	102.574,08
CONJ.RES.JOAO DE BARRO CIDADE ALTA II	-	39	7	98	01/10/91	241/91	39.880,22
Lt. 29 GLEBA PATR. MARINGÁ	JD MONTE BELO	14	5	104	16/10/91	-	121.000,00
CONJ.RES.JOAO DE BARRO PORTO SEGURO II	-	38	7	120	06/12/91	303	83.378,98
Lt. 144 - A GLEBA RIB. MARINGÁ	COPACABANA II	30	18	339	11/12/91	-	19.554,02
SUB. Lt. 560 - (K 120)	-	18	2	26	05/02/92	21	59.551,13
CJ.H.JOAO DE BARRO II 2ª PARTE	NATALIN FELTRIN	34	10	153	03/08/92	142	96.800,00
CONJ.RES.JOAO DE BARRO PORTO SEGURO I	-	38	9	129	13/08/92	145	62.183,27
COND. RES. MORADA DE FLORENCA (LT 245 K)GBA PAT MGA	-	20	4	26	19/10/92 (2213	28.301,58
Lt. 1/4/1/4-B GLEBA RIBEIRÃO PINGUIM	JD CATEDRAL	39	9	207	27/10/92	-	86.853,37
Lt. 7/7/A/7-1 GL. RIB. MORANGUEIRO	ALVORADA III	46	27	372	10/11/92	240a267	100.732,98
SUB.Lt. 60 A 1 GLEBA PATR. MARINGÁ	JD CONTINENTAL	19	11	140	29/12/92	-	86.954,05
JARDIM NOVO OASIS	-	37	45	962	01/06/93	143	587.941,61
JARDIM PINHEIROS II	-	37	11	171	09/06/93	153	93.194,73
JARDIM PIATA	-	37	19	280	31/08/93	282	156.522,24
SUB. 1/12a15 GLEBA RIB. PINGUIM	JD PARAISO	25	18	374	24/09/93	-	191.415,79
Lt.139 L. GLEBA RIB. MARINGÁ	VILA NEVADA	29	5	65	19/10/93	-	48.400,00
REQUIAO I	-	36	67	1298	21/10/93	356	129.289,85
CONJ.SANTA TEREZINHA	-	33	13	201	09/11/93	377	92.842,99

Fonte: Prefeitura do Município de Maringá, 2013

Tabela 7 (Continuação 1): Loteamentos Aprovados em Maringá na década de 1990

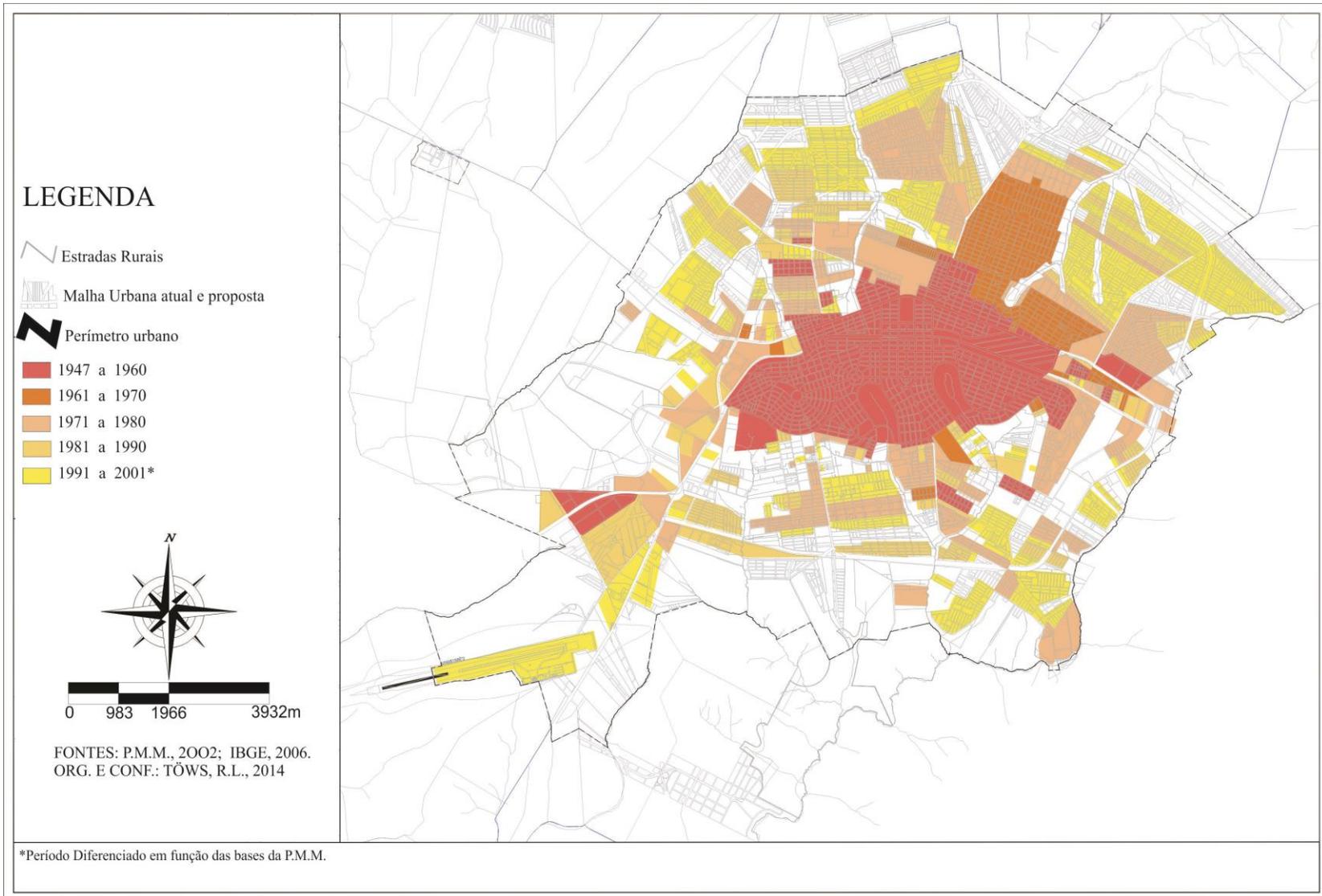
BAIRRO	Nome fantasia	ZONA	Nº de quadras	Nº de datas	Aprovação	ALVARÁ	ÁREA TOTAL m²
SUB Lt. 139 M-1 GLEBA RIB. MARINGÁ	CIDADE JARDIM	29	11	224	09/11/93	-	162.333,72
SUB. Lt. 245A GLEBA PATR. MARINGÁ	JD BELA VISTA	20	10	95	29/11/93	-	79.517,54
LT 87A GLEBA RIB. MORANGUEIRO	JD são FRANCISCO	37	18	207	28/12/93	-	151.866,90
COND. VIA CASTELLI (LT 247 A) GBA PAT MGA	-	20	2	24	26/01/94	225	6.536,40
JARDIM PINHEIROS	-	37	31	447	09/03/94	-	284.003,37
PARQUE TARUMA	-	25	21	453	28/06/94	262	241.759,00
JARDIM IMPERIAL	-	29	22	380	29/08/94	335	283.710,85
SUB LOTE 34-B/B-4 GLEBA RIB. PINGUIM	CIDADE HANNOVER	47	11	103	09/11/94	453	300.902,25
COND. RES. DELTAVILLE II (LT 452) GBA PAT MGA	-	8	-	65	09/11/94	454	36.396,06
COND.RES.CIDADE UNIVERSITARIA I (LT 34-O) GBA PAT MGA	-	21	-	14	13/01/95	12	5.790,60
SUB LT 139F/139F/13A2 GLEBA RIB. MARINGÁ	JD DO SOL	29	5	46	13/02/95	-	27.134,05
COND. RES. DELTAVILLE I (Lt. 450 A) GBA PAT MGA	-	8	-	47	23/03/95	89	23.484,00
PARQUE DA GAVEA	-	28	16	305	26/04/95	131	179.716,59
CONJ.RES.GUAIAPO	-	36	57	1056	26/06/95	212	618.754,07
CIDADE MONCOES - SETOR 08	-	20	2	22	07/07/95	236	14.263,40
JARDIM PARQUE HORTO	-	40	7	102	22/08/95	312	57.350,60
COND. RES. VILLAGE (LT. 252 B/1) GBA PAT MGA	-	20	-	14	04/09/95	2097	35.171,37
COND. JARDIM IMPERIAL (LT L39 N/1) GBA PAT MGA	-	29	-	88	17/10/95	394	87.667,74
JARDIM REAL	-	48	23	445	15/05/96	153	286.554,60
JARDIM IMPERIAL II	-	29	42	828	30/07/96	303	700.169,04
PARQUE LAGOA DOURADA	-	28	13	151	13/06/96	208	85.550,65
JARDIM ATLANTA	-	36	16	233	02/10/96	417	141.774,51
LOTEAMENTO BATEL	-	37	31	500	24/10/96	437	348.463,88
COND.RES. BETEL (LT 366-A) GBA PAT MGA	-	40	-	27	07/11/96	468	24200,00
LOTEAMENTO JARDIM BOTANICO	-	20	6	152	28/11/96	503	73.357,63
COND.RES.PACOS D'ARCOS (LT 488/488-A) GBA PAT MGA	-	8	-	14	06/12/96	519	11.700,00
RES. TARUMA	-	25	21	4536	11/12/96	536	241.759,00
JARDIM REBOUCAS	-	48	13	269	13/12/96	542	239.580,00
SUB LT 64 A/ 64 A2/ A/ 64D/ 1-B-D GL.RIB. PINGUIM	JD LEBLON	28	4	77	17/12/96	549/546	38.037,97
CONJ. HAB. CEU AZUL	-	38	11	126	27/12/96	573	89.540,00
COND.RES. HORTO FLORESTAL (LT 345) GBA PAT MGA	-	40	-	27	20/12/96	563	23.925,00

Fonte: Prefeitura do Município de Maringá, 2013

Tabela 7 (Continuação 2): Loteamentos Aprovados em Maringá na década de 1990

BAIRRO	Nome fantasia	ZONA	Nº de quadras	Nº de datas	Aprovação	ALVARÁ	ÁREA TOTAL m²
JARDIM VEREDAS	-	44	4	56	27/12/96	571	27.737,02
CONJ. HAB. DEL PLATA	-	38	6	55	27/12/96	572	39.250,37
Lt.51 B / 52 GLEBA PATR. MARINGÁ	JD SANTA CRUZ	43	9	160	diversos	-	83.189,78
JARDIM OLIMPICO	-	19	45	971	05/01/97	1	618.703,16
COND. HORIZONTAL PORTAL DE SEVILHA (345-M) GBA PAT MGA	-	20	-	36	04/02/97	44	29.625,08
JARDIM INDAIA	-	43	7	82	01/04/97	123	60.500,00
JARDIM ALZIRA	-	44	7	90	20/05/97	187	47.575,21
COND.RES.AGHATA (LT 43) RECANTO DOS MAGNATAS	-	20	-	12	18/06/97	219	6.910,20
JARDIM DOS PASSAROS	-	43	18	291	13/08/97	290	170.390,57
JARDIM ANDRADE	-	46	9	183	13/08/97	291	122.963,79
LOTEAMENTO GRAJAU	-	37	15	243	29/09/97	356	135.208,92
JARDIM VEREDAS II	-	44	9	126	22/10/97	386	64.188,00
JARDIM SANTA ALICE	-	37	18	232	03/11/97	400	144.091,82
LOTEAMENTO MADRID	-	39	36	820	17/02/98	66	427.488,20
COND. HORIZONTAL PARRESH (LT 392 E 398) GBA PAT MGA	-	40	-	14	13/08/98	321	2.188,51
SUB. LT 64 C GLEBA RIB. PINGUIM	JD TABAETE II	27	8	62	28/10/98	diversos	45639,96
PARQUE RESIDENCIAL IBIRAPUERA	-	36	5	72	09/11/98	433	37.428,12
JARDIM BRASIL	-	48	30	476	02/12/98	455	338.800,00
SUB QUADRA 27 DA ZONA 6	CENTRAL PARK	6	5	80	17/05/99	diversos	46.217,00
PQ. IND. MARIO BULHOES DA FONSECA	-	47	9	9	28/01/99	37	136.936,00
JARDIM SANTA HELENA	-	48	31	462	28/04/99	136	290.400,00
SUB LT 64D/1C/27 ETC...GLEBA RIB. PINGUIM	GALEAO	28	8	177	07/07/99	diversos	36.945,62
JARDIM PARIS	-	32	46	872	06/08/99	263	524.978,12
JARDIM NOVO ALVORADA	-	46	19	333	09/08/99	268	207.663,64
JARDIM SANTA ROSA	-	44	16	328	09/08/99	269	178.366,87
SUB LT 145 GLEBA RIB. MARINGÁ	RECANTO KAKOGAWA	16	6	122	26/08/99	diversos	254.100,00
JARDIM PINHEIROS III	-	37	30	476	31/08/99	304	338.800,00
PROLAR	-	39	3	72	13/07/1995	240	53.678,94
SUB LT 34 -GLEBA PATR. MARINGÁ	CIDADE UNIVERSITARIA	21	10	179	19/11/91	276(quadras)	136.977,74
SUB LT 436/436A GBA PATR MGA Z27	-	27	5		25/02/99	57(abert ruas)	2.293,66
SUB LT436B GBA PATR MGA Z27	-	27	3		16/09/99	325(abert rua)	
COND. CIDADE CAMPO - G.R.M. LT 150 B	-	16	9	108	01/09/1999	308	108.900,00
PQ IND SUL	-	47	2	13	27/04/95	130	144.513,21
Total Geral da década	-		1332	26365	-	-	13.941.120,70

Fonte: Prefeitura do Município de Maringá, 2013



Mapa 6: Evolução urbana de Maringá na década de 1990

Sobre os pseudocondomínios (Tabela 8), conceito que estamos assumindo para definir as estruturas construídas em Maringá, conforme já explanado no tópico anterior, verificamos que, na década de 1990 foram aprovados 14 estruturas, com uma área total de 358.425,09m² e 418 datas. Lembrando que o poder público, por intermédio da Lei Complementar 334/99, de 23 de dezembro de 1999 conceitua-os como condomínios horizontais e tem o seguinte texto: “condomínio horizontal: modelo de parcelamento do solo formando área fechada por muros, com acesso único controlado, em que a cada unidade autônoma cabe, como parte inseparável, fração ideal de terreno correspondente às áreas comuns destinadas a vias de acesso e recreação” (MARINGÁ, 1999).

Um exemplo é o denominado Deltaville Residencial, aprovado em 1995. De acordo com Galvão (2007),

O Condomínio Deltaville Residencial I foi projetado pelo Arquiteto Gilmar Ferdinandi, em um terreno do Sr. Pedro Romualdo, que comercializou a maioria dos lotes, contando com a ajuda da Imobiliária Imovelcenter. Localizado na Av. Guedner, 948, bairro zona 8, tem uma área total de 23.484 m², possui 46 lotes residenciais (39 construídos e habitados) que ocupam 75,296% do terreno e um lote destinado ao lazer, com 1.178 m², ocupando 5,016% do terreno. O restante - 4.623,44 m² – é utilizado pelo sistema viário do condomínio. Os lotes residenciais são muito parecidos quanto à sua forma e tamanho, com formas retangulares, com largura entre 12,36 metros e 12,79 metros e comprimento entre 29 metros e 31 metros. Assim, o menor lote do condomínio mede 358,44 m² e o maior 396,49 m². (...) O Condomínio Deltaville Residencial I é bastante parecido com um loteamento popular, possuindo apenas uma rua dividindo os lotes, tendo como diferencial os muros externos e a portaria funcionando 24 horas ininterruptas (...). Como consequência dos lotes padronizados, as casas não variam muito em seus tamanhos, formatos e fachadas, o que dá um aspecto de um conjunto habitacional nos moldes do extinto BNH (GALVÃO, 2007, p. 74-5).

Tais características confirmam o que já dissemos, de que “o “pseudocondomínio”, muito mais que o verdadeiro condomínio residencial horizontal, combina com a mentalidade individualista das classes médias contemporâneas”, em que “os consumidores desses espaços, se reúnem junto com seus aparentemente iguais de classe, para se protegerem” (VERCEZI, TÖWS E MENDES, 2009).

Tabela 8: Condomínios Horizontais (Pseudocondomínios) aprovados em Maringá em 1990

NOME	DATA APROVAÇÃO	Nº ALVARÁ	ZONA	ÁREA(M2)	Nº datas	Loteadora / Empreendedor
KARRAPICHO, COND. RES. (LT 390)	24/03/87	629	40	23.304,80	10	Imobiliária Expansão
MORADA DE FLORENÇA, COND. RES. (LT 245 K)	19/10/92	2213	20	28.301,58	26	Marcos Bittencourt
VIA CASTELLI, COND. (LT 247 A)	26/01/94	225	20	6.536,40	24	Marcos Bittencourt
DELTAVILLE II, Cond. Res. 452	09/11/94	454	8	36.396,06	65	Pedro Romualdo
COND.RES.CIDADE UNIVERSITARIA I	13/01/95	12	21	5.790,60	14	Eduardo Celidonio
DELTAVILLE I, Cond. Res. - Lt. 450 A	23/03/95	89	8	23.484,00	47	Jeferson Simões
VILLAGE, COND. RES. (LT. 252 B/1)	04/09/95	2097	20	18.793,62	14	Obra Prima Edificações Ltda
JARDIM IMPERIAL, COND. (LT L39 N/1)	17/10/95	394	29	87.667,74	88	Santa Alice
COND.RES. BETEL	07/11/96	468	40	24.200,00	27	Osmar Pereira
COND.RES.PACOS D'ARCOS	06/12/96	519	8	11.700,00	14	Escola Experimental Morumbi
COND.RES. HORTO FLORESTAL	20/12/96	563	40	23.925,00	27	Wilson Afonso Enes
COND. HORIZONTAL PORTAL DE SEVILHA	04/02/97	44	20	29.625,08	36	Construtora Bittencourt
COND.RES.AGHATA	18/06/97	219	20	6.910,20	12	Just Construções Empreendimentos
PARRESH, COND. HORIZONTAL (LT 392 E 398)	13/08/98	321	40	31.790,01	14	Jud Nicolau
Total	-	-	-	358.425,09	418	-

Fonte: Prefeitura do Município de Maringá (2010)

No que tange aos condomínios rurais, na década de 1990 tiveram duas aprovações, um com 108.000,00m², denominado Condomínio Cidade Campo, construído pela Imobiliária Tele Sanches e outro, com diversos alvarás e sem nome, localizado no Sub Lote 145, na Gleba Ribeirão Maringá, com 188.147,34m², ambos aprovados no ano de 1999.

3.3.7 Proliferação dos Pseudocondomínios, o Plano Diretor de Desenvolvimento de Maringá de 2000 e a expansão da cidade no novo milênio

Os anos 2000 correspondem à maior expressão de como a legislação urbanística na cidade de Maringá foi se moldando às questões externas, de múltiplos interesses, cuja prática de constantes alterações pontuais tornaram-se rotineiras, não respeitando qualquer lógica que envolvesse planejamento de longo prazo. Entretanto, o que aconteceu no novo milênio é reflexo das práticas de alterações na legislação urbanística ainda da década de 1990, conforme acima arrolado. Um exemplo disso é o caso apontado por Beloto (2004):

(...) novas ampliações do perímetro urbano, com o objetivo de abarcar lotes rurais específicos (leis complementares 210/97; 282/99) e a lei complementar 236/98 que dispõe sobre o parcelamento do solo rural para fins urbanos, a fim de regularizar loteamentos implantados na zona rural, conhecidos como condomínios rurais - eufemismo para parcelamentos irregulares ou clandestinos - nas proximidades do perímetro urbano, contrariando a Lei Federal 6766/99, que proíbe a ocupação rural com finalidade urbana (p. 138).

Um outro exemplo, também emblemático, refere-se à aprovação de legislação urbanística antes mesmo da aprovação do Plano Diretor que estava sendo elaborado. A Lei Complementar N.º 331/99, foi aprovada tendo como objetivo regulamentar o uso do solo na cidade de Maringá, cujas características contrariaram o costume de se reinventar a cidade a cada novo plano, ou seja, a legislação que foi aprovada manteve as características do uso do solo consolidadas na cidade (MENEGUETTI, 2009), fazendo apenas poucas alterações.

Para Beloto,

Tais exemplos ilustram o desmonte do tradicional pacto entre a ordem urbana e a lei que a promove. É o descaso pelo próprio planejamento urbano enquanto técnica que busca a racionalidade das funções urbanas em prol da socialização dos espaços. Por outro lado é o esfacelamento da segregação quanto fruto das leis urbanísticas, porém, proveniente de ações pontuais em atendimento a interesses particulares, sem que haja estudos adequados e a efetiva inserção participativa do cidadão nas decisões sobre a cidade. (...) O estigma de ser uma cidade planejada desde sua origem fez com que as leis atingissem tamanho status, que seus descumprimentos vão além da simples condição de irregularidades construtivas, e passam pelo fato de se elaborarem outras leis que alteram ou criam determinados parâmetros que satisfaçam às irregularidades pretendidas (BELOTO, 2004, p. 138-9).

A Lei Complementar aprovada tinha por pressuposto compor o Plano Diretor de Desenvolvimento que estava sendo elaborado para ser aprovado em 2000, o que não ocorreu. Uma nova versão do documento, com poucas alterações foi elaborada em 2002, também não aprovada, seguindo assim, diversas versões até sua aprovação, de fato, somente em 2006, por meio da Lei Complementar N.º 632/2006.

Sobre os loteamentos, a Lei aprovada em 1999 não faz menção e sobre os loteamentos fora do perímetro urbano, trata com certo rigor, no sentido de proibir parcelamento para fins urbanos na Zona Rural. Tanto que no parágrafo que trata da Zona Agrícola, compunha o seguinte texto: “Zona Agrícola - ZA, corresponde ao território rural do Município e destina-se predominantemente às atividades extrativas, agrícolas, hortifrutigranjeiras e pecuárias”.

Entretanto, essa lei sofreu diversas alterações, a grande maioria por questões pontuais, e, também no que tange aos loteamentos bem como ao zoneamento. Vejamos alguns exemplos de alterações:

De acordo com LC 500/2004 houve alteração na delimitação da ZI1 passando a fazer parte da ZR2

De acordo com LC 575/2005 houve alteração na delimitação da ZI1, sendo que os lotes 97/98/99K, 97/98/99J e 97/98/99I passaram a fazer parte da ZR2 De acordo com LC 576/2005 foi aprovado o cj hab Villagio Treviso I e II e transformado o lote 1-C/1 rem da gleba rib. Pinguim em ZR3

De acordo com LC 583/2005 e sequentemente alterada pela 606/2006 que foi revogada pela 623/2006 (LC que está em vigor) houve alteração na delimitação da ZR1 passando determinados lotes localizados em confluencia descrita na referida lei, a fazer parte da ZR2

De acordo com LC 586/2005 ocorreu a delimitação da ZI2

De acordo com LC 686/2007 houve alteração na delimitação da Zr2, compreendendo o trecho entre JK/Jaracatia/Jose Moreno Jr/pça sem denominação/Gurucaia, passando a fazer parte da ZR3

De acordo com LC 694/2007 houve alteração na delimitação da ZR2, sendo que as quadras 122,123,124,125,130 e 132 do loteamento Sumaré, passaram a fazer parte da ZR3

De acordo com LC 696/2007 houve alteração na delimitação da ZR2, sendo que os lotes 1 à 21/1 à 30/1 à 26/1 à 11 rem, 1 à 21/1 à 30/1 à 26/1 à 11-A, 1 à 21/1 à 30/1 à 26/1 à 11-B, 1 à 21/1 à 30/1 à 26/1 à 11-C, 1 à 21/1 à 30/1 à 26/1 à 11-E, 1 à 21/1 à 30/1 à 26/1 à 11-F, 1 à 21/1 à 30/1 à 26/1 à 11-G, 1 à 21/1 à 30/1 à 26/1 à 11-H todos da quadra 133 a 138 do loteamento Cidade Industrial, passaram a fazer parte da ZI1 De acordo com LC 713/2008 houve alteração na delimitação da ZR2, sendo que a quadra 131 do loteamento Cidade Industrial, passara a fazer parte da ZI1 De acordo com LC 723/2008 houve alteração na delimitação da ZR3, sendo que a quadra 77 do Jardim Imperial II, passara a fazer parte da ZR3

De acordo com LC 759/2009 houve alteração na delimitação da ZI1, sendo que os lotes 320/320A, 321 e 321A da gleba patr.Mga, passam a fazer parte da ZCS

De acordo com LC 789/2009 houve alteração na delimitação da ZPA1-Zona de Proteção Ambiental1, nas proximidades do lote 209 da Gleba Patr. Maringá (próximo ao loteamento Cidade Industrial) passando a fazer parte da ZI1 De acordo com LC 828/2010 houve alteração na delimitação da ZR2, sendo que o lote 169/170 da Gleba Patr. Maringá (próximo ao loteamento Cidade Industrial), passara a fazer parte da ZI1 (MARINGÁ, 1999, s/p – inclusive com todos os problemas de pontuação e redação).

Além dessas alterações especificamente relacionadas aos loteamentos e alterações no zoneamento, excluindo-se todas as demais, ainda acrescentamos a seguinte alteração: “Nos novos loteamentos, protocolados para a partir de 1º de janeiro de 2010, as residências geminadas só poderão ser construídas em fração do lote com testada mínima de 8,00m (oito metros) e profundidade mínima de 25,00m (vinte e cinco metros). (Incluído através do art 11 da LC 797/2010) (MARINGÁ, 1999, s/p).

Verificamos, com a exemplificação acima, que a legislação urbanística passou a ser um instrumento vulnerável no sentido da correlação com o planejamento urbano. De fato, não há planejamento nestes casos em que as alterações são realizadas conforme a conveniência. A explicação endógena³⁹ para tantas alterações pode ser resgatada nas palavras de Meneguetti (2009):

Ocorre que, após a promulgação das mencionadas leis (referindo-se à Lei Complementar 331/1999 e relacionadas), verificou-se, em alguns de seus dispositivos, a ocorrência de uma considerável distância entre o modelo urbanístico neles proposto e as possibilidades reais da comunidade em absorver tais mudanças, quer pelo fato de essas modificações acarretarem restrições ao aproveitamento do solo, contrariando expectativas de ganho financeiro, quer por afrontarem traços culturais já arraigados na comunidade, quer, ainda, por conflitarem com condicionamentos determinados pela própria estrutura urbana herdada ou conformada pela legislação urbanística anterior. Assim, mais uma vez, as pressões do interesse privado superaram os argumentos técnicos e foram feitas alterações nas leis recentemente aprovadas (MENEGUETTI, 2009, p. 118) [parágrafo em parênteses nosso].

Mesmo com as restrições impostas pelo corpo técnico, que conseguiu aprovar a legislação, neste período foram aprovados 28 condomínios horizontais, com uma área total de 1.509.124,91m² e 1388 datas (Tabela 9). A maioria dos condomínios aprovados foram propostos por construtoras e incorporadoras da cidade.

³⁹ Chamamos de explicação endógena por constatar que a autora teve participação direta na elaboração do texto dos planos diretores não aprovados de 2000 e 2002.

Tabela 9: Condomínios Horizontais aprovados em Maringá, entre 2000 e 2013

NOME	DATA APROVAÇÃO	Nº ALVARÁ	ZONA	ÁREA(M2)	Nº datas	Loteadora / Empreendedor
CONDOMINIO MONT HERMON	24/07/00	349	25	59.482,54	40	Geremias Vicente da Silva
CONDOMINIO PETIT VILLAGE G.P.M. LT 475/489 ^a	03/03/2000	115	8	13.162,50	23	Design Incorporação e Construção Civil
COND. RES. QUINTA DA TORRE - G.R.P. LT 63/2 ^a	14/12/2000	573	28	17.278,96	25	Construtora Expansão
CONDOMINIO RES CEU AZUL - G.P.M. LT 268 C	19/12/2000	578	4	4.352,09	9	Cleia Maria Leandro Scramin
COND. NASHVILLE RESIDENCE - G.P.M. LT 446/447	06/04/2001	52	8	71.804,69	90	Ikuo Ichida
COND. HOR. DAS ACACIAS - G.R.M. LT 92/16-93/14 ^o /92/	28/05/2001	106	37	6.749,34	12	Antonio Mauro Marroni
COND. RENAISSANCE	20/12/2002	325	28	39.036,06	23	Laura Boro Fregadolli
COND. RES. INGA VILLE	20/12/2002	326	20	8.847,78	8	Maria Mercedes Saldanha
CONDOMINIO RESIDENCIAL PASARGADA	12/06/2002	129	20	5.072,65	5	Wagner Simm e Outros
CONDOMINIO HOR. ALHAMBRA	22/11/2002	289	8	11.216,40	20	Jorge Haddad
CONDOMINIO RESIDENCIAL VILA FONTANA	13/12/2002	309	20	54.330,29	67	Rosana Tavares Antonio
CONDOMINIO HORIZONTAL PLAZA ESPANHA	13/11/2003	276	20	12.555,95	23	Pedro Granado Imóveis Incorporadora Loteadora Triângulo
COND RES VERSAILLES	21/07/2003	166	38	26.450,94	38	
CONDOMINIO HORIZONTAL EVEREST	27/04/2004	120	28	39.184,74	50	Pedro Fregadolli
CONDOMINIO HORIZONTAL RECANTO DA SERRA	30/08/2004	240	17	58.852,70	28	Devair Antonio Dell Pintor
COND. VALE DO SOL (Lt 3/4B/5 Rec. Magnatas)	06/12/2004	375	20	7.672,25	7	Wilson T. Kioshima e outros
CONDOMINIO HORIZONTAL PORTAL DE SEGÓVIA	24/11/2004	335	20	51.806,13	92	WEGG Empreendimentos Imobiliários
COND PARTHENON (63/3 ^a gba pinguim)	24/11/2005	257	38	36.060,33	36	Pedro Romualdo Perez Ruiz
COND HOR SAINT ETIENNE	02/06/2006	120	38	39.726,18	63	Pedro Fregadolli
COND. RES. VINHEDO	14/03/2006	64	40	32.707,81	54	Citylote Ltda Kosteros Empreendimentos Imobiliarios
COND HOR VILLAGIO BOURBON RESIDENCIAL MAANAIM (400B/408E/407) Gba Pat Mga	20/09/2006	186	27	157.087,00	277	
CONDOMINIO HORIZONTAL VALE VERDE	06/02/2007	29	40	19.710,11	27	Construtora Vicky Ltda
CONDOMINIO GREENFILDS- (Lt.500-A-1-A-1/1-A-1/2-C) – Gl. Pat. Mgá	01/11/2007	266	20	19.594,38	28	Idevaldo Bergossi Martins
	07/02/2007	30	38	26.374,99	25	Pgi empreendimentos imob. Ltda
COND. RES. VILA PARADISO LOTEAMENTO FECHADO JEQUITIBÁ EMPRESARIAL	30/06/2009	218	-	16.743,23	25	Takizawa emp. Imob. Ltda
	30/07/2012	249	-	86.973,87	53	F.a.b. e loteadora ltda

CONDOMÍNIO RECANTO DOS GUERREIROS	30/04/2013	286	-	547.375,00	210	Imobiliária sol Ltda, construtora vicky ltda e outros
NOME	DATA APROVAÇÃO	Nº ALVARÁ	ZONA	ÁREA(M2)	Nº datas	Loteadora / Empreendedor
CONDOMÍNIO INDUSTRIAL CREVELIN	15/05/2013	302	-	38.916,00	30	Crevelin loteadora ltda – me
Total	-	-	-	1.509.124,91	1388	-

Fonte: Prefeitura do Município de Maringá (2010)

Em relação aos condomínios rurais (Tabela 10), foram aprovados 9 condomínios, com uma área de 1.404.357,52m² no total. Em 2003, sob a gestão do prefeito José Cláudio (PT), foi aprovada Lei que Cria Zona de Urbanização Específica no município de Maringá, Lei Complementar N.º 470/2003 que, de fato, viabilizava a aprovação destes condomínios rurais para fins residenciais e de lazer em área específica fora do perímetro urbano de Maringá, o que endossou ainda mais a possibilidade de criação desta modalidade de parcelamento.

Tabela 10: Condomínios Rurais aprovados em Maringá, na década de 2000

NOME	DATA APROVAÇÃO	Nº ALVARÁ	ZONA	ÁREA(M2)	Datas	Loteadora / Empreendedor
CONDOMINIO BELA VISTA - G.R.M. LT 148 E 1	13/11/2000	493	53	118.645,37	95	Bela Vista Empreendimentos
CONDOMINIO BELA VISTA 2 - G.R.M. LT 148 E	13/11/2000	494	53	119.857,27	93	Bela Vista Empreendimentos
CONDOMINIO SANTA MARIA - G.R.M. LT 148 L	13/11/2000	496	53	120.766,77	94	Terra Rica Empreendimentos
CONDOMINIO SANTA MARINA - G.R.M. 148 S 1	01/12/2000	550	53	132.288,11	100	Ciceri Administração e Incorporação
COND. ANA ROSA - G.R.M. LT 149	27/06/2000	290	16	96.800,00	105	Imobiliária Tele Sanches
COND. SOLO RICO - G.P.I. LT 174	14/09/2000	418 a 424	33	66.550,00	104	Solo Rico Empreendimentos
SUB LT 150e150A GLEBA RIB. MGA - PORTAL DAS TORRES	15/06/2000	263 a 273	16	363.000,00	-	Urano R. Martins
SUB LT 10D GLEBA RIB. MORANGUEIRO-COND. ANDRADE	30/06/2000	298a307	46	241.250,00	-	Delfino de Andrade
CHÁCARAS CENTENÁRIOS - Lt 148-148A ao148F. G. P. IGUATEMI	28/12/2004	415	53	145.200,00	-	WEGG Empreendimentos Imobiliários
Total				1.404.357,52		-

Fonte: Prefeitura do Município de Maringá (2010)

No total, nos anos 2000, considerando os loteamentos e os condomínios horizontais (pseudocondomínios), em Maringá foram aprovados 94 empreendimentos, com uma área total de 13.259.810,93m² (Tabela 11 e Mapa 7).

Tabela 11: Loteamentos aprovados em Maringá, na década de 2000

BAIRRO	ZONA	Nº de quadras	Nº de datas	Aprovação	ALVARÁ	ÁREA TOTAL m²
JARDIM LICCE	31	18	306	31/01/00	48	121.678,67
PARQUE RESIDENCIAL REGENTE	36	5	56	03/02/00	61	35.465,06
SUB LT 87A/1/1 GLEBA RIB. MORANGUEIRO	37	15	176	04/02/00	diversos	11.415,20
SUB. Lt. 87A/1 GLEBA RIB. MORANGUEIRO	37	22	325	04/02/00	diversos	130.686,10
SUB LT 150e150A GLEBA RIB. MARINGÁ	16	11	253	15/06/00	263a273	363.000,00
JARDIM KAKOGAWA	31	6	80	20/08/01	195	46.889,95
SUB LT 10D GLEBA RIB. MORANGUEIRO	46	15	275	30/06/00	298a307	193.318,64
JARDIM NOVO HORIZONTE V PARTE	17	8	75	07/07/00	322	46.531,01
CONDOMINIO MONT HERMON (LT 7/66) GBA RIB PINGUIM	25		40	24/07/00	349	59.482,54
JARDIM PARIS II	32	8	88	01/08/00	361	55.821,88
CHACARAS AEROPORTO	39	4	70	aprox. 197	N.T.ALV	
CONDOMINIO PETIT VILLAGE (LT 475/489A) GBA PAT MGA	8	5	23	03/03/2000	115	13.162,50
JARDIM PARIS III - G.R.M. LT 111/112/113	48	33	588	18/09/2000	430	363.000,00
MORADIA ATENAS - G.P.M. LT 5/6	19	16	133	27/09/2000	441	121.000,00
CIDADE INDUSTRIAL - G.P.M. LT 164A/165/166/167 e ..	19	16	156	05/10/2000	453	428.668,39
CONDOMINIO BELA VISTA - G.R.M. LT 148 E 1	53	5	95	13/11/2000	493	119.857,27
CONDOMINIO BELA VISTA 2 - G.R.M. LT 148 E	53	5	93	13/11/2000	494	118.645,37
CONDOMINIO SANTA MARIA - G.R.M. LT 148 L	53		94	13/11/2000	496	120.766,77
JARDIM AURORA - G.P.M. LT 83/83A/84/84A	43	12	186	24/11/2000	498	96.800,00
CONDOMINIO SANTA MARINA - G.R.M. 148 S 1	53	4	100	01/12/2000	550	132.288,11
COND. RES. QUINTA DA TORRE -(LT 63/2A) GBA RIB PINGUIM	28	3	25	14/12/2000	573	17.278,96
CONDOMINIO RES CEU AZUL -(LT 268 C) GBA PAT MGA	4	1	9	19/12/2000	578	89.540,00
JARDIM IMPERIO DO SOL - G.R.M. LT 122	32	21	426	28/12/2000	595	242.000,00
JARDIM BRASILIA - G.R.M. LT 107A/107B	48	12	169	28/12/2000	596	110.801,58
JARDIM PAULISTA - G.R.S. LT 268/1	36	21	249	27/11/2000	535	150.000,00
COND. NASHVILLE RESIDENCE -(LT 446/447) GBA PAT MGA	8		90	06/04/2001	52	71.825,68
COND. ANA ROSA - G.R.M. LT 149	16	5	105	27/06/2000	290	96.800,00
COND. SOLO RICO - G.P.I. LT 174	33	6	104	14/09/2000	418 a 424	66.550,00
COND.HOR. DAS ACACIAS-(LT 92/16-93/14A/92/) GBA RIB MORANGUEIRO	37		12	28/05/2001	106	6.779,62
CONJ. HAB. EUROPA	38	10	129	26/09/2001	249	83.645,91
LOT. ALTO DA BOA VISTA	7	11	125	13/11/2001	304	72.600,00
JARDIM PARIS IV	48	4	36	13/11/2001	305	20.965,51

Fonte: Prefeitura do Município de Maringá (2010)

Tabela 11 (Continuação 1): Loteamentos aprovados em Maringá, na década de 2000

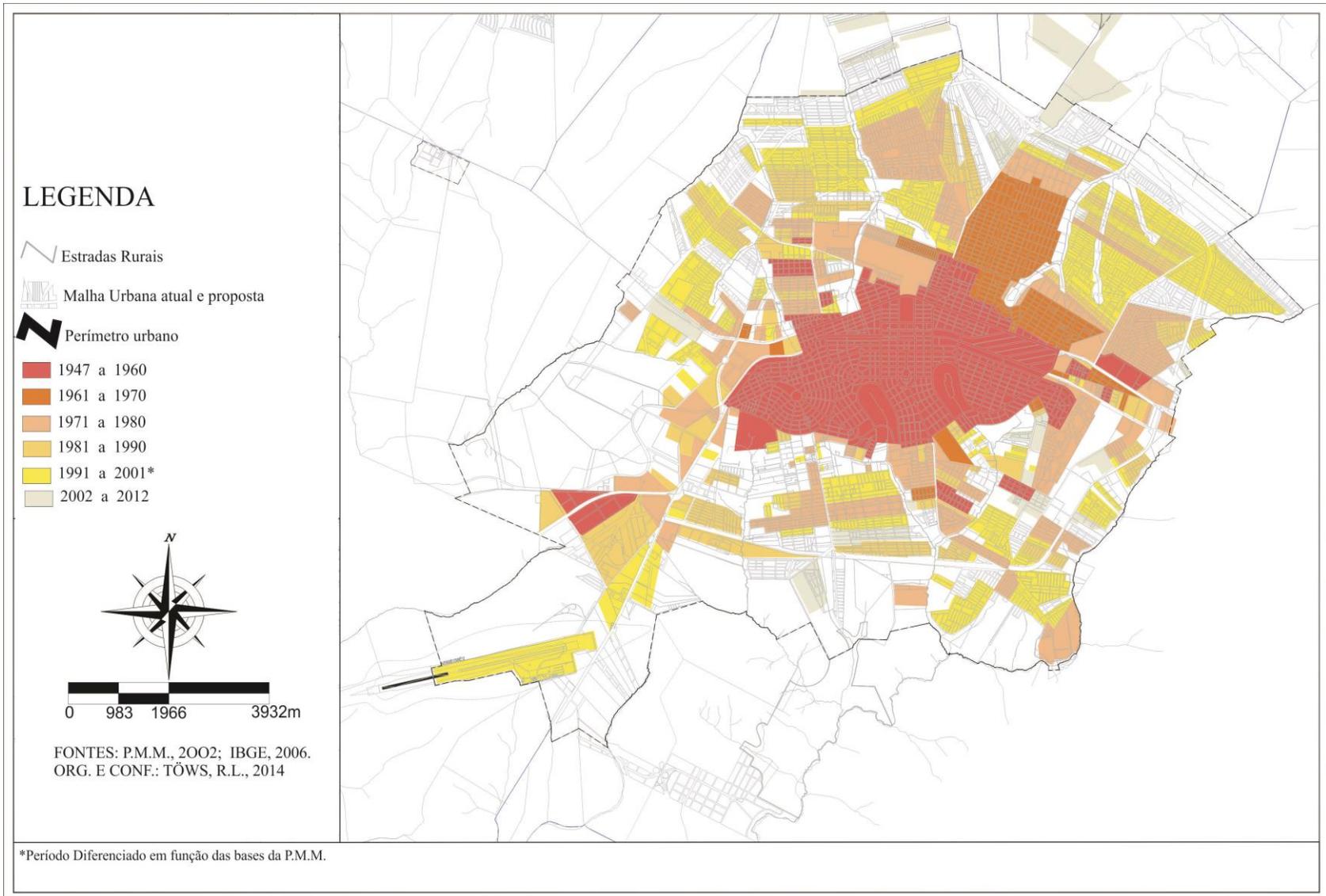
BAIRRO	ZONA	Nº de quadras	Nº de datas	Aprovação	ALVARÁ	ÁREA TOTAL m²
JARDIM PARIS V	48	6	66	13/11/2001	306	43.028,01
SUBDIVISÃO LT 87 B GBA RIB. MORANGUEIRO	37	5	127	19/12/2001	338 a 342	56.774,11
JARDIM PAULISTA 2	36	28	379	08/02/2002	31	213.000,00
JARDIM ITALIA	20	26	242	10/04/2002	78	246.102,55
JARDIM DIAMANTE	16	36	742	23/05/2002	116/02	471.900,00
PARQUE ARPOADOR	28	3	87	19/12/2002	321	41.087,31
CONDOMINIO RENAISSANCE LT 64D/X)GBA RIB PINGUIM	28	3	23	20/12/2002	325	39.036,06
CONDOMINIO RESIDENCIAL INGA VILLE (LT 252 B rem) GBA PAT MGA	20		8	20/12/2002	326	8.847,78
CONDOMINIO RESIDENCIAL PASARGADA (LT 36/37) GBA PAT MAGA	20		5	12/06/2002	129	5.072,65
JARDIM SANTA CLARA	46	23	272	03/12/2002	296	181.500,00
JARDIM SAO CLEMENTE	22	21	325	04/04/2003	087	242.000,00
CONDOMINIO RESIDENCIAL VERSAILLES (LT 63/2-1/4-A) GBA RIB PINGUIM	38		38	21/07/2003	166	26.450,94
JARDIM ATAMI	22	23	352	02/09/2003	200	280.109,38
CONDOMINIO HORIZONTAL ALHAMBRA (LT 460rem) GBA PAT MGA	8		20	22/11/2002	289	11.216,40
COND.RES. ANDREA	19	14	167	16/07/02	168	121.000,00
JARDIM DIAS I	31	19	298	02/09/2003	201	193.230,60
CONDOMINIO GREENFIELDS-(Lt.500-A-1-A-1/1-A-1/2-C) - Gl. Pat. Mgá	38		25	07/02/2007	030	26.374,99
CONDOMINIO HOR PLAZA ESPANHA (LT 30/31) REC MAGNATAS	20		23	13/11/2003	276	12.555,95
CONDOMINIO RESIDENCIAL VILA FONTANA (61D/Ae 61E/1) GBA RIB PINGUIM	20		67	13/12/2002	309	54.330,29
LOTEAMENTO RESIDENCIAL BIM RESIDENCIAL MORESCHI	40	12	164	24/12/2003	368	120.655,18
JARDIM ITALIA II	7	11	141	10/02/2004	535	85.827,07
JARDIM TOQUIO	20	31	507	13/04/2004	105	335.578,90
JARDIM DO CARMO	31	49	543	22/04/2004	114	363.000,00
JARDIM DO CARMO	43	8	132	30/07/2004	215	76.359,21
JARDIM PAULISTA III	36	34	433	02/06/2004	155	242.000,00
CONDOMINIO HOR EVEREST (LT 64D rem) GBA RIB PINGUIM	28		50	27/04/2004	120	39.184,74
JARDIM MONTE REI	32	40	1058	25/11/2004	353	605.000,00
JARDIM EVEREST	43	23	317	20/12/2004	394	199.650,00
JARDIM NOVA AMÉRICA	36	9	141	15/12/2004	386	95.853,61
COND VALE DO SOL (LT 3/4B/5) REC MAGNATAS	20	-	7	06/12/2004	375	7.672,25
PARQUE JARDIM PARAIZO	48	22	374	10/05/2005	Autenticacao	246.206,67
PARQUE DOS CEREALISTAS	45	13	72			472.088,60

Fonte: Prefeitura do Município de Maringá (2010)

Tabela 11 (Continuação 2): Loteamentos aprovados em Maringá, na década de 2000

BAIRRO	ZONA	Nº de quadras	Nº de datas	Aprovação	ALVARÁ	ÁREA TOTAL m²
COND PARTHENON (LT 63/3A) GBA RIB PINGUIM	38	-	36	24/11/2005	257	36.060,33
COND HOR PORTAL DE SEGOVIA (LT 256/257/258) GBA PAT MGA	20	-	92	24/11/2004	335	51.806,13
COND HOR RECANTO DA SERRA (LT 65A/2Arem) GBA RIB PINGUIM	17	-	28	30/08/2004	240	58.852,70
JARDIM DIAS	31	29	544	09/02/2006	15	363.369,40
COND HOR SAINT ETIENNE (Gba Pinguim LT 64/1-rem	38	4	63	02/06/2006	120	39.726,18
JARDIM GUAIRACÁ	19	15	187	16/06/2006	131	114.004,96
COND. RES. VINHEDO	40	3	54	14/03/2006	64	32.707,81
JARDIM COLINA VERDE	37	33	539	24/11/06	218	388.074,86
COND HOR VILLAGIO BOURBON (LT 64/65rem) GBA RIB PINGUIM	27	8	277	20/09/06	186	157.087
RESIDENCIAL MAANAIM (400B/408E/407) Gba Pat Mga	40	-	27	06/02/07	29	19.710,11
LOTEAMENTO SUMARE	46	43	940	21/02/07	430	650.703,77
JARDIM GABRIELLA	40	2	13	27/04/07	89	8.642,73
JARDIM FREGADOLLI	28	2	59	17/05/07	103	30.846,66
CONJUNTO CIDADE ALTA	39	3	59	07/04/06	69	22.562,71
SUBDIVISÃO DO LOTE 40 GBA PAT MGA	43	8	140	09/10/03	225-quadras	
JARDIM SÃO MIGUEL	43	8	120	21/02/08	58	60.113,78
JARDIM PETROPOLIS	48	6	50	08/04/08	80	34.653,21
CONDOMINIO HORIZONTAL VALE VERDE	20		28	01/11/07	266/90	19.594,38
CENTRO CIVICO DE MARINGA	38	19	49	07/04/08	72 (rem.)	809.521,36
JARDIM PARIS IV	48	21	419	04/09/08	245	338.800,00
MORADIAS ATENAS 2ª PARTE	-	-	94	09/01/2009	11	121.000,00
JARDIM SÃO PAULO	-	-	180	16/02/2009	59	96.800,00
JARDIM TRÊS LAGOAS	-	-	494	10/03/2009	70	337.473,57
RESIDENCIAL ICARO	-	-	98	11/11/2009	371	60.500,00
COND. RES. VILA PARADISO	-	-	25	30/06/2009	218	16.743,23
CONJ.HAB. PION. GONÇALO VIEIRA DOS SANTOS	-	-	137	21/05/2010	157	48.400,00
CONJ. HAB. ALBINO MENEGUETTI	-	-	174	21/05/2010	158	62.715,09
JARDIM CANADÁ II	-	-	215	24/11/2010	322	142.666,25
RES. PION. ODWALDO B. NETO	-	-	286	10/12/2010	347	218.615,91
JARDIM CAMPO BELO	-	-	225	17/12/2010	354	148.100,83
Total	-	965	15620	-	-	13.259.810,93

Fonte: Prefeitura do Município de Maringá (2010)



Mapa 7: Evolução urbana de Maringá entre 2002 e 2012

Já no período de 3 anos, entre 2010 e 2013 (Tabela 12), limite temporal da pesquisa pela aquisição dos dados, foram aprovados 28 loteamentos, mas o que chama a atenção é a expressividade da área total, que chega a 8.085.365,24m². De acordo com matéria veiculada no Jornal O Diário do Norte do Paraná, publicada recentemente (Janeiro de 2015), existem 52 projetos de empreendimentos dessa modalidade tramitando na Secretaria de Planejamento. Além disso, a matéria aponta que, desde 2013, a zona Sul da cidade é a área de 50% dos novos loteamentos.

Tabela 12: Loteamentos aprovados em Maringá, entre 2010 e 2013

Bairro	n.º de datas	Data de aprovação	Alvará	Área (m ²)
JARDIM ORIENTAL	938	29/08/2011	260	726.000,00
JARDIM SÃO MIGUEL II	89	18/05/2011	119	49.000,00
RESID. PION. HONORATO VECCHI	51	04/01/2011	4	69.600,32
JARDIM CALIFORNIA	56	02/03/2011		44.573,97
LOTEAMENTO MAREGA	36	16/11/2011	380	26.378,00
JARDIM COLINA VERDE II	197	21/11/2011	387	242.000,00
JARDINS DE MONET RESIDENCE	860	09/01/2012	9	1.681.900,00
JARDIM SÃO PEDRO	29	17/01/2012	126	26.671,00
LOTEAMENTO FECHADO JEQUITIBÁ EMPRESARIAL	53	30/07/2012	249	86.973,87
PARQUE INDUSTRIAL CIDADE DE MARINGÁ	36	29/08/2012	259	856.864,78
PARQUE INDUSTRIAL CIDADE DE MARINGÁ - LOTE 210-C	39	31/10/2012	347	145.200,00
PARQUE INDUSTRIAL CIDADE DE MARINGÁ - LOTE 191	51	31/10/2012	348	242.000,00
CONJUNTO RESIDENCIAL PIONEIRO JOSÉ ISRAEL FACTORI	55	21/02/2013	239	36.300,00
PARQUE INDUSTRIAL CIDADE DE MARINGÁ - LOTE 210	39	04/03/2013	242	145.200,00
JARDIM PAULISTA 4	281	08/04/2013	274	228.196,16
JARDIM PILAR	119	14/05/2013	289	108.218,52
LOTEAMENTO MALBEC	5	26/07/2013	530	53.189,49
JARDIM PRIMAVERA	93	02/09/2013	556	61.710,00
JARDIM ESPANHA	593	02/09/2013	557	484.000,00
JARDIM IMPERADOR	154	02/09/2013	558	114.346,37
LOTEAMENTO BOM JARDIM	942	02/09/2013	559	832.799,00
JARDIM DAS ESTAÇÕES	67	23/10/2013	601	165.416,67
JARDIM SÃO CONRADO	73	30/10/2013	606	52.964,54
ALTO DAS GREVÍLLEAS	51	31/10/2013	607	35.755,00
CENTRO CÍVICO DE MARINGÁ ⁴⁰	38	04/11/2013	608	796.774,92
SUBDIVISÃO DO LOTE 152-B	119	04/12/2013	639 A 653	187.041,63

⁴⁰ O Centro Cívico de Maringá está relacionado tanto na tabela 11 como na tabela 12. A prefeitura emitiu os dados com duas aprovações e com áreas diferentes. Para fins de cálculo absoluto de aumento de área urbanizada, é necessário se atentar para esta particularidade, que, neste trabalho, é reproduzida com duplicidade em função da fonte original dos dados.

CONDOMÍNIO RECANTO DOS GUERREIROS	210	30/04/2013	286	547.375,00
CONDOMÍNIO INDUSTRIAL CREVELIN	30	15/05/2013	302	38.916,00
Total	5304			8.085.365,24

Fonte: Prefeitura do Município de Maringá (2010)

De acordo com a matéria (Figura 17) redigida por Hederson Hising (2015),

Em lotes, as novas áreas para habitação terão 5.399 - o número será maior porque 46 estão divididos em quadras grandes que poderiam chegar a 800 terrenos no total. “A região sul ficou de certo modo esquecida durante um período. Com os novos empreendimentos é importante que os trabalhadores possam estar próximos das empresas para que o custo com transporte não comece a impactar no salário”, avalia o titular da Seplan, Laércio Barbão. Segundo ele, as obras previstas de um viaduto entre as avenidas Carlos Borges e Prefeito Sincler Sambatti (Contorno Sul), e a complementação das vias de acesso ao Parque Industrial, vão garantir melhor deslocamento da área para o Centro. Outra obra de infraestrutura importante na região é a criação do Contorno Sul Metropolitano (HISING, 2015, *O Diário (...)*).

Percebemos que alguns grandes projetos urbanos que estão sendo pensados pela cidade acabam contribuindo com o processo de expansão, uma vez que, além dos elementos relacionados à mobilidade urbana apresentados, há também a questão da valorização imobiliária na área apresentada.

Portanto, retomando a formação sócio-espacial, devemos considerar que a CMNP teve um papel fundamental, uma vez que foi quem promoveu o empreendimento imobiliário e fundou cidades. No entanto, é necessário avaliar que a formação sócio-espacial transcendeu em muito a atuação da empresa, conforme ilustramos no presente capítulo. O próprio fluxo migratório (atraído por terras, pelas propagandas da própria empresa e pela possibilidade de continuidade no desenvolvimento de cultura permanente – café), bem como as dinâmicas econômicas posteriores contribuíram para a formação sócio-espacial.

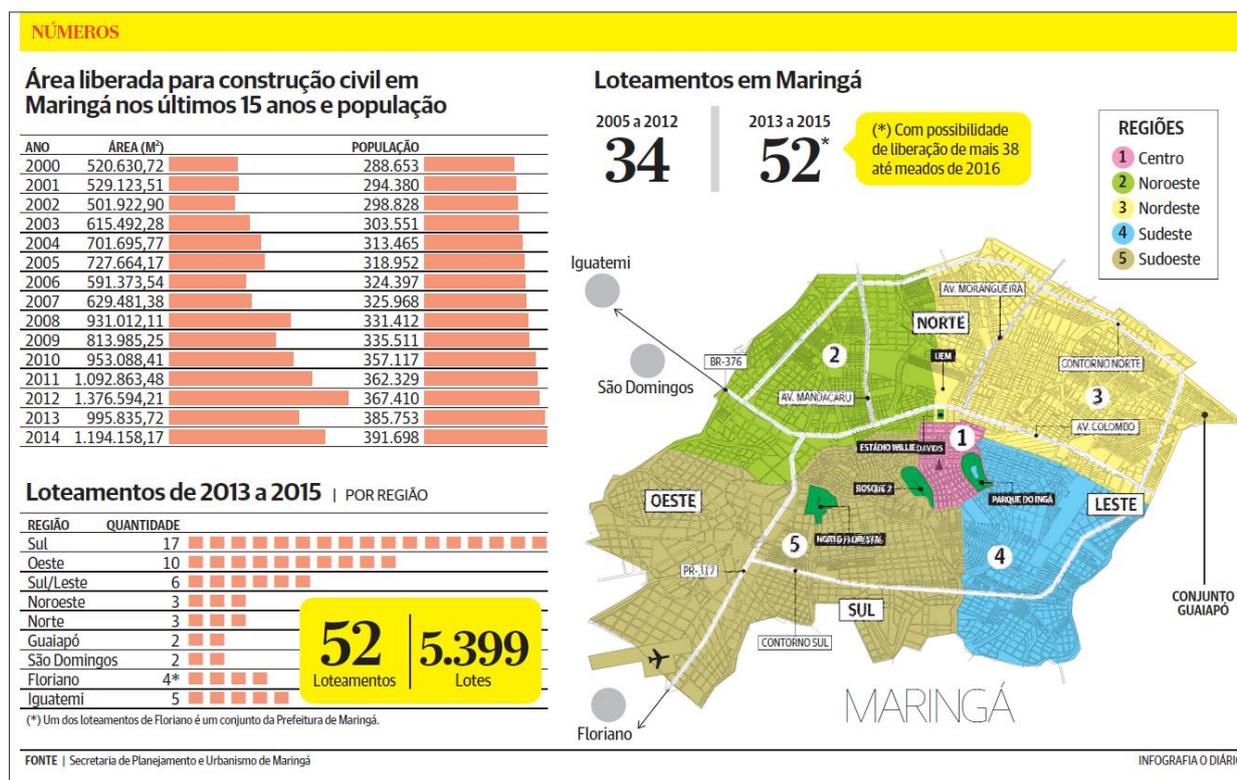


Figura 17: Infográfico⁴¹ demonstrando o protocolo de projetos de loteamentos por regiões da cidade

Fonte: O Diário do Norte do Paraná, 18 de janeiro de 2015, Folha A3

Nesse sentido, Rodrigues (2004) enfatiza que Maringá, como cidade planejada, traz em sua concepção os pressupostos de ordem e controle.

O projeto implementado prosperou e resultou numa cidade que, em meio século, obedeceu, em linhas gerais, ao traçado inicialmente almejado e ao plano de ocupação, que previa para 50 anos uma população em torno de 200.000 habitantes, possuindo, em 2000, quase 289 mil. Pode-se inferir que essa planejada ocupação não se confirmou totalmente, devido ao processo de adensamento demográfico decorrente do êxodo rural, na década de 1970, que não se podia prever inicialmente.

⁴¹ Infográfico é “uma forma de representar informações técnicas como números, mecanismos e/ou estatísticas, que devem ser sobretudo atrativos e transmitidos ao leitor em pouco tempo e espaço” (CAIXETA, 2005, p.1), disponível em: Caixeta, R. 2005. A arte de informar. In: Jornalismo na prática: A arte de informar. <<http://www.abi.org.br/paginaindividual.asp?id=556>>

Tabela 13: Evolução da População Residente no Município de Maringá (1950-2014)

Ano	Urbana		Rural		Total (100%)
	Número	%	Número	%	
1950	7.270	18,84	31.318	81,16	38.588
1960	47.592	45,71	56.639	54,29	104.231
1970	100.100	82,47	21.274	17,53	121.374
1980	160.645	95,51	7.549	4,49	168.194
1991	233.732	97,41	6.198	2,59	239.930
1996	260.909	97,40	6.969	2,60	267.878
2000	283.792	98,38	4.673	1,62	288.465
2010	350.653	98,20	6.424	1,80	357.077
2014*	-	-	-	-	391.698

Fonte: IBGE – Censos demográficos *População Estimada

Essa expansão tanto demográfica (Tabela 13) como sócio-espacial pode ser percebida com a expansão dos loteamentos, cuja área do projeto inicial somada há alguns outros loteamentos aprovados na década de 1940 ainda é a maior, porém nas décadas de 1990 e 2000 (Tabela 14) houve um grande aumento no número de empreendimentos aprovados, o que parece se repetir na presente década se os projetos protocolizados forem aprovados, contribuindo ainda mais para a expansão urbana, porém, adensando mais a cidade, uma vez que não há legislação recente de alteração no perímetro urbano, apenas propostas.

Tabela 14: Evolução no número de loteamentos e área dos loteamentos por década, de 1947 a 2013

DÉCADA	Nº DE LOTEAMENTOS	ÁREA
1940	21	17.340.525,03
1950	6	1.585.883,20
1960	12	5.792.019,64
1970	66	9.377.841,55
1980	54	10.379.275,52
1990	95	13.941.120,70
2000	94	13.259.810,93
2010	28	8.085.365,24
Total	376	79.761.841,81

Fonte: P.M.M., 2013 Organização: O autor, 2014

Na análise realizada, entendemos que a fase de implantação do projeto ou plano inicial consubstanciou em uma modalidade de planejamento, de implantação de um plano, que logo se fundiu à uma nova modalidade, a partir da aprovação da primeira legislação urbanística. Portanto, em todo o processo de formação sócio-espacial houve

uma diferenciação entre as zonas definidas como áreas ou bairros e, a partir da aprovação da primeira Lei de Zoneamento, de uma sobreposição de zonas legais, comerciais, residenciais, entre outras. Neste capítulo detalhamos algumas legislações que tiveram impacto diretamente relacionado à expansão e à aprovação de novos loteamentos o que, a análise das alterações constantes no zoneamento tiveram impacto mais significativo na fase da produção imobiliária, sobretudo da produção imobiliária vertical. Por isso, detalhamos no próximo capítulo como o processo regulatório foi confundido com planejamento e, de fato, acabou atendendo a interesses e a momentos econômicos que privilegiaram a construção civil e o *boom* imobiliário. É o que pautaremos no capítulo 4.



Capítulo 4: O Planejamento Urbano Regulatório: A Legislação urbanística, a produção do espaço urbano e o processo de verticalização de Maringá (PR)

4 O PLANEJAMENTO URBANO REGULATÓRIO: A LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA, EXPANSÃO URBANA E O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO DE MARINGÁ (PR)

O capítulo tem como enfoque a legislação urbanística de Maringá e sua influência no processo de verticalização. Essa parte trata de uma segunda fase do processo de planejamento urbano em Maringá, o planejamento urbano regulatório, assim como já podemos perceber no capítulo anterior. Dentro dessa modalidade de planejamento, um dos principais instrumentos de análise é o zoneamento urbano. Sabemos que, de acordo com Feldman (2005), o zoneamento, por ter caráter compreensivo, é “entendido como instrumento de planejamento que deve atuar como ordenador da utilização do solo urbano no conjunto da cidade” (FELDMAN, 2005, p.111). Para ela, em segundo lugar, “o zoneamento tem como ponto de partida que diferentes regras se aplicam a diferentes partes da cidade, de forma sistemática e não episódica” (FELDMAN, 2005, p.111). Como terceira característica, “o zoneamento é admitido como instrumento que controla os processos econômicos ligados à utilização do solo” (FELDMAN, 2005, p.111).

Esses três pontos destacados pela autora nos levam a refletir sobre o mote utilizado pelo ex-prefeito Silvio Barros II no Anuário da Economia (Edição 2012), de “cidade totalmente planejada”, quando se refere à Maringá como

Uma cidade bonita, arborizada, **totalmente planejada**, dotada de invejável infraestrutura pública com mais de 95% de malha viária pavimentada, índices de saneamento básico equivalentes aos dos países mais desenvolvidos do planeta, renda per capita entre as mais altas do Brasil, **ausência de favelas**, indicadores de felicidade da população próximos aos da Escandinávia, que seria a mais feliz do mundo (...)(BARROS, 2012, p.2) [grifos nossos].

Quando o ex-prefeito apontou que a cidade é totalmente planejada, entendemos que se referia também à prática do zoneamento e às alterações na legislações urbanísticas como sendo parte deste planejamento. É a forma de perpetuar uma ideologia na cidade.

Exploraremos questões relacionadas aos elementos ideológicos e midiáticos sobre o planejamento posteriormente, porém, verificamos que o processo de gestão, na cidade,

aufere o planejamento, não somente se referindo ao plano inicial da cidade, conforme apresentado, mas também faz alusão à legislação urbanística e, sobretudo, ao zoneamento. Para Souza (2011, p.250), “o zoneamento é considerado, normalmente, como instrumento de planejamento urbano por excelência”. Para o autor, dentro da tradição estadunidense, na verdade,

O zoneamento, de um simples instrumento de planejamento, acabou, indevidamente, transmutando-se muitas vezes em alfa e ômega da atividade de planejar, como se esta resumisse ao ato de estabelecer uma divisão espacial para fins de separação e controles de uso da terra (SOUZA, 2011, p.250).

A partir das leituras de Villaça (2005), Feldman (2005) e Souza (2011), percebemos que o zoneamento tem origem no urbanismo funcionalista e, a partir da separação da cidade em zonas específicas, tende para a separação e fragmentação. Tal força desse instrumento contribui para a concretização de uma gestão voltada para privilegiar segmentos de classes dentro da cidade, separando onde cada um pode morar, bem como o que pode ser construído.

Nessa perspectiva que fizemos um breve levantamento das principais legislações, relativas ao zoneamento, aprovadas na cidade de Maringá, e como elas contribuíram para a produção do espaço. Algumas destas legislações coincidem com os pacotes de legislação aprovados que interferiram na expansão dos loteamentos, por isso, em alguns momentos, repetiremos as leis apresentadas no capítulo anterior. Elegemos a verticalização como elemento de maior impacto, por ser elemento de adensamento e de grande importância para o entendimento da lógica imobiliária. Portanto, neste capítulo, a principal categoria de análise elencada é o capital imobiliário.

4.1 O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO

A produção da verticalização, ou seja, de edifícios de diversos pavimentos começou a ser expandida na década de 1920, no contexto do processo de substituição industrial das importações, tendo como destaque a cidade de São Paulo (FRESCA, 2009).

Passou por transformações vinculadas às inovações técnicas na área da construção civil; às mudanças no sistema bancário com expansão do crédito para aquisição de imóveis; nas imposições culturais de uma nova forma de morar, dentre outras (FRESCA, 2009)⁴². De acordo com Fresca (2009), nas duas últimas décadas do século XX ocorreu expressiva intensificação da construção de edifícios destinados prioritariamente para o uso residencial, tanto em cidades em que estes já se faziam presentes, como naquelas em que os edifícios eram inexistentes (FRESCA, 2009).

A relevância da temática, imprescindível no entendimento dos espaços urbanos, consiste, em primeiro lugar, em eleger a verticalização como uma das formas de produção e de expansão das cidades. A temática é interdisciplinar, no entanto, a Geografia Urbana estuda a verticalização a partir de uma aproximação espaço-tempo, como propôs Souza (1994). Essas transformações arroladas na cidade devem ser observadas, estudadas e explicadas, pois há a interferência em diversos aspectos geográficos, a saber: transformação da paisagem, metamorfoses no território, materialidade na cidade, crescimento urbano, planejamento urbano, interferência do espaço privado no espaço público, segregação sócio-espacial, dentre outros.

A dinâmica de tal processo é justificada no estudo de Souza (1994), que relacionou a verticalização a um dos aspectos que denomina de geografia dos espaços metropolitanos. Na verdade, com a expansão significativa do processo para as cidades médias, o estudo da verticalização tende a se aproximar da geografia da produção do espaço. Devemos, desse modo, estudar os agentes produtores da verticalização, os aspectos que geraram o processo, tanto em uma escala macro como na escala intraurbana para, a partir de então, buscar a projeção da geografia da verticalização e a sua importância na produção do espaço. Como dizia Souza (1994), devemos buscar uma aproximação espaço/tempo. Nessa perspectiva, arrolamos algumas tendências na cidade de Maringá. Para o entendimento deste processo, a categoria analítica capital imobiliário

⁴² 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.

é fundamental, por isso trouxemos como uma das categorias que dão suporte de análise para esta reflexão.

Lembramos que, conceitualmente, o processo de verticalização é apreendido como o processo de construção de edifícios de 4 pavimentos ou mais (MENDES, 1992) e representa uma das características simbólicas da urbanização brasileira, ou seja, a urbanização possui o processo de verticalização como um de seus símbolos.

Segundo Souza (1994, p.129), “(...) é uma especificidade da urbanização brasileira. Em nenhum lugar do mundo o fenômeno se apresenta como no Brasil”. A autora afirma ainda que, em relação ao tipo de uso, o fenômeno tem destinação prioritária para a habitação.

Assim, a cidade se transformou no lócus destacado da concentração, produção e reprodução do capital e da força de trabalho, onde as transformações sócio-espaciais são reguladas pela lógica da acumulação de capital (MENDES, 2009).

As cidades brasileiras, especialmente as de médio e de grande porte passaram e passam por um rápido e intenso processo de crescimento físico-territorial, populacional e de renovação urbana, sobretudo a partir da metade do século XX, renovação tal para atender aos interesses da classe dominante e de grandes empresas.

4.2 LEGISLAÇÃO X VERTICALIZAÇÃO EM MARINGÁ (PR)

Em 1950, a cidade de Maringá já possuía uma população de aproximadamente 38 mil habitantes, dos quais 7 mil residentes no núcleo urbano. A cidade passou por um crescimento intenso, ultrapassando a casa dos 100 mil habitantes já na década seguinte. As transformações intraurbanas decorrentes desse adensamento populacional, o crescimento verificado e sua progressiva importância como cidade polarizadora, oriunda, dentre os fatores, das estratégias de colonização privada, “fazem com que a cidade procure modificar e ampliar a sua estrutura no intuito de consolidar a sua função” (CORDOVIL, 2007, p.3).

Ao englobar novas áreas no seu perímetro urbano, a paisagem inicialmente configurada em Maringá se modifica, bem como se inserem novas formas e outras se adequam, transformando as funções iniciais. Estas transformações ocasionam desestruturações e reestruturações que levam, muitas vezes, à descaracterização ou à manutenção das diretrizes do desenho inicial da cidade. Entre essas transformações estão não só as modificações na estrutura geral do seu plano inicial, no que concerne aos seus usos e equipamentos, mas, principalmente, o forte impacto da verticalização e dos parâmetros de ocupação gerais além, é claro, da expansão do perímetro urbano (CORDOVIL, 2007, p.3).

Para a mesma autora, as legislações urbanísticas têm o caráter de consolidar e, também, estimular as tendências acima arroladas. Assim, em Maringá, verificamos o efeito da legislação na paisagem urbana e na (re) formulação da sua estrutura. A partir dos usos e dos índices urbanísticos propostos para os espaços, a lei determina a configuração espacial e a dinâmica urbana que vão nortear o caráter da cidade nas décadas que se seguem (CORDOVIL, 2007).

A primeira lei ou o primeiro documento que foi implementado na cidade data de 1953, denominado de Código de Posturas e Obras. A autora relata que o mesmo foi a principal legislação existente em muitas cidades brasileiras até a década de 1930. Ainda hoje, é o instrumento que substitui as legislações urbanísticas na normatização do crescimento urbano, em municípios onde o plano diretor e as legislações específicas não são compulsórios (CORDOVIL, 2007). Esse documento estipulava a questão do perímetro urbano, do “zoneamento que seria de acordo com a *divisão anteriormente feita pela C.M.N.P., cujo mapa fica adotado*” [Grifo da Autora] (MARINGÁ, 1953⁴³, *apud* CORDOVIL, 2007), entre outras questões aderentes.

Sobre o referido código de posturas, Beloto (2004) pondera que não há indícios de que o mesmo foi aprovado, apesar do parecer favorável que o acompanha. Para ela, especificamente sobre os parâmetros urbanísticos de produção do espaço, este anteprojeto pouco apresentou, pois somente dividia o município em áreas urbana e rural, adotando

⁴³ MARINGÁ (Câmara de Vereadores). Lei n.º 2/53 de 24 de fevereiro de 1953. *Lex*: Código de Posturas de Maringá, Maringá, 1953.

para a cidade de Maringá o mapa da CMNP com suas respectivas zonas e estabelecia a largura mínima de 20,00m para os novos logradouros que viessem a ser abertos.

Em trabalho de campo nas seis primeiras quadras da cidade, foi possível observar construções que não atendiam nenhuma normatização das legislações e que, mesmo com as grandes transformações, algumas edificações em madeira permaneceram na paisagem, sem recuos frontais e em desacordo com a primeira legislação urbanística (Figura 18).



Figura 18: Construções às margens da calçada, na Zona 6, fora dos parâmetros da primeira legislação urbanística aprovada em Maringá (PR)

Fonte: Töws, 2010

De acordo com Töws (2010), a primeira lei que realmente enfatiza a configuração espacial da cidade foi a Lei n.º 34/59 (Mapa 8), pois considera aspectos mais amplos do espaço urbano. Sem deixar de abranger, obviamente, as demais regulamentações de um Código de Posturas, a mesma endossa, consolida tendências e estimula diversos aspectos da configuração espacial que determinará o crescimento urbano (CORDOVIL, 2007). Acrescentamos que a mesma, no tocante à verticalização, trata o assunto superficialmente, ou seja,

ao nível da realidade maringaense, o processo de verticalização teve seu início nos anos sessenta como resultado da acumulação de riquezas oriundas sobretudo da cultura cafeeira. No que tange à Legislação urbana, a Lei 34/59 do Código de Posturas e Obras abordava

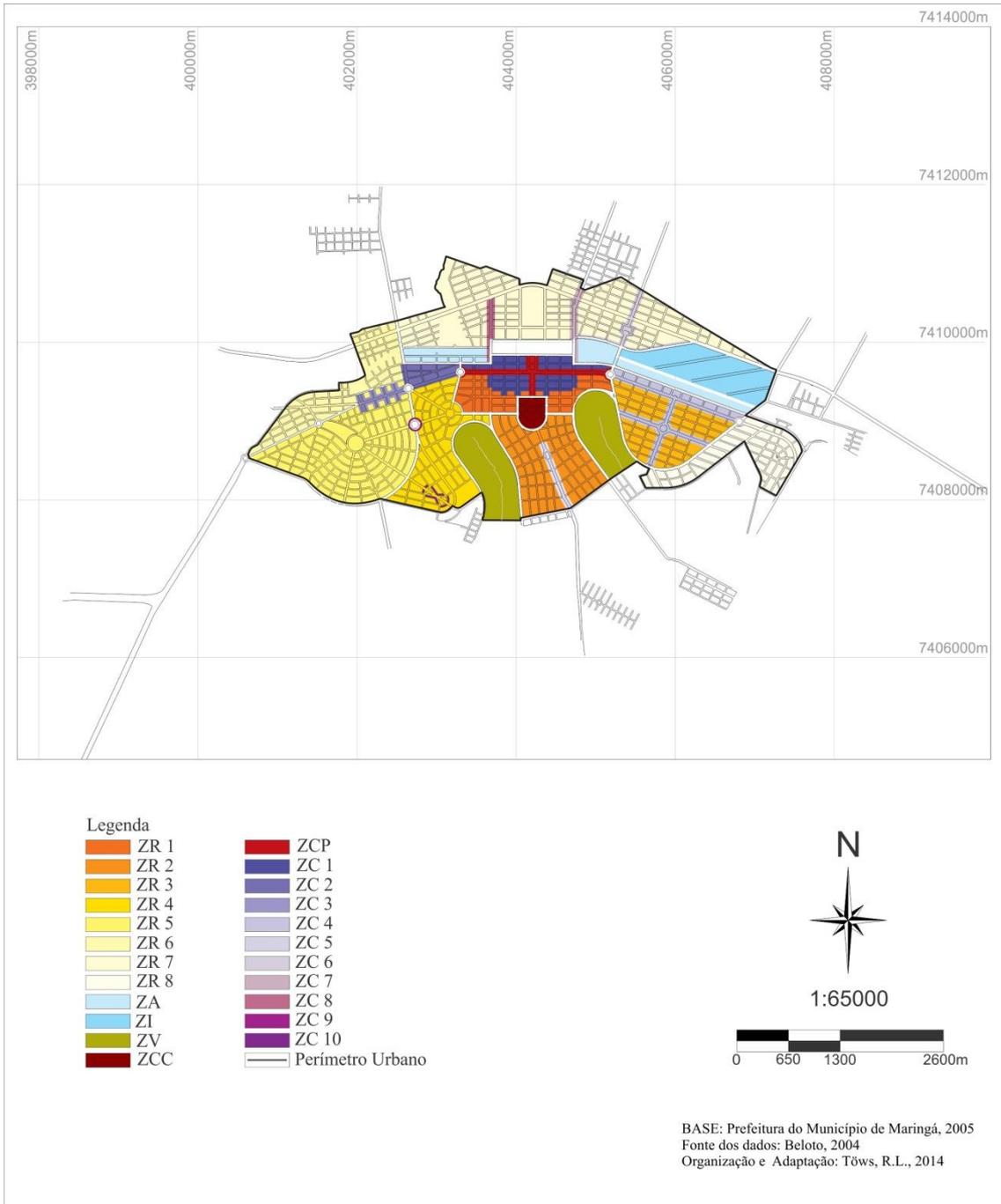
rapidamente questões sobre o coeficiente de aproveitamento bastante superficiais, tanto que, permitiu a construção de edifício com número de pavimentos maior do que a lei estabelecia, já que neste período levou-se a termo edifício com mais de 12 pavimentos (MENDES, 1992, p. 37).

Töws (2006), em trabalho anterior, verificou que Mendes (1992) se refere ao Edifício Maringá, com 13 pavimentos, construído em 1964, e o Edifício Maria Tereza, com 15 pavimentos, construído em 1961, ultrapassando a altura máxima da edificação estabelecida pela legislação. As particularidades do processo são evidentes, tendendo para a emergente atuação do capital imobiliário, pois, “a especulação imobiliária (...) se instaurou praticamente junto com a implantação do empreendimento [o projeto da Companhia], visando maior renda sobre o solo” (BELOTO, 2004, p.73). Inclusive esta é uma característica peculiar presente no Código de Posturas e Obras de 1959, pois desde aquele momento apresentou certa flexibilidade referente à distribuição dos usos, negando a rigidez do urbanismo modernista, mas acima de tudo, confirmando uma tendência de “obediência” ao mercado imobiliário (BELOTO, 2004, p. 83).

Dessa forma, com a lei maleável, o capital emergente, baseado na “Acumulação Cafeeira e Comercial” - definição dada à periodização da década de 1960 por Mendes (1992) para explicar o processo de verticalização-, se concretizou no espaço, de acordo com ele, com a construção de 10 edifícios na cidade (MENDES, 1992).

A verticalização acabou legitimando uma modernidade que se impõe a um sistema de objetos particulares (SOUZA, 1994), sendo

o lugar das coisas, o produzir e o construir esse mesmo lugar passou a ser alvo extremamente interessante para o modo de produção capitalista. Daí a emergência das estratégias do capital nas suas diferentes aparências, a reflexão sobre a renda e a valorização do solo urbano, a identificação dos agentes, a ação do Estado (MENDES, 1992, p.332).



MAPA 8: Zoneamento de Maringá Lei n.º 34/1959

Mendes (1992), por meio de sua metodologia de pesquisa, salientou que na respectiva década foram construídos 10 edifícios, totalizando uma área de 47.877,66 m² de construção e sua localização se deu somente na Zona 01, ou seja, o centro. Vale considerar que a forma de aquisição de dados quando realizada a execução de pesquisa era diferente da atual, que dispõe de dados informatizados e sistematizados⁴⁴, por isso, os dados levantados se diferem: foram construídos 14 edifícios, totalizando uma área de construção de 47.743,33 (Quadro 1, Figura 19 e Figura 20). Para ele, a emergência do processo em Maringá está relacionada ao excedente do capital oriundo da cultura cafeeira desenvolvida nas décadas de 1940, 1950, 1960 e 1970, associados às atividades comerciais levadas a termo por fazendeiros grandes e médios e comerciantes no município e de sua respectiva região.

Quadro 1: Edifícios construídos na Década de 1960, em Maringá

Condomínio	Utilização	Área Terreno	Área Construída	Andares	Garagens	Salas	Aptos	Unid.	Aprovação
MARIA TEREZA	AMBOS	1521	12.373,48	15	-	7	84	91	03/08/1961
NOVO MUNDO	RES.	422,5	1.271,30	4	-	-	9	9	15/02/1961
TRÊS MARIAS	COMERCIAL	520	5.764,34	12	-	110	-	110	27/12/1962
MARIELA	AMBOS	455	1.845,38	4	-	4	12	16	05/03/1963
PRÍNCIPE HOTEL	COMERCIAL	910	1.567,98	4	-	-	-	-	03/08/1963
HERMAN LUNDGREN	COMERCIAL	476	4.832,19	16	-	64	-	64	07/08/1964
MARINGÁ	AMBOS	609	4.640,50	13	-	1	24	25	28/01/1964
ROSA	AMBOS	560	2.140,00	8	-	1	14	15	28/02/1964
FATIMA HOTEL	COMERCIAL	1.339,50	1.148,64	4	12	22	-	34	04/05/1964
ATALAIA	COMERCIAL	540	5.764,81	11	-	63	-	63	15/02/1965
CASA ROSA	AMBOS	1.166,00	2.422,34	4	6	1	6	13	11/06/1965
PIETRO PORCU	AMBOS	560	1.616,00	4	-	2	13	15	21/04/1967
ARAUCÁRIA MARINGÁ PARK HOTEL	COMERCIAL	455	1.461,62	5	14	-	30	44	20/10/1967
IGUAÇÚ	AMBOS	577,5	897,75	4	-	2	6	8	03/11/1969
TOTAL (14)	-	-	47.746,33	108	32	277	198	507	-

Fonte: P.M.M., 2014

Organização: O autor, 2014

⁴⁴ Isso pode incorrer em erros de digitação ou, por outro lado, facilitar as correções e manutenção dos dados. Apenas um levantamento de campo que busque averiguar todos os edifícios que foram ou não construídos poderiam minimizar ao máximo a possibilidade de dados aproximados.



Figura 19: Maringá em 1960: Início do Processo de Verticalização

Fonte: Töws, 2010



FIGURA 20: Maringá em 1967: Os primeiros edifícios transformando a paisagem da cidade

Fonte: Töws, 2010

A localização dos edifícios construídos na década corresponde às áreas estabelecidas pelo zoneamento proposto pela Lei n.º 34/59 onde se podia construir. Dos 14 edifícios construídos, 09 se localizam na Zona Comercial Principal (ZCP), onde o limite de altura da edificação era referendado em 3X a largura da via e a taxa de ocupação do terreno era “livre”. Assim, foram construídos os edifícios mais altos e com maiores áreas de construção. 03 edifícios foram construídos na Zona Comercial 1 (ZC1), zoneamento esse, que se diferencia do anterior somente no que se refere à taxa máxima de ocupação do terreno, que era de 80%. Destaque para o Edifício Atalaia, com 11 pavimentos, construído em 1965. Um Edifício foi aprovado na Zona Residencial 1 (ZR1), correspondendo ao Edifício Novo Mundo, situado na Avenida Tiradentes, com 04 pavimentos. Por fim, foi aprovado também 01 edifício na Zona Comercial 2 (ZC2), em área de continuidade da Avenida Brasil, no limite da Zona Comercial Principal. Esse edifício possui também 04 pavimentos, dentro das normas possibilitadas para esse zoneamento (TÖWS, 2010).

Vale considerar que a Zona Comercial é subdividida em Zona Comercial 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10, além de haver a Zona Comercial Principal. O mesmo ocorre com a Zona Residencial, que é subdividida de 1 a 8. De acordo com Beloto (2004), mesmo tendo uma minuciosa divisão por zonas, os parâmetros apresentados por este zoneamento se restringem às zonas residenciais e comerciais como um todo, sem distinção entre seus tipos - exceção feita à zona comercial principal (ZCP).

Ela explica que

Isto significa que há uma tentativa - ou de fato existia - de homogeneização morfológica e social do espaço urbano como um todo, o que não era, e ainda não é, comum na prática do zoneamento, já que a segmentação do espaço é razão primeira para a constituição de zonas urbanísticas, conforme escreve Feldman (1996) (BELOTO, 2004, p. 84).

A autora atribui que a valorização imobiliária está muito mais atrelada à localização do que uma relação direta com essa legislação, apresentando a ressalva sobre a Zona Central, “onde os parâmetros urbanísticos condicionam o adensamento, em

oposição a uma ocupação bastante rarefeita das zonas residenciais” (BELOTO, 2004, p.84).

Desse modo, acreditamos em uma estratégia que viabilizasse a verticalização na área compreendida pela Zona 01 do projeto inicial da cidade. É uma prática de zoneamento adaptada de outras realidades, de outras cidades e encarada de forma superficial. Houve pretexto para possíveis mudanças, pois as particularidades para as zonas residenciais eram as mesmas, não necessitando, desse modo, de subdividi-las. O mesmo ocorre para as Zonas Comerciais (TÖWS, 2010).

Algumas leis foram criadas com o intuito de alterar a acima exposta, relativas, sobretudo, aos loteamentos, mas uma significativa mudança na Lei n.º 34/59 veio a ocorrer somente com a Lei n.º 380/65 no que refere a algumas transformações nos usos do solo. No entanto, o embasamento legal do processo de verticalização da década está referendado nos aspectos acima arrolados.

Em 1967 foi elaborado o primeiro plano diretor de Maringá. Para Beloto (2004), as leis promulgadas em 1968 junto ao plano elaborado um ano antes que trouxeram, efetivamente, “uma concepção tecnicista ao planejamento urbano da cidade e concatená-lo aos propósitos urbanísticos em desenvolvimento” (BELOTO, 2004, p. 90). A diferença em relação à primeira lei, segundo ela, é a característica de ser posterior ao plano diretor, documento que analisa a cidade abrangendo aspectos como: social, econômico, físico-territorial e político.

No que tange aos aspectos urbanísticos, o plano diretor propõe e o legislativo aprova em 1968 as Leis n.º 624/68, n.º 625/68 e n.º 626/68 - zoneamento, parcelamento do solo e código de obras respectivamente. Notamos que o plano introduz a separação de cada assunto urbanístico em sua própria lei, tornando a consulta mais objetiva, diferentemente do modelo encontrado na lei de 1959 (BELOTO, 2004).

O trabalho de detalhar a lei já foi realizado pela autora e por este autor no capítulo anterior, por isso, o que destacamos é a importância da mesma em relação ao adensamento, sobretudo vertical.

(...), é visível a preocupação quanto ao adensamento da cidade, na tentativa de otimizar e, em alguns casos, viabilizar a implantação de equipamentos urbanos e comunitários. Áreas com baixas densidades, como a parte oeste da Zona 05, a Vila Morangueira e o Jardim Alvorada, enquadram-se em zonas cuja proposta é permitir a verticalização como meio de se chegar ao adensamento, através do estabelecimento de das zonas residenciais tipo 2 e 4 (ZR2 e ZR4). Os parâmetros de uso e ocupação permitem afirmar que densidade, valor do solo e homogeneidade espacial das classes sociais (segregação) são as condicionantes que norteiam esta lei (BELOTO, 2004, p.93).

Essas apropriações da lei foram interpretadas por Mendes (1992) pela preocupação do poder público com a nova realidade vivenciada pela cidade, pois o mesmo “procurou via governo federal e estadual recursos para dotar o espaço urbano maringense de obras de infra-estrutura bem como leis de zoneamento e ocupação do solo mais apropriadas” (MENDES, 1992, s/p).

A nova realidade da década de 1970 foi caracterizada por mudanças estruturais no meio rural com a modernização da agricultura⁴⁵ (MENDES, 1992) gerando modificações no meio urbano em função do êxodo rural. Desse modo, a população na respectiva década chega a 100.100 habitantes na área urbana e 21.274 na área rural do município (IBGE, 2006). Houve um aumento de mais de 100% da população urbana e um decréscimo significativo da população rural (Tabela 15).

TABELA 15: Evolução da População Residente no Município de Maringá (1960-1970)

Ano	Urbana		Rural		Total (100%)
	Número	%	Número	%	
1960	47.592	45,71	56.639	54,29	104.231
1970	100.100	82,47	21.274	17,53	121.374

Fonte: IBGE – Censos demográficos, 2006

As mudanças na agricultura alteraram o ritmo de crescimento da população de Maringá, bem como de outros polos regionais. Paralelamente, de acordo com Mendes (1992), no meio urbano aumentou significativamente o número de projetos para construção, sobretudo a partir de 1973. Ocorreu o início do processo de substituição das construções de madeira pelas construções de alvenaria (casa e edifícios), conforme o

⁴⁵ Mendes (1992) faz uma observação de que as mudanças foram absorvidas gradativamente.

autor, resultante da segunda fase de ocupação territorial associada à crescente acumulação de capitais pelas classes média e alta. No entanto, somente em 1974 e 1976 houve um processo acentuado de verticalização (Figura 21), em comparação com os outros anos da década, no que tange ao número de edifícios construídos e área de construção (Tabela 16).

Atrelado às significativas transformações no espaço intraurbano maringense, os impactos se expandiram e tomaram caráter regional, pois a classe média melhorou seu padrão de vida, enquanto as classes pobres foram atraídas e/ou expulsas para a periferia da cidade e também para as cidades vizinhas⁴⁶, “devido às ofertas imobiliárias bem como o alto preço do solo urbano das zonas centrais” (MENDES, 1992, s/p).

A referida década foi caracterizada, de acordo com Mendes (1992) como o segundo período⁴⁷ da verticalização de Maringá. O autor a caracterizou como a década da “Modernização da Agricultura”. Nessa década foram construídos na cidade 35 edifícios totalizando uma área total construída de 165.046,57 m²⁴⁸ (Tabela 16). Foram construídos, no total, 267 pavimentos, 97 garagens, 169 salas, 1345 apartamentos, totalizando, entre garagens, salas e apartamentos, 1611, caracterizando a verdadeira “indústria do solo”, conforme título dado por Mendes (1992) a esse tipo de aproveitamento do solo urbano para a potencialização e construção de solos sobrepostos.

Para o mesmo autor, houve a descentralização do processo, pois foram aprovados edifícios nas Zonas 01, 03, 04, 08 e 17. É interessante frisar que essa descentralização remete-se à nova lei de zoneamento. Cabe salientar que a Zona 02, parte da Zona 04 e da Zona 05 estão caracterizadas como Zona Residencial 1 da referida lei. Assim, não se

⁴⁶ Foi iniciado o processo de periferização e direcionamento da população pobre para as cidades vizinhas de Maringá, sobretudo Sarandi e Paiçandu, que tomou uma grande proporção nas décadas de 1980 e até recentemente. Estudos sobre esse processo podem ser vistos nos trabalhos de Negri (2001), Rodrigues (2004), Marcatti (2009), entre outros.

⁴⁷ Em alguns momentos do texto utiliza-se o termo período em vez de fase (que é o termo adotado), devido à utilização da nomenclatura de outros autores.

⁴⁸ Os dados trabalhados também diferem dos estudados por Mendes (1992), bem como também estão mais atualizados em relação àqueles trabalhados por Töws (2010). É importante frisar que os dados são diferentes em todos os períodos, apesar da aproximação. Conforme já pautado, as justificativas do poder público é a atualização da tabela, correção de distorções bem como eliminação dos projetos aprovados que não foram, de fato, construídos.

construiu edifícios nos bairros assinalados por interesses da classe social residente, que, por possuírem força política e econômica, almejavam preservar essas áreas sem verticalização. Por isso, a lei aprovada permitia a construção de no máximo 02 pavimentos para a Zona 02 e para partes das Zonas 04 e 05 (Mapa 9). Como ressalta Souza (1994) sobre a verticalização de São Paulo, “confirma a verticalização nas áreas mais valorizadas da cidade (...) excetuadas áreas onde a legislação não permite a verticalização (no jogo de forças da classe dominante prevalecem os interesses dos moradores das áreas mais nobres da cidade)” (SOUZA, 1994, p.170).

Mais uma vez identificamos com a discussão apontada por Lefebvre (1973), alegando que o espaço é hierarquizado em zonas mais ou menos favorecidas, tanto positivamente quanto negativamente.

Se melhor explorada, outras particularidades como as arroladas acima seriam identificadas e explanadas, mas o exemplo já deixa claro que a expressividade da verticalização da década em relação à década anterior, além do fator econômico levado a cabo, sobretudo pela modernização da agricultura, estratégias do poder público “facilitaram” os agentes a produzirem os edifícios na cidade. Entretanto, uma expressividade muito maior, caracterizando-se inclusive um “*Boom*”, competiu à década de 1980.

TABELA 16: Número de Edifícios, total da área construída por ano em m² e detalhamento dos edifícios com 4 e mais pavimentos em Maringá, no período de 1970 a 1979

Ano	N. de Edifícios	Área Construída	Andares	Garagens	Salas	Aptos	Unid.
1970	5	12.558,59	35	11	3	78	88
1971	1	5.397,09	4	0	80	0	80
1972	2	5.392,67	18	7	4	30	41
1973	2	6.120,61	17	38	0	38	76
1974	8	52.326,74	44	0	36	531	582
1975	5	19.256,06	34	18	10	346	374
1976	6	35.585,44	82	11	15	141	156
1977	4	19.167,30	17	0	21	173	194
1979	2	9.242,07	16	12	0	8	20
Total	35	165.046,57	267	97	169	1345	1611

Fonte dos dados: P.M.M, 2014 Organização: O autor, 2014

Lembramos ainda que a década de 1970 ficou caracterizada pela expansão do perímetro urbano (Lei n.º 1063/1974) em aproximadamente duas vezes e meia ao anterior. Beloto (2004, p.96) complementa que

Foi a condição ideal para o surgimento dos primeiros vazios urbanos através da fragmentação do espaço, embora a Lei 625/68 de parcelamento do solo, que ainda estava em vigor, determinasse como condição para a aprovação de novos loteamentos sua sequência à malha urbana. É relevante sempre lembrar que, automaticamente à aprovação do novo perímetro, houve a valorização imobiliária dos lotes nele incluídos, até então rurais.

Sincronizando com a análise realizada no capítulo anterior, verificamos que uma característica relacionada à acima apontada, refere-se às políticas de implantação de conjuntos habitacionais, por meio de recursos, principalmente do Banco Nacional de Habitação (BNH), bem como a aprovação de loteamentos. Notamos que até 1972 eram poucos os loteamentos aprovados, tendo uma explosão a partir da gestão de Silvio M. Barros I (Tabela 17), quando foi aprovada a nova lei do perímetro urbano. Ou seja, a expansão dos loteamentos no período também estão vinculadas à expansão do processo de verticalização, pelas condições legais e econômicas, viabilizadas pelo Estado e apropriada pelos agentes produtores do espaço social.

TABELA 17: Número de Loteamentos aprovados no Município de Maringá por gestão municipal no período de 1953-1988

Gestão Municipal	Nº de loteamentos aprovados
Inocente Villanova Júnior (PTB) (1953-1956)	2
Américo Dias Ferraz (PSP) (1957-1960)	3
João Paulino Vieira Filho (PSD) (1961-1964)	6
Luiz Moreira de Carvalho (PDC-PSD-PTB-PR-PSP-PRP) (1965-1968)	4
Adriano José Valente (MDB) (1969-1972)	4
Silvio Magalhães Barros (MDB) (1973-1976)	31
João Paulino Vieira Filho (ARENA 1) (1977-1982)	57
Said Felício Ferreira (PMDB) (1983-1988)	23

FONTE: SINDUSCON/Nor, 2000/ SCHIMIDT, 2002

Adaptação: TÖWS, R.L, 2014



FIGURA 21: A Verticalização de Maringá na década de 1970

Fonte: MENDES, 1992

Adaptação: TÖWS, R.L., 2014

Em um contexto mais amplo, essas práticas ocorridas em Maringá, sobretudo a partir da década de 1970, está inserida em ações do Estado em nível nacional, pois, segundo Souza (1994),

a partir da década de 1960, o Estado assume definitivamente a tutela da construção civil no Brasil em quase todos os subsetores, desde a construção pesada para o provimento de infra-estrutura necessária à reprodução do capital, numa época de forte crescimento econômico, até o amparo às edificações, que recebeu grande impulso no Plano Nacional de Habitação (PNH), dinamizando somente a partir da instituição do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) (SOUZA, 1994, p.83).

Esses mecanismos apontados pela autora se inserem em sua análise sobre a cidade de São Paulo, no entanto, essas estratégias atingiram a realidade maringense na seguinte década, no que concerne à verticalização bem como à expansão das cidades.

Na perspectiva do papel do Estado sobre esse processo na municipalidade, verificamos que,

A práxis descrita sobre a implantação de conjuntos habitacionais revela quão articuladas com os diversos setores sociais e econômicos são as estratégias de ação do Estado sobre o espaço urbano. O exemplo mais significativo da atuação direta do Estado na produção da cidade são justamente os loteamentos de interesse social. Seus vínculos com os interesses privados acima do coletivo se justificam pela expansão horizontal do espaço urbano desarticulada e fragmentada, provocada pela localização dos empreendimentos sociais distantes da área urbana dinâmica e consolidada (BELOTO, 2004, p.103).

Para situar o processo ocorrido na década de 1980, realizamos algumas considerações precedentes. Retomando a legislação, paralelamente ao “pacote” de leis apresentado em 1974, foi levado com urgência para aprovação o Plano de Uso e Ocupação do Solo, tendo como justificativa a adequação do plano diretor de 1968 à dinâmica e ao desenvolvimento econômico-social que vinha experimentando a cidade e o atendimento à Constituição Federal de 1967, em seu art. 160, que assegurava a função social da propriedade (BELOTO, 2004). Mas, conforme a autora desmistifica, a justificativa do projeto, na verdade, vincula atributos urbanísticos à valorização do imóvel e à facilidade do aumento da renda sobre o solo apenas com a aprovação da legislação. No entanto, o projeto foi retirado de pauta⁴⁹.

Sem embargo, qualificamos (TÖWS, 2010), mediante a não aprovação das leis de 1974 que, até 1984⁵⁰, a ordenação do uso do solo estava sob jurisdição da Lei n.º

⁴⁹ Segundo o relato constante no projeto de Lei, os membros designados para emitir os pareceres não compareceram à sessão, e por esse motivo foi suspensa. Após a designação de outros membros, que emitiram pareceres contrários à matéria, o anteprojeto foi arquivado pelo legislativo. Não foi possível localizar estes pareceres, o que deixa uma pergunta: qual motivo, senão de ordem política, impediria a aprovação de tal legislação urbanística, uma vez que as emendas ao projeto já haviam sido incluídas e estavam prontas para a votação? (BELOTO, 2004, p. 107).

⁵⁰ Em alguns trabalhos, como de Mendes (1992), Beloto (2004) e Töws (2010), por exemplo, este conjunto de leis está datado como aprovado um ano antes, em 1983. No entanto, ao consultar os planos diretores bem como o site www.leismunicipais.com.br, verificamos que sua data está atualizada como

624/68. Em 1984 o legislativo aprova as leis relativas à regulação do espaço, com destaque para a Lei n.º 1736/1984, que diz respeito aos parâmetros de ocupação do solo. Essa lei caracteriza o espaço urbano maringaense e a respectiva atuação do poder público: aumentou os coeficientes de aproveitamento, inclusive para 10,0 na Zona Comercial 1 (Mapa 9), deixou livre a altura das edificações em diversas zonas e aumentou também a taxa de ocupação dos terrenos. O argumento adquirido por entrevista é de que para o incorporador, ficou ótimo atuar em Maringá.

Com a regulamentação do zoneamento de uso e ocupação do solo, por intermédio da lei acima explanada – aprovada na gestão do ex-prefeito Said Felício Ferreira, viabilizava-se a reprodução acelerada da verticalização maringaense (MENDES, 1992). Para o autor, depois de discussões do poder público e da iniciativa privada elaborou-se uma série de medidas em relação à segurança, infraestrutura, potencial do mercado imobiliário, planejamento urbano, zoneamento de uso e ocupação do solo, dentre outros aspectos (MENDES, 1992).

Juntamente com essa possibilidade permitida pela regulação do Estado, ou desregulação, na medida em que se permite o adensamento sem maiores restrições, sobretudo nas zonas centrais, Mendes (1992) denominou a década de 1980 como a década da Agroindústria, sendo a década mais importante de todo o processo de verticalização em termos do número de edifícios construídos e em termos de área de construção (TÖWS, 2010).

Desse modo, na referida década, foram aprovados em Maringá 486 projetos de edifícios com 04 ou mais pavimentos (Tabela 18 e Figura 22), totalizando uma área construída de 1.821.120,17m², sendo 3816 pavimentos, 8019 garagens, 2068 salas comerciais, 12230 apartamentos, totalizando 22301 unidades construídas na década. A cidade de Maringá conheceu o auge do processo de acumulação de capital e investimentos diretos na construção civil.

aprovada e sancionada em 1984. Portanto, há uma diferenciação entre o projeto da Lei e a sua efetiva implantação.



MAPA 9: Zoneamento de Maringá – Lei n.º 1736/1983

Conheceu também, agora com uma dinâmica avançada, o processo de Incorporação Imobiliária, com empresas como a Construtora Encol, a Construtora Lótus, Eugecapri, Garsa, Construtil, entre outras, atuando no período (Tabela 18).

TABELA 18: As dez mais importantes Construtoras de Maringá no período de 1960 – 1989, segundo o Número de Edifícios

Construtora	Número de Edifícios*
GARSA	44
LOTUS	27
INGÁ	25
CONSTRUTIL	20
EUGÊNIO CAPRIGLIONI	19
MARQUIZE	17
DESIGN	16
EDIFICAÇÃO	15
VICK	15
ENGEDELP	14

Fonte: Mendes (1992)/ Adaptação: TÔWS, R.L, 2014

* Números Aproximados

TABELA 19: Número de Edifícios, total da área construída e dados por ano em m² dos edifícios com 4 e mais pavimentos em Maringá, no período de 1980 a 1989

Ano	N. de Edifícios	Área Construída	Andares	Garagens	Salas	Aptos	Unid.
1980	3	8.290,24	15	0	45	29	74
1981	6	20.171,89	43	16	8	123	147
1982	29	79.133,09	179	132	19	526	677
1983	39	136.206,55	267	172	61	943	1176
1984	62	199.729,42	445	318	52	1439	1809
1985	65	227.375,83	479	435	99	1871	2405
1986	83	279.376,56	625	1232	529	2017	3762
1987	70	253.653,48	607	1768	294	1541	3603
1988	36	189.689,09	298	1371	728	1543	3642
1989	93	427.494,02	858	2575	233	2198	5006
Total	486	1.821.120,17	3816	8019	2068	12230	22301

Fonte dos dados: P.M.M, 2014

Organização: O autor, 2014



FIGURA 22: Maringá e seu respectivo processo de verticalização na década de 1980

Fonte: MENDES, 1992

Adaptação: TÖWS, R.L., 2014

Enfim, a dimensão da verticalização ocorrida na década de 1980 (Mapa 10) detém suas particularidades. O processo expressivo poderia ser dito como complexo face à transformação na paisagem urbana da cidade de Maringá. No entanto, autores, sobretudo Mendes (1992), interpretaram a lógica da verticalização da cidade nessa fase, demonstrando uma conjuntura de fatores. Não muito diferente do modelo que se apresenta, no que se refere à periodização bem como à correlação com a legislação urbanística e fatores econômicos, pontuamos algumas vertentes para explicar o processo:

1. Essas transformações significativas estão vinculadas às inovações técnicas na área da construção civil; às mudanças no sistema bancário com expansão da creditização para aquisição de imóveis; nas imposições culturais de uma forma de morar (FRESCA, 2009).
2. Seguiu o processo de verticalização que ocorria nas grandes cidades brasileiras no último quinquênio da década de 1970, fruto do grande êxodo rural que o país enfrentava desde a década de 1960, mas principalmente como resultado da vultosa soma liberada à construção civil (BELOTO, 2004), ainda que em Maringá esse processo tardasse alguns

anos, tendo sua representatividade em meados dos anos 1980, conforme demonstramos.

3. Amplitude, complexidade, dinâmica, necessidades mercadológicas, formas arquitetônicas, maturidade do setor imobiliário (MENDES, 1992). 4. A crise econômica, aliada à crise financeira da década, assegurando que a “aquisição de imóvel foi e é um excelente negócio em tempos de crise. Na realidade de Maringá tal fato foi muito expressivo” (MENDES, 1992, p.283). 5. A “mão” do poder público: “Obviamente, a verticalização somente se efetivou com um alto coeficiente de aproveitamento” (BELOTO, 2004, p. 112). A legislação elaborada deu total respaldo às ações do mercado imobiliário (TÖWS, 2010). Essa lei repercute ainda na atualidade sobre o pensamento e a filosofia de algumas incorporadoras: “A entrada em Maringá foi convidativa, pois a legislação favorece. O único problema é o tamanho dos lotes, que são muito pequenos” (FABIAN, 2009, entrevista). 6. As estratégias e ações do mercado imobiliário, aliadas aos grupos políticos e representantes da sociedade civil. 7. A cultura do condomínio a preço de custo, ainda que essa em Maringá esteja longe do ideal⁵¹, se comparada à Londrina (FABIAN, 2009, entrevista). 8. A necessidade elitista de colocar Maringá no auge do desenvolvimento, interpretando, sem rodeios, que o desenvolvimento é aliado ao concreto (TÖWS, 2010).

Já o processo de verticalização maringaense na década de 1990 passou por diversas interferências, tanto das alterações nas legislações, como na dinâmica econômica. Os planos lançados no Governo Collor no início da década repercutiram no processo de verticalização de maneira significativa. Enquanto em 1989 haviam sido aprovados 93 projetos com uma área total de 427.424,02 m², no ano seguinte foram aprovados apenas 46 edifícios e uma área total de 189.665,16 m² (Tabela 20), ou seja, menos do que a metade de projetos e menos ainda se compararmos com a área de construção total.

⁵¹ A palavra “ideal” sugere questionamentos do que é e para quem é esse ideal. Para o entrevistado, somente na década de 1980 foram construídos em Londrina aproximadamente 140 prédios nesse sistema, muito superior a Maringá. O entrevistado considera esse um número ideal.

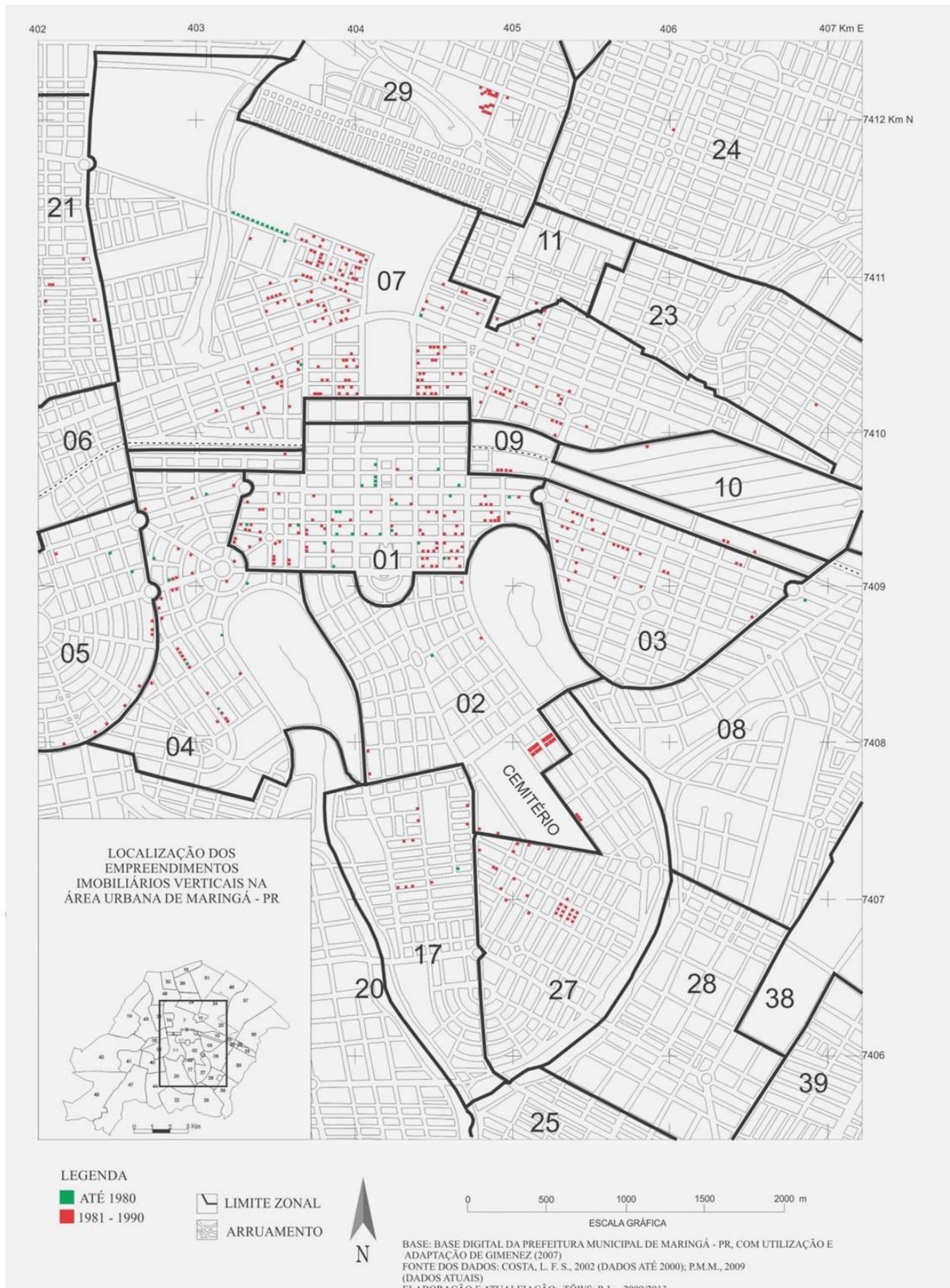
Neste período, o capital investido no processo de verticalização era oriundo de diversas fontes, inclusive da agroindústria, como ocorrera na década de 1980, no entanto, na década de 1990, mesmo diante de inúmeras crises, a cidade de Maringá passou a se consolidar como polo comercial e de serviços, por isso, em uma definição conjunta em alguns trabalhos com o pesquisador Mendes, bem como em trabalho anterior (2010), definimos que a esteira econômica da década ficou caracterizada, para efeito de definição, como “Consolidação de polo comercial e de serviços”.

Devido à rotatividade das empresas no mercado e a sobrevivência de algumas poucas incorporadoras e o surgimento de diversas outras, as atividades foram realizadas com cautela, com uma grande queda em relação à década anterior. No entanto, o capital utilizado para a consecução dos empreendimentos estava ligado, sobretudo, aos rendimentos do comércio e da prestação de serviços (TÖWS, 2010, p. 204).

Até o ano de 1992, no entanto, ainda podemos considerar que o aludido processo apresentou um grande número de edifícios aprovados, se considerarmos os anos posteriores. Os confiscos ativos em circulação no país pelo Governo Collor pouco intimidou o mercado, que continuava na tentativa de sobrevivência. Entretanto, grandes incorporadoras, como a Encol, que atuou em Maringá, por exemplo, “quebraram” nesse período. Assim, o mercado “ficou sem dono” (FABIAN, 2009, entrevista), permitindo que surgissem diversas novas empresas, gerando uma rotatividade no mercado, com a permanência de algumas que serão citadas posteriormente.

O novo cenário tinha como características a escassez de crédito e juros altos. Ainda havia outras opções de investimentos e negócios como privatizações e importações. Também é importante notar que os programas e verbas governamentais sofreram cortes acentuados, o que trouxe uma mudança expressiva no mercado imobiliário, de forma especial na verticalização (GIMENEZ, 2007, p.115).

O fato de diversas empresas findarem suas atuações e entrarem em concordata está relacionado com a falta de leis sólidas para o mercado imobiliário em geral (MENDES, 1992), tendo em vista, a não existência de estratégias particulares para o setor ou a existência de múltiplas estratégias indefinidas.



MAPA 10: Espacialização da verticalização em Maringá até 1990

O mercado imobiliário, além de atravessar pelas dificuldades auferidas no Plano Collor, ainda teve que ‘enfrentar’ o Estado em uma situação. O Estado demonstrou uma grande insatisfação com a elaboração da Lei de Uso do Solo de 1983⁵², quando perdeu o controle sobre o processo de verticalização na cidade (BOEIRA, 2008, entrevista). Desse modo, em 1991, o mesmo elaborou e aprovou a Lei Complementar n.º 03/1991 com o intuito de reduzir drasticamente os coeficientes de aproveitamento na Zona Comercial, que era de 10 e passou para 4, bem como a aplicação de coeficiente reduzido nas Zonas Residenciais (que diminuía à medida que se distancia do Centro), com aumento em alguns Eixos de Comércio e Serviços.

Assim, confirmamos o que Almeida (1982, *apud* MENDES, 1992, p.152) afirmou sobre a atuação do Estado:

O poder público é o agente responsável pela infra-estrutura física e de acessibilidade dos bairros, as alternativas espaciais dos incorporadores estão ligadas à maior ou menor atuação do governo na preparação e manutenção dos equipamentos básicos do solo urbano.

Acrescentamos que, além da atuação do governo na preparação da infraestrutura, devemos atrelar a atuação do Estado à maior ou menor participação na liberação do solo para a construção dos empreendimentos. Desta feita, a partir de 1991, temos um Estado mais regulador do espaço urbano maringaense, por meio destas intervenções significativas na legislação.

Porém, de acordo com Boeira,

Os anos 90 são, com certeza, dentro da curta história da cidade, aqueles em que a legislação urbanística foi manipulada em prol de interesses particulares ou de grupos. Alterar a legislação urbanística passou a ser tarefa trivial do legislativo. Não por acaso, também é o período em que o planejamento urbano mais perde seu prestígio junto à comunidade e à própria administração municipal (BOEIRA, 2004, p. 113).

De acordo com Silva (2010)

⁵² Notamos que na entrevista ele sugere 1983, porém a legislação aprovada é de 1984.

, o Plano Diretor de 1991 revisa e propõe somente as leis de Zoneamento (Lei n. 01/91) e de Perímetro Urbano (Lei N. 02/91).

Ao observarmos a listagem dos edifícios, percebemos que, mesmo diante do rigor da lei, edifícios como o Edifício Transamérica, por exemplo, com coeficiente de aproveitamento máximo construído na zona comercial, foi aprovado após essa lei. A justificativa da prefeitura foi que a construtora tramitou na prefeitura antes da aprovação da lei. Casos como esse são apenas alguns, demonstrando, de modo geral, que a legislação, após aprovada, teve algum efeito em sua vigência.

A produção do solo via expansão horizontal teve novo impulso a partir de 1993 e se manteve estável até aproximadamente os anos 2000, quando decaiu. O início dos anos 1990 evidencia a atuação do legislativo municipal na manipulação da legislação urbanística e do desenho da cidade, contribuindo, conseqüentemente, para o descrédito do planejamento urbano (SILVA, 2010). Beloto (2004) afirma que

Merecedora de destaque é a real importância que as leis de caráter urbanístico têm para a cidade de Maringá. O estigma de ser uma cidade planejada desde sua origem fez com que as leis atingissem tamanho status, que seus descumprimentos vão além da simples condição de irregularidades construtivas, e passam pelo fato de se elaborarem outras leis que alteram ou criam determinados parâmetros que satisfaçam às irregularidades pretendidas (p. 139).

Logan & Molotch (2007) classificam o agente que contribui para a mudança da legislação como o Agente Ativo.

Some individuals seek out the right place to be in the future. These entrepreneurs, who anticipate changing use values from place, speculate on the future of particular spots. Such active entrepreneurs seek rent by gaining control over locations likely to become more strategic over time⁵³ (LOGAN; MOLOTCH, 2007, p. 30).

Em 1994 foi aprovada outra Lei Complementar, denominada Lei n.º 46/1994, com pequenas alterações em relação à anterior, subdividindo as Zonas Industriais e

⁵³ Alguns agentes procuram o lugar certo para atuar no futuro. O empreendedor ativo antecipa as mudanças de uso do solo e especula sobre o futuro de determinados lugares. Procura capturar renda por meio do estabelecimento de formas de controle sobre as regiões propensas a se tornarem mais vantajosas ao longo do tempo [Tradução Nossa].

reconfigurando os Eixos de Comércio e Serviços, mas questões relativas à densidade foram pouco alteradas, inclusive mantendo os coeficientes de aproveitamento. No mesmo ano, o novo governo, Fernando Henrique Cardoso, aprovou o Plano Real, que teve como características os altos juros e a redução da inflação, com o encarecimento e a escassez dos créditos. Dessa forma, reduziu-se a demanda pelos empreendimentos, acarretando na redução dos lançamentos.

Segundo Gimenez (2007),

Os empreendimentos verticais apresentam maiores dificuldades em função dos espaços centrais já ocupados e com o grande índice de expansão vertical na cidade. A realização do lucro já não ocorre da mesma maneira. A relação preço do solo e multiplicação dos estratos verticais não é a mesma, em função das restrições para essa multiplicação. Também os terrenos centrais atingem altos preços, e aqueles que ficam mais deslocados das principais vias de fluxos e áreas de centralidade, apresentam preços mais acessíveis, mas não apresentam a centralidade e acessibilidade necessárias a esse tipo de empreendimento (GIMENEZ, 2007, p.115).

Conforme o mesmo autor, o mercado começou a explorar os chamados condomínios fechados para atender a classe com maior poder aquisitivo, tendo em vista o atendimento às exigências da mesma. Os reflexos do adensamento da verticalização na área central e na Zona 07 são inúmeros. Entre eles, o caos no trânsito, a alteração no microclima e a falta de privacidade, ocasionada pela proximidade das janelas dos edifícios são apenas alguns. Assim, a respectiva classe exigiu esse novo tipo de empreendimento, sendo um filão para o mercado imobiliário, com a implantação de diversos condomínios fechados em Maringá somente na década de 1990⁵⁴.

⁵⁴ Uma discussão maior sobre o tema pode ser encontrada em “VERCEZI, J.T., TÖWS, R. L., MENDES, C. M. Condomínios Fechados e/ou pseudocondomínios horizontais na R.M.M. In: *III Seminário Nacional Observatório das Metrôpoles: Território, coesão social e democracia e I Seminário do Programa de Pós graduação em Ciências Sociais*. Maringá: UEM, 2008. v.01. p.01 – 20”, que coloca em discussão se o termo “Condomínios Fechados” pode ser utilizado em todos os empreendimentos, empregando, ao invés dele, o termo “pseudocondomínios horizontais”. Também fizemos alusão ao conceito no Capítulo 3.

As empresas que se mantiveram no mercado bem como as que iniciaram suas atividades atuaram com cautela, sob a restrição da legislação⁵⁵ e com o devido cuidado em relação ao mercado, para não incorrerem em riscos.

Algumas incorporadoras se firmaram nessa década, como por exemplo, a Pedro Granado, com a construção de 6 empreendimentos. Outras, como a Expansão e a Sandri, por exemplo, também construíram edifícios nessa fase. Outro exemplo, é a construtora Lótus, que, na referida década ainda manteve sua atuação na cidade de Maringá.

TABELA 20: Número de Edifícios, total da área construída e dados por ano em m² dos edifícios com 4 e mais pavimentos em Maringá, no período de 1990 a 1999

Ano	Condomínio	Área Construída	Andares	Garagens	Salas	Aptos	Unid.
1990	46	189.665,16	448	1315	53	1100	2472
1991	48	256.712,17	456	2301	86	2036	4423
1992	44	201.044,36	517	1551	251	1093	2895
1993	22	99.364,16	206	792	106	685	1603
1996	41	215.626,94	463	1781	344	1374	3523
1997	10	32.157,50	86	287	74	179	540
1998	13	64.428,40	133	621	191	316	1128
1999	12	64.724,22	136	529	14	467	1010
Total	236	1.123.722,91	2445	9177	1119	7250	17594

Fonte: Prefeitura do Município de Maringá, 2014

Organização: O autor, 2014

Retomando o caso da Incorporadora Pedro Granado, verificamos que a mesma foi uma das que entraram no mercado maringaense quando o mercado “ficou sem dono”. Suas estratégias foram eficazes com tendência de crescimento na década seguinte. Atua também no sistema de condomínios a preço de custo, bem como atua em outras cidades do estado do Paraná, com destaque para a cidade de Foz do Iguaçu, com a construção de 05 edifícios.

⁵⁵ Em todas as entrevistas realizadas com os incorporadores, é perguntado se existem *lobbies* e acordos entre o mercado imobiliário e o Estado e a resposta é sempre a mesma: Eles têm o conhecimento de que outras empresas praticam essas atividades, mas defendem que sua empresa age conforme a lei, aliás, que estudam a lei antes de elaborar o empreendimento. Assim, fica claro que as mesmas não abrem essas informações, ou segredos de mercado, mas agem na tentativa de defesa, obviamente, de seus interesses.

Em Maringá, na década de 1990, a empresa construiu os seguintes edifícios: Chanson Ville, com 15 pavimentos; Queen Elizabeth, com 6 pavimentos; King Arthur, com 17 pavimentos; João Gabriel, com 8 pavimentos; Amanda Beatriz, com 11 pavimentos; e Monastier, com 16 pavimentos. Verificamos que os empreendimentos lançados pela empresa são de grande porte.

Em suma, em 1999, o poder público aprovou a Lei Complementar n.º 331/99 que dispõe sobre os parâmetros de ocupação do solo na cidade de Maringá, trazendo pequenas alterações em relação a alguns coeficientes de aproveitamento e em relação aos Eixos de Comércio e Serviços.

De maneira geral, a legislação aprovada em 1999 mantém as características do uso do solo consolidadas na cidade, promovendo uma sutil renovação na ocupação urbana, como é o caso da zona residencial tipo 2 (ZR2). Em termos dos parâmetros de ocupação, além da densidade como protagonista, buscou-se acentuar a silhueta dos volumes edificadas numa *skyline* (Figura 23), nada muito diferente do que já se praticava (BELOTO, 2004, p. 141).

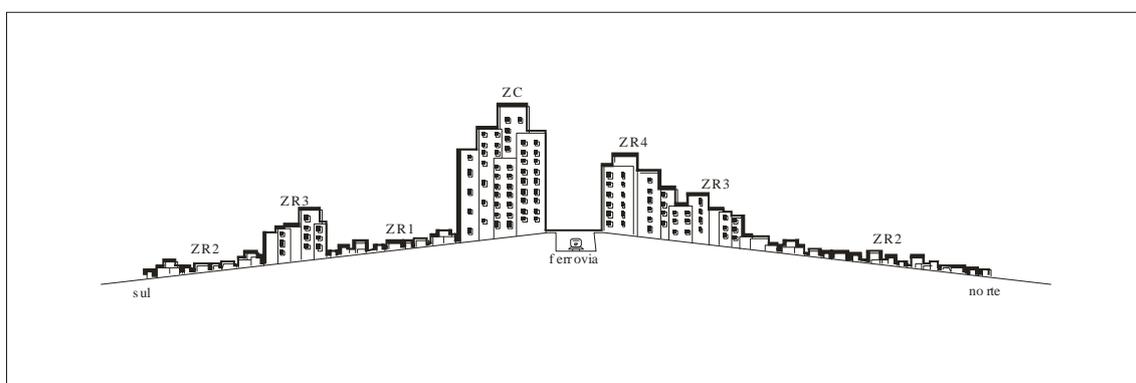


FIGURA 23: Modelo de Ocupação do Solo Urbano de acordo com A Lei n.º 331/99, em Maringá
 Fonte: Plano Diretor de Maringá (2000) In Beloto (2004)

Desse modo, entendemos como o processo de verticalização se desenvolveu em Maringá até o final do Século XX e, conseqüentemente, do milênio, seguindo a lógica da atuação dos promotores imobiliários e incorporadores bem como do Estado, que, por diversas vezes, alterou a legislação urbanística, sobretudo, para beneficiar o processo de verticalização, cuja espacialização do processo pode ser vista no Mapa 11.

A dinâmica ocorrida na década de 2000 passa por dois fatores importantes, um em nível nacional e outro em nível municipal: A aprovação, em 2001, do Estatuto das

Cidades, que viabilizou diversos instrumentos da política urbana, regulamentando os artigos 182 e 183 da Constituição de 1988, no capítulo da política urbana e, após a aprovação deste documento, a efetiva aprovação do último Plano Diretor de Maringá apenas em 2006. Portanto, entre 2000 e 2006 a legislação urbanística da cidade passou por pequenas alterações na forma de Leis Complementares, geralmente específicas e para legislar sobre uma área ou outra da cidade, sendo que neste período, houve a gestação do novo plano diretor, que teve versões não aprovadas em 2000 e 2002.

No bojo do Estatuto das Cidades, teve início o processo participativo, no entanto, com ressalvas importantes que devem ser pontuadas. Silva (2013) aponta que:

Os processos participativos em Maringá tiveram espaço a partir de 2003 quando ocorre a I Congresso da Cidade de Maringá, subsidiando a revisão do plano diretor, mas, apesar das assembleias locais, plenárias temáticas e comissões de acompanhamento constituídas, os interesses imobiliários e de proprietários fundiários, pesavam desfavoravelmente com relação aos instrumentos de gestão social da valorização, assim alguns aspectos aprovados na Conferência não foram contemplados mais a frente no atual Plano Diretor (p. 11).

Este fato também está relacionado com a aprovação das demais leis, como veremos no capítulo 6, com a aprovação da Operação Urbana Consorciada, por exemplo, em que as discussões são restritas aos grupos, comissões e representações envolvidas e não são amplamente divulgadas para a população. Tanto é verdade que buscamos a inserção em uma das conferências da cidade e tivemos acesso negado por não fazer parte de nenhuma entidade de representação na cidade. Portanto, o discurso é o de que são realizadas aberturas e providas as participações democráticas, porém é um processo questionável, uma vez que a técnica se sobrepõe mais uma vez, inviabilizando a participação dos cidadãos sem algum vínculo. Essa prática se reproduz nos documentos aprovados, demonstrando a ideologia de que tudo é ‘planejado’ e afastando a população das decisões. Mais uma evidência de tal fato pode ser verificada nas datas de aprovações das principais legislações, que são realizadas “no apagar das luzes” de um determinado ano ou de determinada gestão, garantindo sua aprovação, como ocorrera com algumas alterações na Lei Complementar 632/2006 (Lei do Plano Diretor) ou ainda com a

Operação Urbana Consorciada Eurogarden, que veremos adiante, aprovada em ‘um dezembro’.

Então, na medida em que a técnica se sobrepõe tanto como discurso bem como prática, cuja ênfase é demonstrar que a gestão tem domínio da prática de planejamento, concordamos com Maricato, quando coloca que o “planejamento urbano é fetiche que encobre um grande negócio”. Utilizam-se dos instrumentos do Estatuto das Cidades, porém, moldam tais instrumentos para viabilizar o interesse do capital, que neste caso, é verticalizar ainda mais.

Ainda observando o Plano Diretor de 2006,

A partir de 2008, o poder público, respaldado pelo Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial (em decisões não unânimes), tem apresentado várias alterações no plano diretor em conferências e audiências sempre realizadas nas segundas ou terças-feiras em horário comercial, apesar das reclamações junto ao Ministério Público por parte de alguns setores da sociedade. A plenária, boa parte formada pelos funcionários públicos dispensados para votar a favor das proposições e pelos empresários do ramo imobiliário, tem garantido com que todas as alterações pretendidas sejam aprovadas, mesmo sob protestos de parte dos presentes, deformando pouco a pouco o atual Plano Diretor (SILVA, 2013, p.12-3).

De modo geral, os instrumentos da política urbana aprovados que, de fato interferiram no processo de verticalização, além da ‘pseudoparticipação popular’, destacamos o solo criado ou a outorga onerosa. A lei que, de fato traz informações mais criteriosas sobre a outorga onerosa só vai ser aprovada em 2011, porém, antes disso, a Lei N. 331/99 e Lei N. 340/2000, além daquelas contidas no Plano Diretor de 2006 já auferiram cotas a este respeito, que demonstraremos quando tratarmos exclusivamente sobre o Novo Centro.

Portanto, no seio das ‘novidades’ da política urbana, na década de 2000 houve um decréscimo do número de projetos aprovados, acompanhando a declínio que já vinha ocorrendo na década anterior, tendo o mínimo de projetos aprovados no ano de 2002, quando apenas quatro projetos de edifícios foram aprovados na cidade.

Era um momento de transição de governo, em que nos últimos anos do governo Fernando Henrique Cardoso (PSDB) havia aumentado o dólar e a inflação estava em alta,

além de uma subordinação ao capital financeiro internacional, vinculado sobretudo em relação ao dólar, que estava em ascensão.

Estes detalhes ajudam a explicar a reestruturação produtiva e o grande incremento do setor de serviços como motor econômico recente, ainda que de forma rasa para o momento econômico da realidade local.

Harvey (2006), em seu livro *Espaços de Esperança*, afirma que as transformações que atingem a sociedade recentemente advém da transição da rigidez do fordismo para a acumulação flexível, ocorrida a partir dos anos 1970, por meio da rápida implantação de novas formas organizacionais e de tecnologias produtivas pioneiras, que significaram uma nova forma de organização espaço-tempo e uma nova perspectiva para o trabalho e os trabalhadores. E isso acontece, sobretudo, porque o capital não deve ser concebido como uma coisa, pronta e acabada, mas como um processo em constante reprodução que dinamiza a própria reprodução da vida social, bem como os diferentes tempos e espaços. O capital financeiro, de fato, está imbricado neste processo.

Estas novas transformações, advindas do processo de globalização, acabam interferindo no local, em que as principais formas de drenagem de capital para investir na cidade paulatinamente deixam de ser do setor primário e secundário (como nas décadas de 1960, 1970 e 1980) e passam a ser do setor terciário. Isso é evidente em Maringá, quando recuperamos o gráfico do IBGE demonstrando que o maior montante do capital produzido como riqueza na cidade advém dos serviços, acompanhando, de modo similar, ao que vem ocorrendo no cenário estadual e federal (Gráfico 1).

Isto nos permite ensaiar que, mesmo diante de um declínio no número de projetos, em relação à década anterior, o capital oriundo para o investimento no processo de verticalização continua relacionado ao setor de serviços, portanto, trazemos ao debate que esta foi a década em que Maringá melhor assimilou a “reestruturação produtiva e a consolidação dos serviços”, mesmo diante de um cenário de declínio, na medida em que parte dos projetos aprovados foram aprovados no Novo Centro, como veremos no capítulo 6 e, sua principal intenção de uso, na década de 2000, era para estudantes universitários, profissionais liberais, entre outros, geralmente vinculados ao setor de serviços.

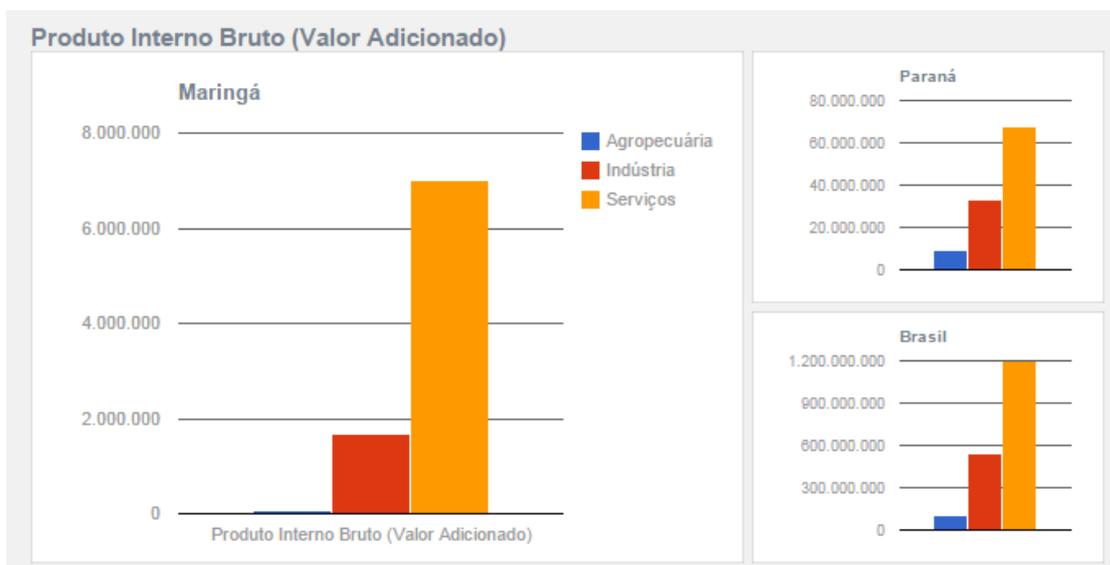


Gráfico 1: Produto Interno Bruto de Maringá em 2009

Fonte: <http://www.cidades.ibge.gov.br/painel/economia.php?lang=&codmun=411520&search=parana|maringa|infr%EFicos:-despesas-e-receitas-or%E7ament%E1rias-e-pib>, consulta em 12/2014

Então, entre 2000 e 2009, na década da “Reestruturação produtiva e a consolidação dos Serviços”, foram aprovados 190 projetos de edifícios, com uma área total de 1.155.717,07, com a produção de 2.128 pavimentos, ou seja ‘novos solos’, 11.324 garagens, 1.107 salas comerciais e 8.013 apartamentos, totalizando 20.422 unidades, conforme podemos visualizar na tabela 21.

Tabela 21: Número de Edifícios, total da área construída e dados por ano em m² dos edifícios com 4 e mais pavimentos em Maringá, no período de 2000 a 2009

Ano	N. de Edifícios	Área Construída	Andares	Garagens	Salas	Aptos	Unid.
2000	13	69.082,07	131	415	68	339	822
2001	19	78.843,75	200	651	28	474	1153
2002	4	5.945,68	22	59	4	51	114
2003	9	21.320,60	54	232	20	242	494
2004	13	103.398,12	192	907	61	533	1501
2005	18	116.823,69	202	1025	124	700	1849
2006	23	124.430,37	234	1288	81	1061	2434
2007	26	135.442,77	252	1419	95	1101	2614
2008	33	218.454,65	378	2177	374	1194	3724
2009	32	281.975,37	463	3151	252	2318	5717
Total	190	1.155.717,07	2128	11324	1107	8013	20422

Fonte: Prefeitura do Município de Maringá, 2014

Organização: O autor, 2014

Já na década de 2010, como podemos perceber na tabela 22, analisamos apenas os 3 anos iniciais completos da referida década bem como alguns meses do ano de 2013, período limite de levantamento dos dados atualizados da Prefeitura de Maringá. Neste período, constatamos que houve um aumento no número de empreendimentos, uma vez que apenas neste curto período já houve o empate de projetos em relação à década anterior bem como a área de construção foi muito maior, refletindo a tendência de empreendimentos maiores e mais sofisticados na cidade, fruto de uma combinação de mais tecnologias, novos espaços da verticalização e um aprimoramento do mercado imobiliário.

Neste período, foram construídos 190 edifícios, com 1.672.422,32m² de área construída, com um total de 31.216 unidades, entre estacionamentos, salas comerciais e apartamentos. Houve, portanto, aumento significativo em todos os itens, assegurando que, para o mercado imobiliário maringaense, a crise econômica de 2008 ainda não havia surtido efeito. Tanto que, recentemente (agosto de 2014), os jornais locais e a televisão (RIC Mais Paraná⁵⁶) noticiou lançamento de edifício com apartamentos de luxo, com preço médio de 3 milhões de reais, vendido em menos de 5 horas.

Tabela 22: Número de Edifícios, total da área construída e dados por ano em m² dos edifícios com 4 e mais pavimentos em Maringá, no período de 2010 a 2013*

Ano	N. de Edifícios	Área Construída	Andares	Garagens	Salas	Aptos	Unid.
2010	36	287.758,33	464	3217	147	2539	5906
2011	67	609.730,27	852	6641	545	4095	11163
2012	75	632.060,87	1047	6969	204	4491	11645
2013*	12	142.872,85	169	1916	50	536	2502
Total	190	1.672.422,32	2532	18743	946	11661	31216

Fonte: Prefeitura do Município de Maringá, 2014

Organização: O autor, 2014 * Os dados de 2013 referem-se apenas ao primeiro trimestre do ano.

⁵⁶ http://pr.ricmais.com.br/parana-no-ar/videos/predio-com-apartamentos-de-luxo-em-maringa-e-vendido-em-menos-de-cinco-horas/?doing_wp_cron#comment-form, consulta em 11/2014

Não conseguimos neste momento, elencar todos os fatores que canalizam para este fenômeno ou para fenômenos dessa natureza, que são vários, e nem é objetivo desta reflexão esgotar o tema, porém, se assimilarmos que nos *folders* de propagandas dos edifícios o valor de troca se sobrepõe ao valor de uso, ou seja, o mercado incentiva a especulação e não o uso; em percepção de campo, ao verificar que um loteamento, denominado Araucária, foi vendido imediatamente no lançamento em uma área afastada do centro tradicional, no limite urbano com Sarandi (PR), porém, próxima ao Projeto Eurogarden, com lotes vendidos com preços em média de R\$ 130 mil reais; ou ainda, se incluirmos um cenário em que os projetos que estão no papel poderão ser colocados em prática, com investimentos do próprio mercado imobiliário maringaense, com recursos dos agentes vinculados ao mercado imobiliário e financeiro, então podemos auferir, ainda que de forma rasa, que a tendência é de ser denominada como a década do “Capital Especulativo e Imobiliário”, para definir o momento da verticalização (Gráfico 2).

Advertimos que não é objetivo desta reflexão definir os momentos econômicos da cidade no que concerne ao processo de verticalização, como fizeram Mendes (1992), mas a ideia é termos parâmetros para uma visualização, no gráfico a seguir, da evolução do processo no ensejo dos momentos econômicos e das principais formas de capital investidas na produção do espaço urbano vertical de Maringá. Salientamos ainda, que elementos do comportamento do mercado e de algumas características do processo serão retomadas no capítulo 6, quando tratarmos dos grandes projetos urbanos.

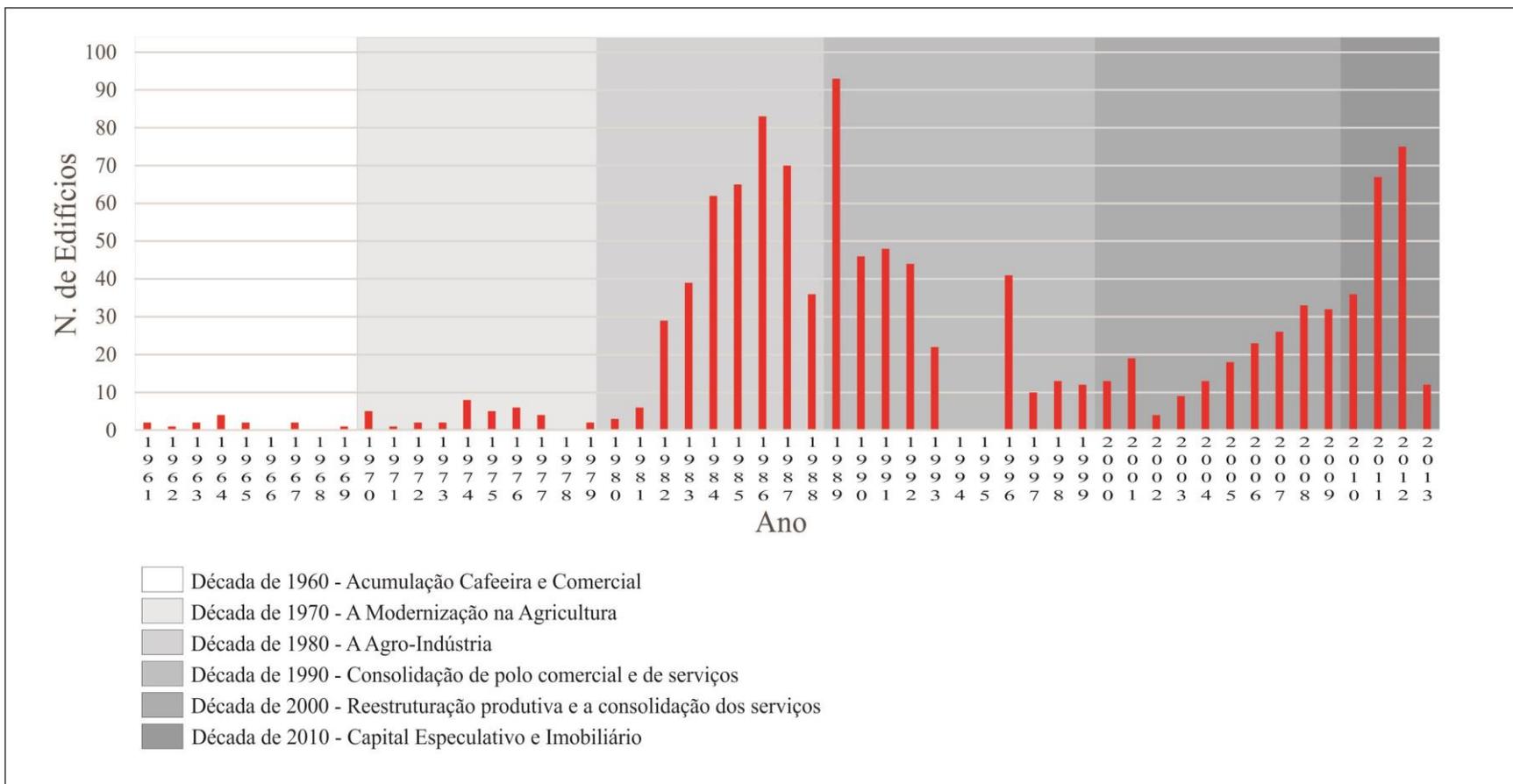
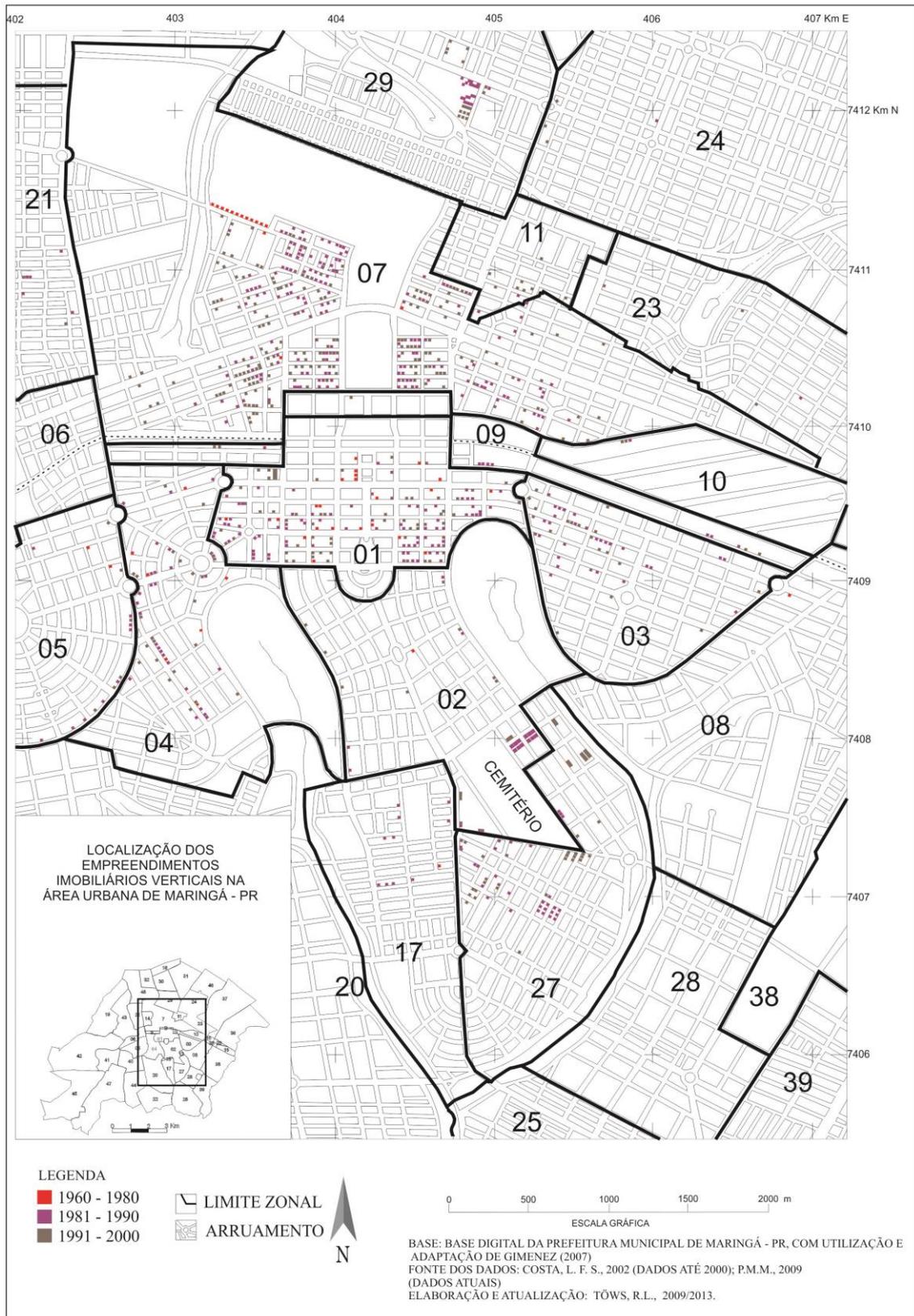


Gráfico 2: Número de edifícios aprovados por ano em Maringá em seus respectivos períodos econômicos (décadas), entre 1960 e 2013

Elaboração: O autor, 2015



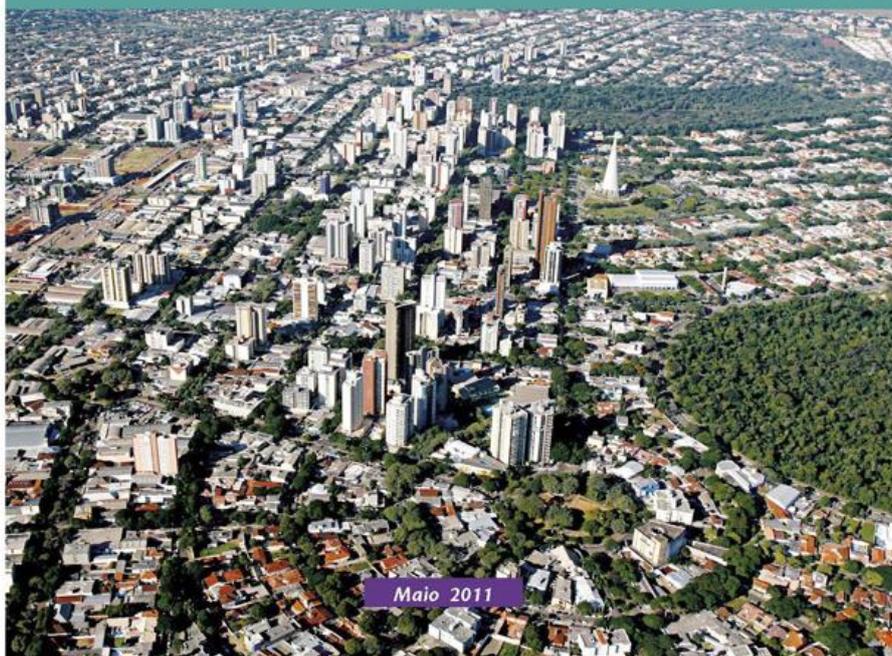
Mapa 11: Espacialização do processo de verticalização de Maringá (1960-2000)

*Cidades Inovadoras:
"Uma visão de futuro"*

Objetivos, Diretrizes e Estratégias

MARINGÁ 2030

*Maringá: os pioneiros não sabiam
que era impossível, assim,
chegaram e fizeram...*



Capítulo 5: O planejamento estratégico e os planos de futuro elaborados em Maringá

5 O PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO E OS PLANOS DE FUTURO ELABORADOS EM MARINGÁ

5.1 O PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO: CARTILHA A SER SEGUIDA?

Percebemos que é comum a utilização do termo planejamento estratégico pelo mercado, mídia e pelos agentes, como forma de divulgar os grandes projetos urbanos que são idealizados e construídos em nossas cidades. Em Maringá, os agentes adotam o termo como forma de maximizar a importância dos empreendimentos que são idealizados e/ou construídos na cidade. Temos como exemplo que discutiremos no capítulo 6, o caso do Projeto de Revitalização Urbana da Zona 10. Na elaboração, o poder público, que foi quem elaborou o projeto, por meio da Secretaria de Planejamento, e, na apresentação, denomina-os de “Projetos Urbanos **Estratégicos** – Cidade Jovem”. Um outro exemplo está arrolado no primeiro artigo da Lei que aprova o Plano Diretor de Maringá, de 2006, a Lei Complementar N.º 632/2006. O referido artigo traz o seguinte texto: Art. 1º.: “O Plano Diretor do Município de Maringá é o **instrumento estratégico** de desenvolvimento e expansão urbana e de orientação dos agentes públicos e privados que atuam na produção e gestão da cidade, aplicando-se esta Lei em toda extensão territorial do Município”. Além destes dois exemplos, atinentes à atuação do Estado, diversos outros agentes também fazem alusão ao planejamento atual da cidade denominando-o de “planejamento estratégico”. A partir das entrevistas realizadas, verificamos que o termo acaba sendo utilizado como consenso.

Por outro lado, porém na mesma direção, a utilização do termo planejamento estratégico como conceito, na academia, parece minimizar o escopo teórico construído por diversos autores para a realização de diagnóstico da mais recente forma de planejamento urbano, uma vez que é mais um receituário neoliberal do que propriamente um conceito, ainda que diversos autores busquem a compreensão de tal fenômeno como uma modalidade de planejamento urbano que ocorre na esteira do processo de globalização e faz pares com os conceitos de empreendedorismo urbano, *marketing* de cidades e cidade-mercadoria.

Em Maringá tal “conceito” já é adotado em diversas pesquisas, como podemos verificar no trabalho do historiador Sergio Gini (2011), quando coloca que “para legitimar o discurso, foi criado o documento *Maringá 2020* a partir de um planejamento estratégico que pensou a cidade para 24 anos em apenas 8 horas” (GINI, 2011, p. 198, grifo do autor), documento este que analisaremos adiante. Outros autores que fazem alusão ao termo são FERREIRA, (*et al*, 2013, s/p., grifo nosso) cujo texto sobre o espaço moderno em Maringá traz a seguinte explicação: “A Urbamar contratou então um arquiteto reconhecido para conceber o projeto, utilizando-se do **planejamento estratégico**, com o intuito de atrair interesses econômicos e chamar a atenção para Maringá, de maneira a avigorar o marketing urbano”. Cordovil, em seu texto “O Projeto urbano como propaganda (...)” destaca a seguinte reflexão:

A partir do final dos anos noventa, no entanto, a publicidade sobre Maringá intensificou-se e vai ao encontro do que se convencionou chamar de discurso do **Planejamento Estratégico**. Fazendo um paralelo com as características deste, evidenciaram-se, no discurso publicitário feito para a cidade, os preceitos, transpostos na imagem urbana e no consenso entre os cidadãos, necessários para sua eficiência (CORDOVIL, 2007, s/p, grifo nosso).

A partir desses exemplos citados, apreendemos a necessidade de verificar se o termo planejamento estratégico citado tanto pelo poder público, pelos agentes bem como pelos autores estão alinhados com o termo de planejamento estratégico ou gestão estratégica herdado do modelo de Barcelona e de receituários afins. Essa investigação levou-nos há alguns questionamentos, a saber: afinal, o que vem a ser o planejamento estratégico em nível mundial? Quais os exemplos mais significativos e no que podem ser correlacionados ou diferenciados dos processos que ocorrem em Maringá? Em Maringá, se existe planejamento estratégico, quais seriam as características deste planejamento?

Lembramos que até agora, nos capítulos anteriores, trabalhamos com o planejamento urbano regulatório, correspondente àquilo que tem sido chamado de planejamento intraurbano no Brasil. Entretanto, percebemos que os fenômenos que são pensados e/ou executados em Maringá correspondem a uma lógica diferenciada daquilo que vinha ocorrendo com a cidade até alguns anos atrás, que, de fato, temos o objetivo de desembaraçar, para tentar comprovar nossas hipóteses que, até esse momento, ainda

carecem de algumas reflexões profícuas. Pois, afinal, qual tipo de planejamento está sendo executado/desenvolvido na cidade?

Verificamos que Novais (2010) deu importante contribuição para demonstrar como a lógica do planejamento estratégico saiu das empresas e da universidade para ser transferida para as cidades na lógica da cidade-mercadoria, cujo embrião foi nos Estados Unidos, conforme discutimos no primeiro capítulo. Entretanto, autores como Silva (2012) apontam que, em relação ao efetivo uso, “o planejamento estratégico teve o seu uso generalizado para a administração pública quando Margareth Thatcher esteve no comando do Reino Unido, a partir de 1979” (p. 281). Esse autor, ao analisar os textos do engenheiro Branco-Teixeira, admitiu que

Baltimore é um dos casos mais estudados de reconversão urbana dos Estados Unidos da América, através das intervenções no *waterfronts*. No contexto do fim da Segunda Guerra Mundial e com uma crise econômica, a referida cidade experimentava um verdadeiro abandono de edifícios na área central, com uma sub-utilização do porto e uma marginalidade crescente. Esse quadro foi mudado com a união de um grupo de cidadãos influentes da cidade que iniciou um conjunto de medidas estratégicas para recuperar alguns edifícios históricos, no intuito de estimular o soerguimento do comércio e serviços (SILVA, 2012, p. 281).

Outro importante exemplo similar ao de Baltimore é o caso de Boston, que contou com uma parceria público-privada na década de 1960. Já na Europa, Silva traz a seguinte contribuição:

Na Europa, um emblemático caso de reconversão urbana é o das Docklands, em Londres. Essa área que, como as norte-americanas, experimentava um abandono a partir do desemprego e da crescente diminuição da população, viu no sucesso das reconversões americanas a oportunidade de sair dessa crise. Como a Europa passava pela desconstrução do Welfare State e o contexto do Thatcherismo era fortemente liberal e flexível, a participação do setor privado foi estimulada no início da década de 1980 com a criação da London Docklands Development Corporation, a qual tinha a missão de implementar a regeneração da área (SILVA, 2012, p. 281).

Jordi Borja e Manuel Castells estão entre os pioneiros na sistematização do planejamento estratégico, trazendo-o da realidade empresarial para as cidades (SILVA, 2012). Estes dois autores foram responsáveis, através do estabelecimento de consultoria

internacional, pela difusão internacional desse modelo de planejamento – no caso, o modelo catalão, em particular na América Latina. Esse novo paradigma, o chamado “Planejamento Estratégico de Cidades”, foi difundido pelo mundo a partir do “sucesso de Barcelona” (SILVA, 2012).

Ao analisarmos o texto destes autores, intitulado de “A cidade como atores políticos”, texto esse, segundo os autores, extraído de um relatório preparado para a Conferência Habitat II, verificamos que é carregado de uma vasta experiência neste modelo, inclusive com participação política na esteira dos planos que ocorreram na Europa e, em suas análises, tal forma de planejamento é vendida como ideal. É a partir dessa formulação, além de outras que já citamos e citaremos, que partimos para uma reflexão sobre o planejamento estratégico de cidades, para, na sequência, refletirmos sobre os processos que ocorreram e estão ocorrendo na cidade de Maringá.

A partir da análise dos exemplos europeus, os autores partiram do pressuposto de que as cidades devem responder a cinco tipos de objetivos: nova base econômica, infraestrutura urbana, qualidade de vida, integração social e governabilidade. Somente gerando capacidade de resposta a estes propósitos poderão, de um lado, ser competitivas para o exterior e inserir-se nos espaços econômicos globais, e, de outro lado, dar garantias a sua população de um mínimo de bem-estar para que a convivência democrática possa se consolidar (CASTELLS & BORJA, 1996).

Eles trazem elementos que demonstram que a vontade política de criar projetos que transformam a cidade ultrapassam a lógica do planejamento estratégico movida pelas transformações urbanas para absorção ou, pelo menos, possibilidades de candidaturas a grandes e megaeventos. Na verdade, para a realidade europeia que é demonstrada, há uma aproximação muito maior com as possibilidades de resgatar áreas econômicas em decadência do que, de fato, um plano para candidatura aos grandes e megaeventos, ainda que diversos exemplos arrolados por esses e outros autores estão relacionados a algum evento absorvido pelas cidades.

Para os autores, em todas as cidades que analisaram, o projeto de transformação urbana é a somatória de três fatores: a) a sensação de crise aguda pela conscientização da globalização da economia; b) a negociação entre os atores urbanos, públicos e privados,

e a geração de liderança local (política e cívica); c) a vontade conjunta e o consenso público para que a cidade dê um salto adiante, tanto do ponto de vista físico como econômico, social e cultural (CASTELLS & BORJA, 1996).

No âmbito da América Latina, os autores supracitados trazem como características a absorção do planejamento estratégico tardio em relação aos EUA e Europa. Dentre as características apontadas para tal fato, as desigualdades e marginalidades, a debilidade da sustentação sociocultural das cidades e os graves déficits de infraestrutura e serviços públicos, atrasaram a emergência das cidades como protagonistas, quadro que se alterou sobremaneira na década de 1990 (CASTELLS & BORJA, 1996). Protagonistas no sentido de elaborarem, em processos de parceria, seus próprios planos e projetos de desenvolvimento.

Por um lado, a revitalização econômica estimulou o andamento de projetos urbanos em grande escala (em alguns casos favorecidos pelas privatizações), assim como dinamizou o setor de construção; por outro, contradições e déficits herdados se agravaram: infraestrutura física e de comunicações, insuficiência dos recursos públicos e, em geral, incapacidade de atuação dos governos locais, fraca integração social na cidade e escassa cooperação entre as esferas pública e privada. Da mesma forma, a consolidação dos processos democráticos internos e a crescente abertura econômica externa multiplicaram as demandas sociais e acentuaram a sensação de crise funcional nas grandes cidades. A intensidade e a visibilidade dos problemas urbanos (congestionamentos, insegurança pública, contaminação do ar e da água, déficit habitacional e de serviços básicos) convergiram na sensação de crise. Simultaneamente, as dinâmicas econômicas (reativação), sociais (participação) e políticas (democratização) criaram as condições para a geração de respostas. Estas não faltaram: a aprovação de projetos de reforma política e financeira em cidades emblemáticas da América Latina — como na Cidade do México, em Bogotá e Buenos Aires, e as reformas derivadas da nova constituição brasileira —, o protagonismo político e na mídia dos prefeitos das grandes cidades — convertidos muitas vezes em lideranças nacionais —, o início dos planos estratégicos de desenvolvimento econômico, social e urbano baseados numa ampla participação cívica, a descentralização dos governos locais, o andamento de grandes projetos urbanos de iniciativa pública e/ou privada, a cooperação entre ambos os setores etc. Desse modo, as grandes cidades latino-americanas emergem, na década de 90, como atores políticos e econômicos (CASTELLS & BORJA, 1996).

Para os autores, a consolidação deste novo papel dependerá da possibilidade de estímulo de grandes projetos de cidade que contem com uma participação ativa dos principais agentes públicos e privados e conquistem um amplo consenso público.

Após a análise dessas particularidades, Castells e Borja apontam uma espécie de receituário sobre como devem ser concebidos os planos estratégicos, cujos elementos elencados ratificam se o modelo pode ou não ser implementado. Apontam três características, a saber:

Em primeiro lugar, a definição de um Projeto de Futuro só será eficaz se mobilizar, desde o seu momento inicial, os atores urbanos públicos e privados e concretizar-se em ações e medidas que possam começar a implementar-se de imediato. Somente assim, verificar-se-á a viabilidade do plano, gerar-se-á confiança entre os agentes que o promovem e poder-se-á construir um consenso público que derive numa cultura cívica e num patriotismo de cidade. Esta será a principal força de um plano estratégico. Em segundo lugar, um plano estratégico deve construir e/ou modificar a imagem que a cidade tem de si mesma e projeta no exterior. Na medida em que se trata de uma resposta a uma sensação de crise, resultado da vontade de inserção em novos espaços econômicos e culturais globais, e que pretende integrar uma população que muitas vezes se sente excluída ou pouco levada em conta, o Projeto-Cidade é um empreendimento de comunicação e de mobilização dos cidadãos e de promoção interna e externa da urbe. Finalmente, o plano estratégico questiona o governo local, suas competências e sua organização, seus mecanismos de relacionamento com outras administrações e com os cidadãos, sua imagem e sua presença internacionais. Por conseguinte, sem uma reforma política radical — tão ou mais radical na forma de agir do que na base legal - dificilmente alcançar-se-ão os objetivos de resposta aos propósitos atuais anteriormente expostos (CASTELLS & BORJA, 1996, p. 158).

Notamos que o documento elaborado pelos autores e densamente criticado por Vainer (2002), de fato, é uma cartilha cujo mote é uma articulação entre o poder público e os agentes locais que buscam criar consensos para colocar a cidade à venda para o capital internacional ou para uma competição entre cidades. No entanto, como há traços deste receituário na cidade de Maringá, buscamos os elementos correlacionados para entendermos essa lógica como uma nova fase de planejamento urbano, calcada na elaboração de planos para o futuro que, em seu seio, abarcam grandes projetos urbanos para mudar radicalmente a imagem da cidade e, de fato, “colocá-la numa prateleira à venda”, para utilizar os termos de Gini (2015), em entrevista concedida.

5.2 O SURGIMENTO DAS ORGANIZAÇÕES, ALÉM DO PODER PÚBLICO, QUE “PENSAM” A CIDADE

Já demonstramos diversas vezes as particularidades de empreendimento privado na gênese de Maringá que gerou um espírito de ordenamento e planejamento, mas também de conflitos de interesses que, no bojo de uma sociedade que estava se iniciando e se organizando, havia desejos e intenções que culminaram em algumas formas de associações e entidades que, posteriormente, contribuíram de forma significativa para o quadro apresentado até aqui e, de forma ainda mais incisiva, para os planos de futuros propostos. Para tanto, é necessário dar nomes e entender quem são os agentes e atores políticos e da sociedade que se transformaram em ‘sociedade civil organizada’ para a defesa de seus interesses e a produção de uma cidade diferenciada no Norte do Paraná.

A primeira entidade significativa que foi criada foi a Associação Comercial e Empresarial de Maringá (ACIM), em 1953. Para Gini (2011), a ACIM foi criada um ano e meio depois da criação do município e foi a única entidade de representação do empresariado de Maringá até 1974, quando foi criada a Associação dos Lojistas do Comércio, que dois anos mais tarde se transformou em Sindicato dos Lojistas e do Comércio Varejista de Maringá – Sincomm, hoje Sivamar (GINI, 2011). Dentre as características da ACIM apontadas por Gini⁵⁷ (2008; 2011), destacam-se:

A] Foi a quarta associação do país a montar o Serviço Central de Proteção ao Crédito – SCPC, em 1962;

B] Apoiou diretamente a criação da Cooperativa dos Cafeicultores de Maringá, a Cocamar, em 1963, atualmente Cooperativa Agroindustrial de Maringá;

C] Lutou, na década de 1970, para que as empresas de construção civil da cidade fossem as responsáveis pela execução de obras de grande porte, como os edifícios, por exemplo, o que garantiu a vinda para a cidade de empresas de vultuosos capitais;

⁵⁷ A partir de suas experiências junto à ACIM bem como a partir de compilações de algumas edições da Revista ACIM, realizadas pelo autor.

D] No final dos anos de 1980, realizou uma série de protestos contra a política econômica do Governo Sarney, tendo como ponto alto o movimento deflagrado em 19 de fevereiro de 1987 com a publicação de artigos em jornais, passeatas e protestos;

E] No início dos anos de 1990 travou uma verdadeira “batalha” contra a prefeitura devido à questão do IPTU;

F] A ACIM realizou um movimento, denominado *13 de Julho* para “protestar contra os juros altos” que penalizavam ainda mais as empresas que estavam em situação econômica deficitária. Esse movimento teve origem devido aos reflexos tardios da crise econômica do final dos anos de 1980, em que a economia local sentiu os efeitos da estagnação e alguns setores foram comprometidos, especialmente muitas empresas atacadistas de confecções e facções industriais, que eram as grandes geradoras de empregos na região.

Para Gini (2011), esse movimento foi o embrião do projeto hegemônico que começava a ser apresentado pela Associação.

A política local também dava sinais de desgaste com a polarização de dois grupos, um do ex-prefeito e deputado federal Ricardo Barros, e o outro do então prefeito Said Ferreira. Foi nessa mesma época que a entidade cria o Instituto para o Desenvolvimento Regional – IDR, corpo técnico para criar projetos de desenvolvimento não só para o município, mas para toda a região Noroeste. Em 1996, já com o projeto hegemônico definido, liderou o Movimento Repensando Maringá e conquistou sua participação efetiva na política em 1997, com a criação do CODEM, hoje o conselho que reúne todas as entidades empresariais e de profissionais liberais da cidade (GINI, 2011, p. 55).

Vemos que é por meio dessa entidade, que, em suas publicações se autodenomina como ‘sociedade’, como se fosse a representação legítima de toda a sociedade maringaense, que começam a ser pensadas propostas de planejamento de futuro. A criação de um conselho, instituído pela Lei Municipal Ordinária N.º 4275/1996, assinada pelo então prefeito Said Ferreira, denominado Conselho de Desenvolvimento de Maringá (CODEM), foi gestado dentro da ACIM. Para Gini (2011),

Na missão da ACIM, **fruto de um planejamento estratégico**, vemos a síntese do projeto hegemônico quando esta se coloca como representante de toda a comunidade: “A missão da ACIM é integrar e

representar a comunidade promovendo o desenvolvimento, atuando como formadora de opinião e multiplicadora de conceitos de excelência empresarial, procurando sempre a qualidade, que implica em constante evolução. Buscando sempre a integridade, competência e profissionalismo – a mais eficiente prestação de serviços aos associados e à comunidade” (PORTAL ACIM, 2007) (GINI, 2011, p. 56-7).

Com a criação do CODEM e, junto a ele, o Fundo Municipal de Desenvolvimento Econômico - FMD, foi possível uma articulação precisa entre os empresários e a prefeitura, no sentido de prover recursos para que os projetos para a cidade fossem pensados no âmbito do empresariado. “Na mesma data, foi criado o Fundo Municipal de Desenvolvimento Econômico – FMD, para financiar a elaboração de estudos, projetos e planos de desenvolvimento, o fomento do desenvolvimento e o investimento em infraestrutura e na formação de capital de empreendimentos” (GINI, 2008, p. 45).

Na lógica da ‘cartilha’ do planejamento estratégico, uma crise e uma decadência gerou tal articulação para que a cidade pudesse ser pensada, ou, no caso, repensada. Ainda para o autor, além do conselho, outro resultado do Repensando Maringá foi o documento *Maringá 2020*, um planejamento de longo prazo da cidade com os principais pontos sobre o que se desejava que Maringá se transformasse no futuro. Conforme a análise desse movimento no novo documento elaborado, havia a seguinte análise:

Concluído o movimento Repensando Maringá, a sociedade civil estava organizada, articulada e comprometida com os destinos da cidade e sabia o que pretendia para o futuro de Maringá. Ressurge, então, aos líderes do movimento, uma **questão estratégica** que ainda não havia sido respondida. Como fazer? Ou seja, sabemos o que queremos, estamos articulados, organizados e comprometidos, mas como fazer para que a cidade desejada se torne realidade no tempo determinado? Como vamos ter a cidade que pretendemos em 2020? A conclusão a que se chegou foi a de que deveria existir uma **organização público-privada** que fosse encarregada de manter a sociedade organizada articulada, **transformando as propostas de futuro em projetos de ação ou de políticas exequíveis**, ou seja, que cuidasse das políticas de desenvolvimento e que identificasse mecanismos e meios de fazer executá-las (CODEM, 2011, p. 10, grifos nossos).

Essa proposta de organização a que o documento referia culminou na aprovação do Conselho de Desenvolvimento, que tinha a estrutura da figura 24.

Estrutura do CODEM

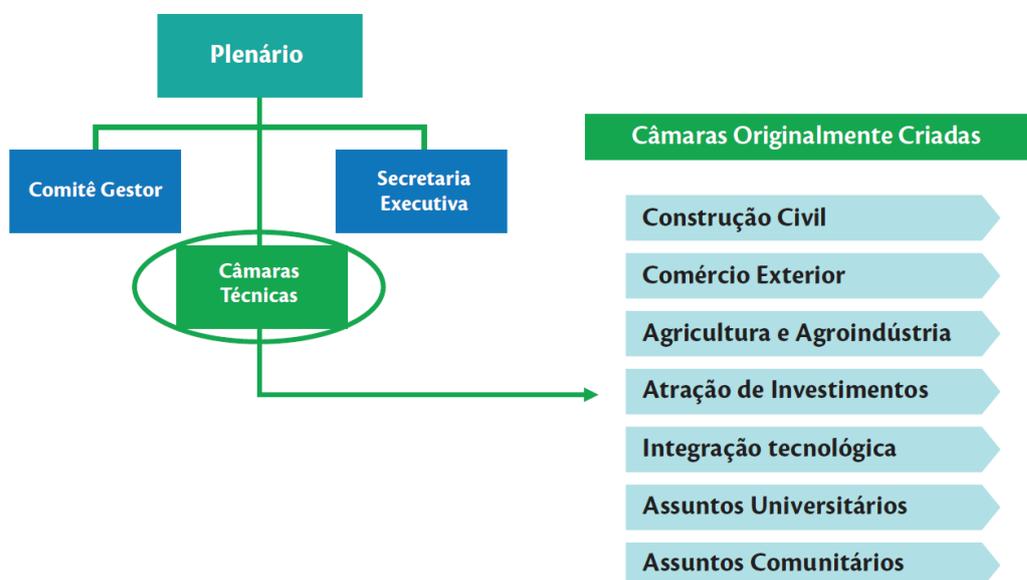


Figura 24: Estrutura do CODEM

Fonte: Maringá, 2011

5.3 O DOCUMENTO MARINGÁ 2020: PRIMEIRA PROPOSTA ESTRATÉGICA?

A reportagem de revista de circulação nacional (Figura 25) traz elementos comparativos entre os de Maringá e de outras cidades do mundo e faz uma divulgação trazendo o conceito de Cidade Global de Saskia Sassen, de forma que, do ponto de vista do leitor leigo, traz um impacto positivo e, automaticamente, compara a cidade às grandes metrópoles globais e até cidades menores da Escandinávia, como forma de apreciar o Plano *Maringá 2020*. Do ponto de vista de quem analisa geograficamente, o impacto é de uma estupidez incrível que desconsidera profundas análises sobre os processos e escalas que envolvem as diferentes dinâmicas relacionais das cidades globais e, destas, com as demais cidades do mundo.

Enfim, como o foco é o *marketing* de cidades e a criação de uma imagem de Maringá, então o próprio portal eletrônico da prefeitura publicara a matéria com a seguinte redação:

O Conselho de Desenvolvimento Econômico de Maringá (Codem), e o plano Maringá 2020 ganharam destaque na edição especial da revista

Exame CEO - O Desafio das Grandes Cidades, na reportagem “Boas ideias para os prefeitos”, que circula esta semana. “Parcerias com a iniciativa privada e agências para atrair investimentos são estratégias que dão certo em cidades como Rio de Janeiro e Maringá”, traz trecho da matéria.

Produzida a partir de um encontro de prefeitos de grandes cidades brasileiras, em debate para onde os gestores públicos devem dirigir sua atenção para o desenvolvimento sustentável, a reportagem mostra exemplos pelo mundo. Como Nova York, onde “houve continuidade de políticas iniciadas em administrações anteriores”, ou municípios menores pelo mundo.

No quadro “A diferença que faz um plano”, a reportagem de Daniel Barros mostra essas cidades menores como Solina na Suécia, Skolkovo na Rússia e Shenzhen na China. “O plano tem como marca a parceria, aglutinando, além da prefeitura, os governos estadual e municipal”, cita a matéria antes de falar de Maringá (MARINGÁ, 2013, s/p).

O texto prossegue falando de outros casos de sucesso no planejamento de longo prazo na atração de investimentos pelo Brasil, “como é o caso de Maringá”. O texto apresenta:

a cidade de 360.000 habitantes tem um conselho de desenvolvimento econômico formado por empresários e acadêmicos que ajuda a gerir os recursos do município e a pensar seu futuro por meio de um plano chamado Maringá 2020. É o tipo de iniciativa que merece ser replicada (MARINGÁ, 2013, s/p).

É importante considerar que o Plano *Maringá 2020* foi elaborado ressaltando oito áreas estratégicas que formariam as câmaras técnicas já previstas no anteprojeto de Lei que criaria o CODEM (GINI, 2008), cujo artigo 6º trazia o seguinte texto: Ficam criadas as seguintes Câmaras Técnicas: I - De Assuntos Comunitários; II - De Assuntos Universitários; III - De integração Tecnológica; IV - De atração de Investimentos; V - De Agricultura e Agroindústria; VI - De Comércio e Serviços; VII - Do Comércio Exterior; VIII - Da Construção Civil e Setor Imobiliário. É interessante notar que as 7 primeiras câmaras técnicas tinham exatamente a mesma nomenclatura da área estratégica, o que não acontece com a 8ª, em que, na Lei de criação do CODEM era denominada “da construção civil e setor imobiliário” e, no plano *Maringá 2020*, o título era “Área de Gestão Empresarial”. Nesta última área estratégica, a diretriz predominante é a de “Caracterizar Maringá como um centro de formação e treinamento de recursos humanos

para diversas áreas da produção e da gestão industrial de serviços, mediante a instalação de Centro de Tecnologia Industrial, de Incubadoras Tecnológicas e um Centro de Empreendedorismo, visando a consolidação de uma Tecnópolis. O objetivo é alcançar modelo econômico sustentável, com atividades de grande agregação de valor que proporcionem elevados níveis de emprego e renda à população Local” (ACIM, 1996; GINI, 2006).



Figura 25: Reportagem da Revista Exame fazendo alusão ao Plano Maringá 2020

Fonte: Prefeitura do Município de Maringá, 2013, disponível em <http://www2.maringa.pr.gov.br/site/////index.php?sessao=23fa18b6b25523&id=19360>

Essa diretriz teve sua implantação em curso com a proposta da criação de novo Parque Industrial que será demonstrada suas especificidades, cujo objetivo da criação do referido parque está sincronizado com os objetivos da diretriz proposta no Plano *Maringá 2020*.

Outra diretriz que chamou a atenção e que está alinhada com os processos que envolvem o planejamento e a gestão urbanos está vinculada à “Área Comunitária” do plano elaborado. No texto da referida área contém a seguinte diretriz:

O crescimento da cidade deve ser planejado de maneira a consolidar-se como cidade de porte médio com população aproximada de 500.000 habitantes. A qualidade de vida deve constituir-se no principal objetivo da sociedade, compreendendo melhor distribuição de renda, elevados padrões de renda, educação, saúde, saneamento, habitação, comunicação, transporte, segurança, etc., e o desenvolvimento harmônico do maringaense em artes, música, filosofia, folclore, literatura, esporte, lazer e línguas. O planejamento urbano deve integrar o desenvolvimento humano com a natureza, de maneira a harmonizar o homem e a natureza. A sociedade civil deve ser organizada e representativa. Maringá deve constituir-se no local onde o ser humano possa ser plenamente feliz com a sua dignidade respeitada num ambiente de plena liberdade (ACIM, 1996; GINI, 2006).

Essa diretriz possibilita diversos enfoques de investigação, sobretudo para analisar sua eficácia e debater com os conceitos de segregação e fragmentação sócio-espacial gerados a partir da elaboração e implementação desse documento. Porém, neste momento, atemo-nos apenas para a questão do planejamento urbano: há, de fato, a intenção de controlar o crescimento da cidade, colocando um limite de habitantes com que a ‘sociedade civil organizada’ queira conviver e, carregada de termos como qualidade de vida, dignidade e desenvolvimento humano, constroem uma imagem de cidade que é buscada a todo o instante. Na verdade, esse documento endossa e recupera os termos já embutidos na cultura do cidadão maringaense de que a cidade é planejada, portanto diferenciada. A construção dessa imagem tem impacto na gestão, uma vez que, conforme verificamos em entrevistas e na própria obra de Gini (2008, 2011), a própria ACIM, agora vinculada efetivamente ao poder público por meio do CODEM, cujos membros transitam pelas duas instituições, contribui e elabora até os planos de governo dos candidatos a prefeito, independentemente se esse candidato for situação ou oposição.

Verificamos também que este documento, mesmo tendo sido elaborado em apenas uma reunião de 8 horas (GINI, 2011), teve papel fundamental, pois deu subsídio para a construção de um segundo documento estratégico, este sim bem mais elaborado e com uma divulgação bem mais ampla, o chamado *Maringá 2030*. É sobre as características e particularidade que vamos nos debruçar no próximo tópico.

5.4 MARINGÁ 2030

A estrutura do Conselho de Desenvolvimento passou por uma evolução no sentido de ampliação no número de Câmaras Técnicas e comissões para pensar a cidade (Figura 26), com a ampliação de câmaras com discussões relacionadas aos projetos urbanos. Portanto, além de Maringá possuir um conselho do empresariado para discutir elementos relacionados às áreas planejadas no documento *Maringá 2020*, houve uma evolução e necessidade de ampliação de áreas e/ou diretrizes a serem perseguidas no âmbito do planejamento e proposta de cidade realizada pela entidade.

É interessante que o novo documento apresentado faz menção ao Plano *Maringá 2020* e aponta que segue as características semelhantes, fazendo uma análise de que o documento anterior teve sua eficácia e norteou o processo de desenvolvimento. No entanto, na introdução do capítulo 2, faz questão de distinguir esse documento de um plano de desenvolvimento econômico ou estratégico, conforme podemos confirmar:

Não tem e nem poderia ter pretensão alguma de ser um plano de desenvolvimento econômico, nem tampouco um **plano estratégico de desenvolvimento**. É um conjunto de objetivos propugnados para a cidade, de diretrizes orientadoras do processo e de estratégias de condução. No entanto, as ações, os projetos e as propostas de políticas vão sendo construídos ao longo do tempo, assim como as estratégias são revisadas, suprimidas ou complementadas pelas câmaras técnicas, com o suporte da Secretaria Executiva e, em cada caso, deliberadas pelo Plenário mediante encaminhamento formal da Mesa Diretora (CODEM, 2011, p. 16).

O documento nega qualquer correlação com um plano estratégico de desenvolvimento, apesar de averiguarmos algumas características que são simétricas com o receituário apresentado por Borja e Castells.

verificamos que a ACIM teve sua estrutura modificada, em termos da ampliação de Câmaras Técnicas (que estão, agora, muito mais relacionadas a projetos e planos) bem como o documento apresentou as diretrizes voltadas para as quatro grandes áreas desejadas para o futuro da cidade (I. Desenvolvimento Econômico; II. Meio Ambiente; III. Cidadania; IV. Cidade). A própria forma de organização do documento ressalta alguns projetos que estão vinculados com interesses específicos, ou de alguns agentes de grupos econômicos ou do setor imobiliário, ou projetos elaborados pela prefeitura ou ainda

projetos político-partidários resultantes de campanhas políticas de candidato a prefeito eleito na última eleição, Roberto Pupin (PP).

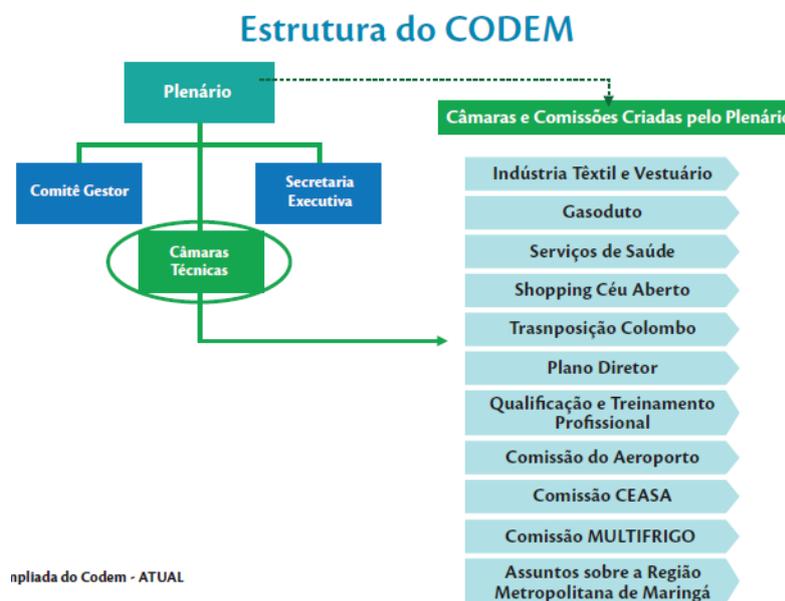


Figura 26: Estrutura atual do CODEM

Fonte: Maringá, 2011

O documento *Maringá 2030* teve 127 assinaturas em sua aprovação, entre elas do ex-prefeito Silvio Barros II, de diversos empresários de diversos setores, de outros políticos e membros do CODEM. Dentre os projetos apresentados em forma de desenho no documento, destacamos a urbanização da Zona 10, o Parque Tecnológico, o Aeroporto Industrial, Revitalização da Avenida Brasil, Centro Cívico, dentre outros. Embora na análise de alguns grandes projetos urbanos selecionados verificamos que não fizeram parte ou foram anteriores ao documento elaborado, apreendemos que há consenso entre os distintos agentes para que a cidade tenha um desenvolvimento cujas ideias e propostas estejam alinhadas, independentemente de interesses e vontades.

Apontamos deste modo, pois verificamos, por intermédio de entrevistas, que a entidade ACIM e o CODEM já foram mais fortes no sentido de ditar as normas e regras de como seria o desenvolvimento da cidade, porém, atualmente, o poder público retomou para si algumas ações, inclusive vinculando projetos a agentes específicos, como demonstraremos na discussão sobre o Eurogarden; vinculando áreas a setores específicos,

como veremos o caso do Novo Centro, com a preponderância do setor imobiliário; executando projetos que contrariaram a Sociedade Civil Organizada, representada pela própria ACIM, como realizaram com a retirada dos estacionamentos da Avenida Brasil, que não é objeto de análise desta reflexão.

Como apontara Gini (2014) em entrevista,

Quem fez esse projeto foi o empresariado e o poder público ficou à margem disso. Hoje o poder público retomou esse comando, mas no final da década de 1990 e os anos 2000 inteiro era o empresariado que estava coordenando. Então hoje o município tomou a frente, só que ele tem uma conta que ele precisa pagar pra esse empresariado, por isso que você vê hoje na cidade um domínio do setor imobiliário, por exemplo, que é muito grande na cidade, muito forte e a força desse empresariado na cidade ainda controla muita coisa; e quando esse empresariado pensou a cidade eles fizeram um planejamento, mas esse planejamento foi direcionado; foi uma visão deles pra cidade, para o desenvolvimento da cidade (GINI, 2014, entrevista).

Mesmo com esses embates e jogos de interesses que destoam de uma sincronização perfeita, como é apresentada no plano *Maringá 2030*, verificamos que os projetos que estão sendo executados, ou ao menos aprovados no âmbito legal, acabam demonstrando um desejo comum: que tenham uma cidade que possa ser colocada na prateleira (GINI, 2015, entrevista) para ser negociada com a classe dominante, local ou de fora.

5.5 MASTERPLAN OU MARINGÁ 2047

O documento *Maringá 2030* não é o último a ser realizado pensando no futuro da cidade. Outro documento denominado *Masterplan* ou *Maringá 2047* está em fase de elaboração (Figura 27), que incorpora elementos do *Maringá 2030*, mas tem por objetivo pensar a cidade mais adiante, ou seja, quando ela tiver com 100 anos. Portanto, o documento traz consigo as duas denominações, para seguir os documentos anteriores no que tange à uma linearidade e planejamento para o futuro e, *Masterplan*, por ser um plano estratégico master, para pensar a cidade em suas mais variadas dimensões.

O engenheiro José Carlos Valêncio, em entrevista cedida à Angela Vicente, em programa local denominado “Arquitetando Maringá”, também vereador de Maringá e membro do plenário do Codem bem como diretor da ACIM, presidente da Terra Roxa Investimentos e sócio-diretor da Empresa Valêncio Arquitetura⁵⁸, ele coloca que como em Maringá há um número grande de entidades de classe que estão organizadas dentro do Codem, tem várias cabeças pensantes. Por isso convidaram alguém que “tivesse consciência social um pouco melhor”. Na entrevista, ele aponta que apareceu um arquiteto de renome internacional, que está na *Norman Foster* na Inglaterra, o arquiteto Edson Yabiko, Maringaense, irmão do também arquiteto Wilson Yabiko, da Construtora Design de Maringá, em que esse arquiteto “veio passar essa consciência social de que temos que ter parcerias com o poder público (...) mostrou vários exemplos no mundo todo e perguntou o que estamos pensando para a cidade para quando ela estiver com 100 anos, então pensamos neste slogan Maringá 2047”. Ele aponta que a “cidade já foi parcelada em cima de uma prancheta (...) e, quando se parcelou a cidade o vizinho era um sítio que tinha um dono, então não tinha como invadir, (...) por isso não temos favela, somos planejada”. “Se temos uma cidade que é exemplo de planejamento no Brasil, no mundo, não tem por que não continuar esse planejamento, então se pensa a longo prazo”, continua. A ideia é contratar um escritório de renome internacional para elaborar um plano para a cidade. De acordo com o Codem, o *Masterplan* “é um estudo e plano globais visando o crescimento sócio-econômico e urbanístico racional com vistas à qualidade de vida, conforto e segurança adequada aos moradores”.

⁵⁸ Ressaltamos as funções e atribuições do agente para entendermos como os mesmos agentes estão articulados aos diversos órgãos e entidades que pensam a cidade e seu planejamento.



Figura 27: Primeira reunião que decidiu pela contratação do Masterplan, na fazenda do Cesumar, com vários agentes, entre eles, Jefferson Nogaroli

Fonte: CODEM, 2014

Valêncio ainda coloca que “se uma *Price*, uma *Deloitte*, (...) uma *Norman Foster* está atendendo os Estados Unidos ou a Arábia Saudita (...) e uma dessas empresas grandes disser ‘eu já planejei Maringá’, então você tem uma ponte muito mais estreita entre os investidores que queiram investir no Brasil tem uma cidade com o mesmo nível de planejamento que se ofereceu do trabalho dessas empresas”.

Percebemos que o discurso é o mesmo estabelecido nos planos anteriores, porém com um interesse mais forte de trazer modelos e empresas de fora, justamente para lançar Maringá na rota dos investidores internacionais e o caminho encontrado foi a elaboração ou ampliação dos planos estratégicos, mas este, com a participação conveniada de renomados escritórios internacionais de arquitetura e consultoria para elaborar o *Masterplan* ou *Maringá 2047*.

Para a construção do documento, foi elaborado um termo de referência contemplando os seguintes objetivos:

O presente termo de referência tem como objetivo a realização de um Master Plan do município de Maringá e cidades conurbadas, voltado para o crescimento e desenvolvimento futuro da cidade, visando 2047, ano de seu centenário. Buscando definir os vetores capazes de interagir com os setores existentes no mercado e a obtenção de uma estratégia

coordenada de atração de novos setores, prevenindo problemas sociais, ambientais e de mobilidade advindos do crescimento urbano (MARINGÁ, 2014).

No que tange aos objetivos específicos, os seguintes foram destacados:

Levantar as potencialidades do município em áreas rurais, urbanas e de expansão assim como do processo de ocupação e urbanização;

Levantar novas potencialidades de atividades econômicas considerando as áreas urbanas já existentes e as potencialidades em áreas específicas.

Através de levantamento georreferencial das áreas comerciais, industriais e residências, identificar possíveis concentrações desejáveis ou não para o crescimento equilibrado.

Realizar estudo prospectivo de infraestrutura regional, incluindo o sistema de transporte – mobilidade urbana, redes de abastecimento de água, e de esgoto sanitário e escoamento de águas pluviais, sistema de telecomunicação, etc.;

Realizar o estudo prospectivo de cenários com diferentes potenciais de expansão urbana;

Elaborar um **plano estratégico** de implementação de ações e metas para a promoção do desenvolvimento econômico e social, formatando o conceito Maringá de Desenvolvimento (MARINGÁ, 2014).

No que tange à consultoria, propriamente dita, a emissão foi realizada para a empresa *Deloitte Touche Tohmatsu*, cujo site demonstra em todos os *links* elementos de tecnologia avançada bem como elementos relacionados à globalização. Os principais *links* do site da empresa são intitulados como “Governança Corporativa”, “Empresas Emergentes”, “Mundo Corporativo”, “Impacto Econômico Global do Facebook”, dentre outros, demonstrando um alinhamento com o mundo empresarial na produção de consultorias e projetos que visam o planejamento estratégico empresarial. Neste caso, há o pedido de consultoria em uma clara estratégia de empreendedorismo urbano, cujo mote é transferir o modelo de planejamento para a cidade, na perspectiva de um desenvolvimento similar ao corporativo.

Vale considerar que esse documento é apenas uma aquisição do que foi destinado à referida empresa, não consubstanciando naquela que efetivamente realizará o planejamento estratégico da cidade, uma vez que, conforme informações investigadas,

ainda que no plano informal, há a possibilidade de que esse documento tenha sido emitido a outras empresas de consultoria. A evidência, no próprio documento, é a indicação de que, na fase 3,

Ao findar a segunda fase, e alinhado com os resultados do planejamento urbanístico, a LICITANTE VENCEDORA produzirá e apresentará um workshop com cenários prospectivos, um Plano de Desenvolvimento Socioeconômico estruturado, um modelo de Governança Corporativa e um Plano de Investimento e Captação de Recursos, para a localidade em estudo e para as entidades envolvidas no projeto (MARINGÁ, 2014).

Ou seja, há a necessidade de que empresas concorrerão via processo licitatório para a elaboração do *Masterplan*. De qualquer modo, no próprio documento elaborado pelo Codem para a apreciação da *Deloitte*, traz em seu bojo elementos que seguramente fazem referência aos projetos que estão sendo pensados e conduzidos, tanto pela entidade, pelos grupos econômicos envolvidos, quanto pelo poder público, conforme podemos observar:

Objeto: O Plano Urbanístico compreenderá um conjunto de estudos de alternativas de construção e expansão urbana segmentada em áreas, dando dimensionamento de infraestruturas necessárias, ordenamento territorial desejado, capacidade de investimentos e ampliação de segmentos econômicos já existentes, inserção de novas áreas devendo observar, basear ou propor correções na legislação em vigor do município.

Produtos Esperados: Visão do Masterplan, incluindo planos de ocupação e uso do solo, infraestrutura e faseamento; Análise do crescimento urbanístico de Maringá, em comparação com outras cidades importantes no Estado e no Brasil; **Avaliação e promoção dos grandes empreendimentos como o Eurogarden, Novo Parque Industrial, Ampliação do Aeroporto Central e Transportes Multimodais**; Planejamento da rede viária e do espaço público; Análise de massa e densidade populacional; Plano de implementação para Maringá 2047; Comunicação entre Projeto Socioeconômico com o Projeto Urbanístico (MARINGÁ, 2014) [grifos nossos].

Portanto, verificamos que, na esteira do pensamento hegemônico e de seus conflitos, há a tentativa de perpetuar projetos urbanos que visem o desenvolvimento econômico da cidade. Grifamos alguns deles para demonstrar que os projetos selecionados para análise no próximo capítulo estão sincronizados com um planejamento

maior, contínuo, regional e que são pensados de dentro para fora, mas também, de fora para dentro, a partir das referidas consultorias, no sentido de que ideias são trazidas para nossas cidades e, conforme analisamos, são locupletadas com os interesses internos na perspectiva de produzir espaços do espetáculo, que visam a reprodução ampliada do capital e a atração de investimentos. Tudo acontece em cima de uma esteira ideológica, batizada hegemonicamente de “Maringá é uma cidade planejada”.

Percebendo a continuidade ideológica vendida na imagem e gestão da cidade, trouxemos alguns elementos de recapitulação da construção dessa imagem que, atualmente gera também representações por meio da grande quantidade de projetos que são lançados no âmbito desses planos elaborados pelas respectivas entidades.

5.6 RECAPITULANDO O VIÉS IDEOLÓGICO: A CONSTRUÇÃO DE UMA IMAGEM (IDEOLOGIA) E A GERAÇÃO DE ESPAÇOS DE REPRESENTAÇÃO

Ainda que o conceito de ideologia⁵⁹ já apareceu diversas vezes no decorrer do texto, é necessário pontuar a que ideologia nos referimos no trabalho. Destacamos o conceito, uma vez que na elaboração da hipótese, as reflexões estão alinhadas com o papel da ideologia do planejamento urbano na cidade de Maringá, que está embutida na produção do espaço urbano.

É necessário destacar que a ideologia possui vários significados e duas concepções: a concepção neutra e a concepção crítica. No senso comum, é sinônimo do termo ideário, contendo o sentido neutro de conjunto de ideias, de pensamentos, de

⁵⁹ A discussão filosófica sobre o conceito é muito mais ampla do que a demonstrada e desenvolvida aqui. O objetivo, portanto, é demonstrar como uma visão crítica da ideologia e seu entendimento na realidade estudada, reproduz as articulações e estratégias das classes dominantes, em diversos níveis, em diversas escalas. Ferreira (2007) organiza alguns títulos que discutem o conceito: ALTHUSSER, Louis. *Aparelhos ideológicos de Estado* - Nota sobre os aparelhos ideológicos de Estado (AIE). Rio de Janeiro, Graal, 1985. * CHAUI, Marilena. *Cultura e Democracia*. O discurso competente e outras falas. São Paulo, Moderna, 1980. * CHAUI, Marilena. *O que é ideologia*. 16. Ed. São Paulo, Brasiliense, 1984. * EAGLETON, Terry. *Ideologia*. São Paulo, Boitempo/Unesp, 1997. * KONDER, Leandro. *A questão da ideologia*. São Paulo, Companhia das Letras, 2002. * MÉSZÁROS, István. *O poder da ideologia*. São Paulo, Boitempo, 2004 [Trad. De Paulo Cesar Castanheira].

doutrinas e de visões do mundo de um indivíduo ou de um grupo, orientado pelas suas ações sociais e, principalmente, políticas.

Já na concepção crítica, a ideologia pode ser considerada um instrumento de dominação, que age por meio do convencimento de forma prescritiva, alienando a consciência humana.

De acordo com Marx, a ideologia age massacrando a realidade (consciência falsa) proveniente da divisão entre trabalho manual e intelectual.

Já Lefebvre (2000) alerta para a contradição sufocada pelas “ideologias que misturavam as discussões sobre o espaço, saltando do cosmológico ao humano, do macro ao micro, das funções às estruturas, sem precauções conceituais, nem metodológicas” (LEFEBVRE, 2000, p. 5). Para o autor, “a ideologia da espacialidade, muito confusa, interpenetrava o saber racional, a planificação efetiva, mas autoritária, as representações triviais e correntes” (LEFEBVRE, 2000, p. 5).

A ideologia está no processo político e no processo social, mas também acadêmico, uma vez que o autor se refere à ideologia discutida, sobre o espaço, que, de fato, corrobora a perspectiva crítica do conceito. Lembramos que a ideologia, assim como fizera Ferreira (2007),

será tratada em sua acepção marxista, a cujo sentido Bobbio (1998) chama de “forte”, em oposição ao “sentido fraco”, mais comum na bibliografia acadêmica, segundo o qual a ideologia seria apenas o conjunto de ideias e crenças coletivas que regem uma sociedade (FERREIRA, 2007, p. 47).

Porém, a ela é dada a conotação espacial, na articulação feita entre as classes da sociedade e seus agentes, no sentido da produção do espaço. A produção do espaço é resultado de um processo ideológico, uma vez que, para Marx, o conceito de ideologia está atrelado ao conceito de luta de classes e da divisão social do trabalho. Isso implica dizer que a produção e a reprodução do espaço é fruto dessa luta de classes, logo, sincroniza com a ideologia produzida anteriormente ou concomitante ao processo de produção do espaço.

Para Ferreira (2007), o sentido marxista “designa o processo de construção e disseminação, pelas classes dominantes, de uma falsa representação teórica da realidade” (2007, p.47), que, a partir de tal disseminação cria uma consciência social que aceite e legitime o seu poder.

Chauí (1980) aponta que os homens produzem ideias ou representações pelas quais procuram explicar e compreender sua própria vida individual, social, suas relações com a natureza e com o sobrenatural.

Essas ideias ou representações, no entanto, tenderão a esconder dos homens o modo real como suas relações sociais foram produzidas e a origem das formas sociais de exploração econômica e de dominação política. Esse ocultamento da realidade social chama-se ideologia (CHAUÍ, 1984, p. 5).

Já Santos, ao abordar o conceito de globalização, assinala que, entre seus fatores construtivos (se referindo ao processo de globalização), “encontram-se a forma como a informação é oferecida à humanidade e a emergência do dinheiro em estado puro como motor da vida econômica e social” (SANTOS, 2000, p.38). Para o autor, o que é transmitido à maioria da humanidade é,

De fato, uma informação manipulada que, em lugar de esclarecer, confunde. Isso tanto é mais grave porque, nas condições atuais da vida econômica e social, a informação constitui um dado essencial e imprescindível. Mas na medida em que o chega às pessoas, como também às empresas e instituições hegemônicas, é, já, o resultado de uma manipulação, tal informação se apresenta como ideologia. O fato de que, no mundo de hoje, o discurso antecede quase obrigatoriamente uma parte substancial das ações humanas – sejam elas a técnica, a produção, o consumo, o poder – explica o porquê da presença generalizada do ideológico em todos esses pontos. Não é de estranhar, pois, que realidade e ideologia se confundam na apreciação do homem comum, sobretudo porque a ideologia se insere nos objetos e apresenta-se como coisa (SANTOS, 2000, p. 39).

Acreditamos na apreensão do conceito para a discussão do objeto, pois é no urbano que a ideologia é aplicada de maneira mais perversa. No momento em que na agenda das cidades há a efetiva inserção do planejamento estratégico, em que o poder da classe dominante se materializa na produção do espaço, é necessária a utilização da ideologia para convencimento da população sobre as práticas e ações realizadas e

planejadas. Em Maringá esse convencimento ocorreu muito antes, ou seja, desde a comercialização das terras pela Companhia Melhoramentos Norte do Paraná, na implantação do plano e nas diferentes fases do desenvolvimento da cidade.

A forma de utilização se dá pela exploração e manipulação da informação. Em todos os veículos e, digamos de passagem, também imbuído em ambiente acadêmico, a ideologia ganha força ou é reproduzida. As classes dominantes procuram fazer com que seus interesses e suas ideias passem a ser interesse e ideia não mais daquela classe em particular, mas de todas as classes (FERREIRA, 2007).

Assim, “a ideologia age como um instrumento para fazer destas ideias, ideias universais e, por isso mesmo, ideias dominantes, que acabam por esconder os conflitos inerentes à sociedade de classes” (FERREIRA, 2017, p. 48). Para o autor, “legitimam, então, as relações de dominação e a passividade dos dominados frente à sua suposta naturalidade de sua condição” (FERREIRA, 2017, p. 48).

Como a classe ou as classes dominantes controlam as instituições, a mídia e o próprio Estado, asseguram que seus desejos e suas vontades sobre o espaço se realizem. Isso se limitando ao espaço urbano, sem considerar as demais escalas e dimensões da vida social, que, conforme exemplificara Milton Santos, a ideologia se expande para os demais espectros da vida humana em sociedade.

Do mesmo modo, retomando a reflexão sobre o papel da ideologia na produção do espaço urbano, constatamos que é um instrumento utilizado pela gestão e pelos grupos e classes para a viabilização de interesses próprios. Por meio da representação e dos demais instrumentos de que dispõe, a classe dominante gera uma representação num jogo das formas particulares e, portanto, é imbuída na mentalidade e no comportamento da população, gerando alienações sociais, por meio da ideologia dominante que, por sua vez, gera mais-valias para o mercado imobiliário. Então, a ação gera alienações sociais que são tornadas espaciais, conforme já especificado. Essa reflexão já foi realizada na explicação do planejamento urbano e será continuada na discussão sobre o planejamento estratégico da cidade de Maringá, na perspectiva de identificação de elementos ideológicos que acompanharam o processo de formação sócio-espacial e que, cada vez mais, é utilizada como mecanismo de convencimento para a produção de seus projetos.

Em Maringá percebemos uma presença muito forte de elementos ideológicos que enaltecem adjetivos como qualidade de vida, bom lugar para morar, gestão eficaz e planejamento. Tais elementos ideológicos estão imbricados na própria formação sócio-espacial da cidade, cujos combustíveis para venda dos lotes e, conseqüentemente, para a formação da cidade eram a propaganda e o discurso, conforme pudemos observar no capítulo 3. As classes dominantes, por meio da mídia e do discurso, acabam fomentando sua ideologia e apresentando-a como verdade.

Cordovil (2007) corrobora a assertiva ao afirmar que “o discurso inicial da CTNP/CMNP⁶⁰ vem sendo consolidado nas diversas transformações realizadas no espaço urbano de Maringá” (p. 83). Para a autora, “os temas recorrentes são cristalizados, tanto através de propagandas, que alardeiam o caráter de cidade agradável e segura, como espacialmente, em decisões para a expansão da cidade e em projetos urbanos” (CORDOVIL, 2007, p.83). Acrescentamos que algumas pesquisas, sobretudo dissertações e teses, simplesmente absorvem tal publicidade e emprestam essa verdade em suas pesquisas. Gonçalves (1999) chama a atenção para a credibilidade dada aos documentos utilizados pela Companhia colonizadora e a adoção, com excessiva confiança, no que a empresa produziu como informação, que, conseqüentemente, gerou uma imagem da cidade. Cordovil (2007) parte dessa premissa “para entender o discurso que se consolida reiteradamente nos aspectos formulados para a formação da imagem urbana e da imagem publicitária da cidade de Maringá, da sua gênese aos dias atuais” (CORDOVIL, 2007, p.84).

A propaganda da empresa colonizadora “traduzia imagetivamente a região através de expressões pitorescas como ‘Nova Canaã’, ‘Eldorado’, ‘Terra onde se anda sobre o dinheiro’, ‘Terra da promessa’, e outros apelidos do mesmo naipe” (GONÇALVES, 1999, P. 117). Na implantação do plano inicial, tais mecanismos eram estratégicos no convencimento para a ocupação regional e local. O plano inicial, cujas especificidades já trabalhamos, “foi utilizado como recurso para o destaque de um núcleo regional que se

⁶⁰ Companhia de Terras Norte do Paraná (CTNP) e Companhia Melhoramentos Norte do Paraná (CMNP).

criava, localizado no centro geográfico de uma extensa área planejada e com acessibilidade eficiente” (CORDOVIL, 2007, p. 83).

Assim, “Maringá já nasceu num contexto no qual o ‘espetacular’ encontrava-se fundamentado. O plano da cidade faz parte desse processo e visava o fortalecimento do discurso empreendido pela CTNP/CMNP para a ocupação do ‘Norte do Paraná’” (CORDOVIL, 2007, P. 83). Para a autora, mais do que isso, “o plano e o seu discurso reconduziram, apoiados pelo sistema de instituições, a verdade imposta. Esta verdade reflete-se no discurso atual e recorrente da cidade” (CORDOVIL, 2007, P. 83).

Tal discurso, para além de produzir o espaço e atrair população e investimentos, produziu uma imagem e uma representação, em que o fato de todo o espaço ser fruto de colonização privada, então se produziu uma imagem da cidade planejada em sua totalidade.

O plano inicial é o principal objeto a ser explorado, por suas características e por seu ideário. “Diante de uma terra ‘onde se anda sob dinheiro’ e que, portanto, não possui características nem qualidades individuais, produziu-se uma cidade que, para se diferenciar (e, assim, se individualizar), encontrou na concepção de “cidade-jardim” e no seu autor, o particular e o específico” (CORDOVIL, 2007, p. 86).

No discorrer do texto, quando tratamos do plano inicial em particular e da expansão urbana, verificamos mais algumas afirmações que corroboram os elementos ideológicos e de produção da imagem a que referimos, porém, é importante registrar que há, nas pesquisas, uma adoção dessa verdade, produzida inicialmente em documentos da empresa colonizadora e, posteriormente, pelas diversas mídias. Como por exemplo, Vercezi aponta que Maringá

reflete a ação do planejamento urbano da CTNP no momento de sua fundação, perpetuando uma posição privilegiada tanto de disponibilidade de capital gerado pela economia local que acaba por investir em empreendimentos, quanto pelos reflexos de cidade planejada e moderna. Perpetuando uma imagem que contempla *status* de cidade próspera, reforçando, pelos investimentos do capital público e privado uma condição de cidade excludente e segregadora já que a mesma —não apresenta nem mesmo favelas e áreas com distorções funcionais (VERCEZI, 2012, p. 155).

A autora inicia o parágrafo reproduzindo exatamente o discurso empreendido nos documentos oficiais da referida companhia, mas, com um olhar geográfico, realiza uma análise do caráter excludente e segregador que a produção de tal imagem gerou e continua a perpetuar na cidade de Maringá. Já Torrecilha (2013), em sua dissertação de mestrado, coloca que

A Cidade Canção, como ficou conhecida, Maringá passou por diversas fases e já teve outros codinomes, sendo que cada um designava um período de sua história. “Cidade Planejada”, devido aos esforços do Engenheiro Cássio Vidigal que fez os primeiros levantamentos topográficos de Maringá para depois passar esses dados para o engenheiro civil Jorge Vieira de Macedo (sic) desenhar as ruas e avenidas segundo um planejamento pré-definido, tal projeto contemplava sua posição geográfica e o traçado da linha férrea, de modo que tal obstáculo não serviria de empecilho para o crescimento da cidade (TORRECILHA, 2013, p.33).

Tais elementos são repetidos e utilizados em diversas pesquisas sobre a cidade de Maringá, atestando e endossando verdades que, de fato, servem para enaltecer a gestão e promover a propaganda e a produção de uma representação. Tal representação gera alienações sociais, uma vez que vira elemento do discurso central, explorado fora dos muros da academia e da pesquisa científica, ou seja, pela propaganda.

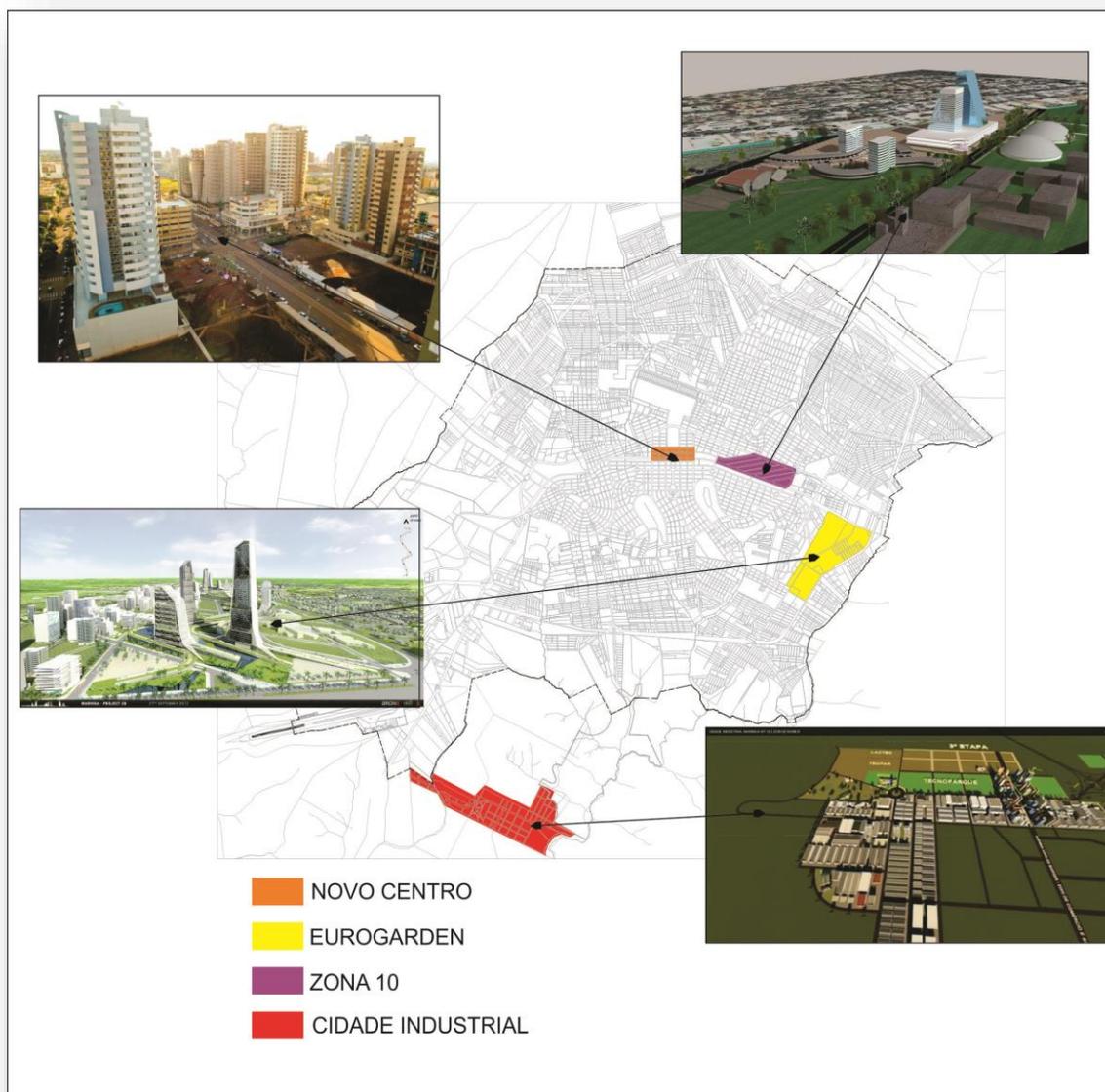
Por exemplo, Lima (1999), em uma publicação na Revista Veja, enalteceu Maringá como a Dallas Brasileira, em comparação com a cidade americana. Para o jornalista, “Planejada durante a década de 40, a cidade paranaense é uma Brasília regional. A diferença é que produz riqueza em vez de escândalos” (LIMA, 1999).

Ao utilizar a imagem americana como desejo dos moradores, a reportagem mostra o discurso construindo um consenso entre os cidadãos que depreciam a sua própria cultura. O consenso é determinante para o sucesso da cidade como empresa, na qual não se admitem os conflitos. Ao construir uma referência não brasileira, o consenso persegue a identidade americana. Assim, observa-se que há a busca pela semelhança de sujeitos estritamente identificados, renovando-se (e repetindo-se) no discurso (CORDOVIL, 2007, p.89).

Além desses veículos de comunicação, outras produções locais, como a Revista Acim, o Anuário da Economia, os jornais locais, os documentos e sites da Prefeitura Municipal e os planos diretores municipais se encarregam de perpetuar o mesmo discurso.

Tal discurso, iniciado desde a fundação da cidade contribui para o que está sendo chamado de *Marketing* de cidades frente ao planejamento estratégico. As cidades são vistas como empresas e devem ser pensadas como agentes econômicos dependentes do mercado em que estão inseridas e no qual encontram o modelo para o seu planejamento (VAINER, 2000, CORDOVIL, 2007).

A ideologia da classe dominante é mostrar que Maringá é um ótimo lugar para viver com qualidade de vida, porém, por trás desse ‘jargão’ e, assumidamente em documentos e propagandas, a imagem que impera é a de que Maringá é planejada, por isso, é um ótimo local para fazer investimentos. Os elementos de cidade planejada extrapolam as 10 Zonas iniciais como se a expansão da cidade seguisse uma lógica de continuidade do projeto inicial, o que não é verdade, uma vez que, já na implantação da cidade, na década de 1940, outros bairros afastados do projeto já foram aprovados ou passaram por um processo de ocupação, como vimos no capítulo 3. Mesmo com essas distorções, essa imagem criada por meio da propagação da ideologia apresentada acabou gerando espaços de representação, reificados ou não e é o que veremos na análise de alguns grandes projetos urbanos que selecionamos.



Capítulo 6: Planejamento Estratégico e os Grandes Projetos Urbanos em Maringá (PR): Novo Centro, EuroGarden, Zona 10 e Parque Industrial

6 PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO E OS GRANDES PROJETOS URBANOS EM MARINGÁ (PR): NOVO CENTRO, EUROGARDEN, ZONA 10 E PARQUE INDUSTRIAL

O presente capítulo tem por objetivo demonstrar empiricamente como as estratégias e ações dos distintos agentes sociais, vinculadas ao neoliberalismo e ao processo de globalização, foram especializadas, em alguns casos e, em outros, realizadas enquanto representação e produção de uma imagem. Tais produtos, tanto materializados quanto apenas representados, produziram o espaço social. Se a produção não consistiu em materialização, ao menos, possibilitou a especulação imobiliária e a valorização fundiária, frutos maiores de todo esse processo de planejamento já demonstrado. Portanto, trazemos alguns exemplos de como o receituário planejamento estratégico foi absorvido pela gestão e pelos grupos hegemônicos da cidade, na produção de espaços específicos dentro da cidade de Maringá, pois permitiu, de fato, que alguns agentes transitassem entre as diversas entidades para a viabilização de seus projetos.

A fase do planejamento estratégico é definida neste trabalho como a terceira fase do planejamento urbano em Maringá, ainda que traremos, após a análise, algumas abordagens sobre o uso e a adoção dessa forma de planejamento nesta reflexão. Na idealização e na produção dos grandes projetos urbanos há a efetiva intenção de divulgar a cidade e suas características. Alguns destes grandes projetos urbanos estão sincronizados com os planos realizados ou fazem/fizeram parte das intenções de determinada gestão em um determinado momento.

O Novo Centro apresenta como principal particularidade o fato de ter o projeto totalmente modificado. Na década de 1980 foi elaborado o Projeto Ágora que, de fato, serviu apenas para dar visibilidade à área e sua futura conversão para exploração do mercado imobiliário. Até o nome “Novo Centro” não corresponde ao conceito de centralidade, uma vez que a área verticalizada possui o térreo dos edifícios com uso comercial e os demais pavimentos para uso residencial, porém, existem interesses para que, de fato, seja o Novo Centro. Poucos edifícios possuem a configuração dos apartamentos destinada inteiramente para o uso comercial.

A Zona 10 faz parte do plano inicial da cidade desenhado por Jorge Vieira e, na sua implementação, teve sua destinação de uso para atividades industriais. Com a transferência das indústrias para parques industriais específicos e para outras localidades, a área ficou em pousio social, recebendo, assim, projeto específico, em meados da década de 2000, com caráter de Operação Urbana Consorciada. Até o momento, as edificações permanecem sem alterações, no entanto, o plano viário já é adequado para atender as demandas do projeto.

O Projeto Eurogarden, idealizado na presente década, surgiu da desativação do Aeroporto Regional Gastão Vidigal. Uma grande área está sendo preparada para receber o Grande Projeto Urbano que visa modificar permanentemente a paisagem urbana da cidade de Maringá. O projeto ainda não está em execução, mas as legislações elaboradas especificamente para endossar o projeto, bem como o *marketing* realizado sobre o referido projeto, têm contribuído para a criação de espaços de representação. A imagem criada promove a valorização fundiária daquela parte da cidade, bem como a valorização imobiliária das áreas lindeiras.

Por fim, outro recorte de análise refere-se ao Parque Industrial Maringá, que também é um projeto elaborado na presente década. Traremos alguns elementos de uma ideia, dentre todas as demais, que esteve mais articulada entre os interesses dos agentes e do poder público.

Advertimos que inicialmente elencamos outros projetos para análise. No entanto, com o desenvolvimento da pesquisa, passamos a entender que os 04 projetos que apresentamos são os principais, dentro da lógica e do recorte de análise e os demais são apenas complementares. Como por exemplo, a construção do Contorno Norte está vinculada, entre outros fatores, à liberação da Avenida Colombo para domínio do município, o que possibilitará a construção de um grande *Boulevard* e sua conexão com o Projeto da Zona 10. O mesmo ocorre com os projetos pensados para a Avenida Brasil, que estão vinculados ao Eurogarden. A Vila Olímpica é mais um projeto de interesse da gestão, cuja realização não está vinculada à valorização imobiliária e fundiária, portanto, sua análise ficaria tangente aos pressupostos da pesquisa. Além destes, muitos outros pequenos projetos são pensados por alguma entidade ou mesmo pelo poder público, que

carecem de investigação e aprofundamento, porém, selecionamos apenas os 04 projetos que julgamos principais para a realização dessa abordagem e reflexão.

6.1 O NOVO CENTRO DE MARINGÁ

O Novo Centro de Maringá⁶¹ foi selecionado na pesquisa por possuir particularidades distintas daquelas que identificamos nos outros projetos, pois foi a primeira intenção, de fato, de se idealizar um grande projeto urbano⁶² para a cidade de Maringá. Como distinção, apontamos as seguintes características: a] havia necessidade de uma obra que resolvesse o problema da linha férrea, que dividia a cidade; b] foi um projeto encomendado de forma destoante dos interesses dos agentes locais, cujo mote era trazer empresas de fora para executar a obra; c] não havia uma organização da sociedade local que almejasse o projeto, mas apenas uma intenção do poder público; d] foi criada uma empresa para gerenciar o projeto, ligada ao poder público, denominada Urbamar, que exploraremos. Logo, a partir dessas características, já antecipamos de que o papel do Estado foi fundamental para que esta área da cidade fosse discutida e colocada num projeto que, como veremos, teve fortes impactos e influências de diversos segmentos, sendo o principal o setor imobiliário, que alterou profundamente o plano inicial, dando uma nova configuração a essa parte da cidade.

Este projeto, que inicialmente não tinha esse nome, foi idealizado baseado no plano de Brasília, tanto que, para a sua concepção, foi acionado o Arquiteto Oscar Niemeyer, cujos princípios de orientação do projeto eram similares àqueles que orientaram o plano da capital federal, como veremos.

⁶¹ Neste subcapítulo buscamos elencar apenas elementos que identificamos como fundamentais para explicar a produção do espaço urbano sobre o viés que elegemos para discutir. Para informações detalhadas de todos os processos judiciais e discussões políticas, sugerimos a dissertação de mestrado de Vanderlei Grzegorzczuk, intitulada “Novo Centro de Maringá: estratégias e conflitos na produção do espaço urbano”, 2000.

⁶² Não estamos considerando o Plano Inicial, que incluímos na categoria “plano” e não “projeto”, para seguir Flávio Villaça (1999).

6.1.1 O Projeto Ágora

O Projeto Ágora, em sua primeira versão foi denominado como uma obra monumental e, como dissemos, teve participação do arquiteto Oscar Niemeyer. O poder público contratou o referido arquiteto, pois tinha como objetivo reproduzir nesta área urbana os princípios da capital federal (GRZEGORCZYK, 2000).

A área em questão referia-se ao pátio de manobras e a estação ferroviária que constituía, juntamente com a linha férrea que cortava a cidade, uma espécie de barreira que travava o desenvolvimento da cidade e separava a cidade em duas, em sentido norte e sul. Em entrevista realizada com Antonio Carlos Aroca, Gerente do Senac de Maringá e que conviveu do lado ‘Norte’ da cidade por aproximadamente 30 anos, tivemos o relato de que a linha férrea era uma barreira, em um primeiro momento, que diferenciava os pobres que moravam ao norte da ferrovia, dos ricos que moravam ao sul e, em um segundo momento, por ser um entrave à própria circulação. “Sempre que passava o trem, a única coisa que dava pra fazer era esperar”, relata.

Já Ferreira (*et al*, 2013), relata o seguinte:

Desde então, com o adensamento urbano além da ferrovia, ampliou-se a necessidade de deslocamentos frequentes entre a porção norte da cidade e a área central ao sul da linha férrea. Portanto, na década de 1970, a área que constituía o pátio de manobras e a estação ferroviários, a qual possuía aproximadamente 206.600m², tornava-se uma barreira física para o fluxo entre o sul e o norte, visto que havia apenas dois eixos de ligação entre essas áreas na porção central da cidade (...). Nesse contexto, Maringá necessitava estabelecer novas vias que não fossem interrompidas pelo contínuo fluxo do trem passando pela área mais movimentada da cidade. Essa problemática agravou-se com a expansão da cidade, fato que resultou na transferência do pátio de manobras no final da década de 1980 para outro local (s/p).

No entanto, apenas em 1985 que a primeira ação para uma mudança nos rumos daquela área foi realizada, com a criação da Urbamar e a contratação do Arquiteto Niemeyer para a concepção de um projeto para a área (Figura 28).



Figura 28: Maringá na década de 1970 com pátio de manobras da Rede Ferroviária S/A destacado em amarelo

Fonte: Ferreira et al, 2013

Nesta primeira versão, o projeto estabelecia áreas para o trabalho, lazer, moradia, circulação bem como atividades cívicas (GRZEGORCZYK, 2000), cujo desenho transformava significativamente o plano original de Maringá para aquela área, denominada Zona 09. “A primeira transformação significativa no plano original de Maringá foi proposta em 1986 e modificava sobremaneira a área central que continha o pátio de manobras da ferrovia, a linha férrea e a estação ferroviária” (FERREIRA & CORDOVIL, 2014, p. 7). Com essa transformação, o projeto proposto continha 3 superquadras com distribuição funcional distinta em cada uma delas.

Na quadra central, denominada Gleba C, estaria uma série de equipamentos públicos, como biblioteca, uma praça no local da atual estação ferroviária com anfiteatro ao ar livre, espelhos d’água rampas (área contemplativa), estacionamentos descobertos e um centro de convenções para a realização de eventos, atendendo à Carta de Atenas, quanto aos requisitos de equipamentos para o lazer, atividade social e equipamentos públicos (GRZEGORCZYK, 2000, p. 88).

De acordo com a análise do autor, da mesma forma que no projeto das superquadras de Brasília, em que os blocos transmitem uma sensação de monumentos isolados que se destaca na paisagem, o Projeto Ágora previa, com a construção das três superquadras, uma distribuição de edifícios de cunho monumental cujo objetivo era transformar a paisagem urbana (GRZEGORCZYK, 2000).

De acordo com Ferreira (*et al*, 2013),

Na composição do projeto, o arquiteto privilegiou o eixo longitudinal por meio da disposição das lâminas comerciais, as quais conformam o espaço público interior ao conjunto. Essa espacialidade tem seu perímetro definido pelos edifícios, limitando-se e não relacionando-se com o entorno da praça. A unidade do conjunto é permitida através da preservação do eixo horizontal, tornando a gleba pública, mesmo interrompida pela abertura das duas vias, Av. Herval e Av. Duque de Caxias, unificada através das ligações em nível para os pedestres e o rebaixamento dessas novas vias (...). Esse fato torna o papel das vias secundário no processo de configuração do espaço, tornando-o contínuo e privilegiando a passagem do pedestre (s/p).

Conforme verificação de Grzegorzcyk (2000), o projeto previa as seguintes características: A] Circulação de automóveis como prioridade no projeto; B] Valorização da função ‘trabalho, por meio de áreas destinadas para receber um hotel 5 estrelas, um *Shopping Center* (centro de compras) com dezenas de lojas e um supermercado; C] Tornar uma das glebas um grande setor comercial para a cidade; D] Rebaixamento da linha férrea, que correria a céu aberto, mas com viadutos que eliminavam a interferência das composições ferroviárias na circulação de veículos pelo centro da cidade; E] Prioridade para as vias expressas; F] Criação de 7.200 vagas de estacionamentos, que seriam públicos, construídos no segundo subsolo; G] Instalação da nova rodoviária e um novo terminal de transporte urbano no primeiro subsolo da quadra 51/A-4 (Figura 29 e Figura 30).

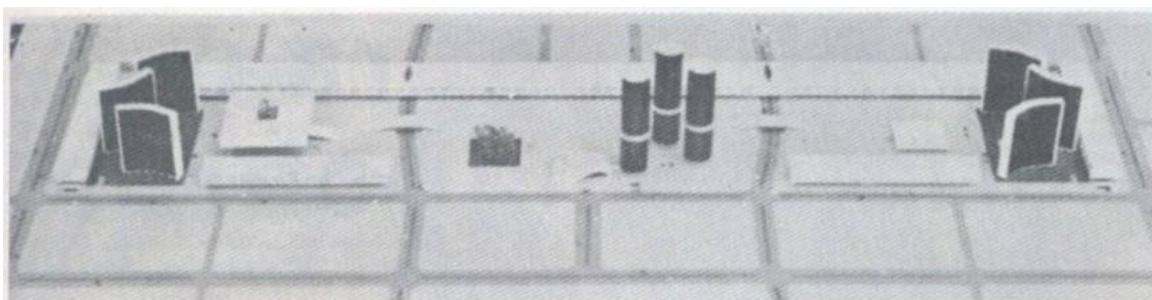
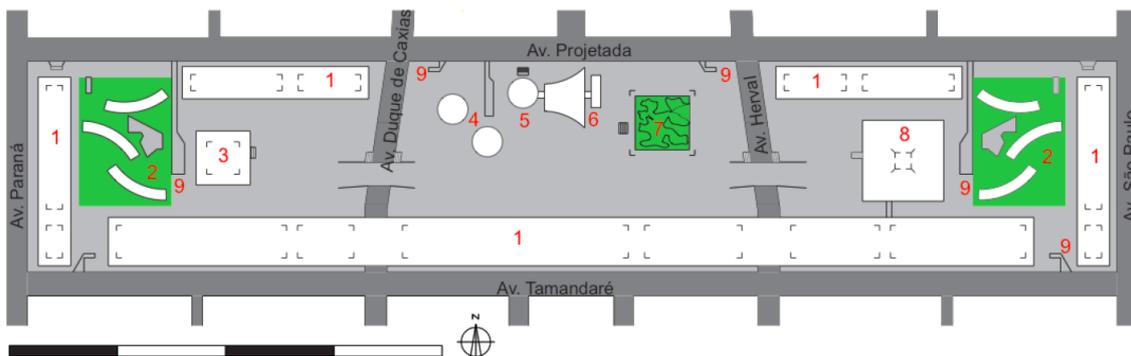


Figura 29: Aspecto do Projeto Ágora

Fonte: <http://maringahistorica.blogspot.com.br/2010/09/projeto-agora-1985.html>



1. Lojas; 2. Prédios Residenciais; 3. Mini shopping; 4. Escritórios; 5. Hotéis 4 e 5 estrelas; 6. Auditório; 7. Bosque (lojas); 8. Shopping; 9. Estacionamento.

Figura 30: Primeira Versão do projeto Ágora em 1986

Fonte: Ferreira, et.al., 2013

Confirmando os elementos elencados pelo autor, verificamos uma entrevista de Niemeyer concedida à Revista Tradição, citada no trabalho de Ferreira & Cordovil (2014), cujo depoimento dizia o seguinte:

Nossa preocupação [...] ao projetar essa grandiosa área no centro de Maringá, foi, antes de tudo, criar um novo espaço verde, humanizando, fazendo a cidade respirar melhor. Daí nossa idéia de evitar muitos prédios altos, projetando-os em grupos isolados, a contrastar com o gabarito menor, que deverá caracterizar o conjunto. E como o empreendimento representa obra vultosa, procuramos dar aos seus diversos setores o nível de conforto que se impunha. Assim os apartamentos serão servidos de jardins, estacionamento, playground, piscinas; as lojas abrindo para as ruas e praças, onde passarão diariamente milhares de pessoas curiosas de seus complementos urbanísticos: hotéis, escritórios, cafés, bares, restaurantes, cinemas, inclusive um grande centro comercial. O resto é a arquitetura a disciplinar volumes e espaços livres (REVISTA TRADIÇÃO, abr 1987, p.17, apud FERREIRA & CORDOVIL, 2014, p. 7).

Verificamos a clara ideia de contrapor o adensamento e criar espaços livres e de circulação de pessoas e automóveis (Figura 31 e Figura 32), com um novo conceito para a cidade, cujo nome atribuído denota para uma grande praça, a Ágora, ou seja, a “versão inicial compõe-se de uma grande praça denominada “Ágora” que se desenvolve ao longo da gleba central antes ocupada pelas instalações ferroviárias, constituindo elementos arquitetônicos que delimitam esse espaço” (FERREIRA & CORDOVIL, 2014, p. 7). Para as autoras, “a “Ágora” se desenvolve numa escala monumental para a cidade, com uma

paisagem destoante do seu entorno, como uma tentativa de reproduzir uma paisagem moderna, como a que se formulou em Brasília” (FERREIRA & CORDOVIL, 2014, p. 7).



Figura 31: Maquete eletrônica da primeira versão do projeto Ágora em 1986

Fonte: Ferreira & Cordovil, 2014



Figura 32: Maquete eletrônica da primeira versão do projeto Ágora em 1986, visão panorâmica

Fonte: Ferreira & Cordovil, 2014

O projeto, de acordo com o poder público, tinha alguma flexibilidade, tanto que passou por algumas modificações já em sua concepção, com a alteração do formato das torres, que eram redondas e passaram a ser quadradas, com a justificativa de que combinaria mais com a cidade: “entre as principais modificações anunciadas, destacamos a substituição no projeto original das torres redondas e envidraçadas por torres quadradas (...) que são mais condizentes com a realidade da cidade” (GRZEGORCZYK, 2000 p. 98). Um exemplo é uma publicação de uma revista da época, chamada Revista Pois É, de 1986, que fez questão de publicar uma imagem com o novo cenário, denominando-o de “plástica bilionária”, cuja intenção evidente era de divulgar o projeto e caminhar na mesma direção das intenções do poder público, que era de convencer a população, a “comunidade” ou “sociedade”, como eles gostavam de chamar, de que o projeto era bom para a cidade e para a população.

Evidentemente havia uma facilidade de que as intenções fossem facilmente aceitas mantendo a trégua social, uma vez que era uma área que estava causando transtornos para a população, sobretudo no que tange à mobilidade urbana.

O projeto que seria realizado, a expensas próprias, pela empreiteira Mendes Junior, que depois se ressarciria com a venda das frações das áreas edificadas; porém, os conflitos de interesses gerados entre o poder público municipal e os agentes imobiliários que atuam na cidade, além de um novo contexto econômico, impediram a implantação de tal projeto (GRZEGORCZYK, 2000, p. 93).

Como já havia a predisposição de adequar o projeto à realidade da cidade, e, após solicitação da prefeitura, “que justificava a impossibilidade de efetivação do projeto pela sua monumentalidade, Oscar Niemeyer enviou uma nova versão para a reestruturação da área central de Maringá” (FERREIRA & CORDOVIL, 2014, p. 9), permanecendo algumas características, ou seja, “com as vias Herval e Duque de Caxias já demarcadas no sentido norte-sul, sem o rebaixamento proposto inicialmente, assim como a abertura da Av. Projetada, paralela à área do projeto, foi necessária uma readequação dos usos e espaços da primeira versão” (FERREIRA & CORDOVIL, 2014, p. 9).

Na segunda versão do projeto *Ágora* enviada por Niemeyer em 1991, foi aprovada uma legislação, a Lei n.º 4.650/91 que tinha por objetivo aprovar o Plano Diretor denominado “Projeto *Ágora* de Maringá”. Portanto, 6 anos após a primeira versão, diversos conflitos aconteceram, uma vez que o setor imobiliário tinha dificuldades para aceitar o projeto, já que o valor para a sua execução era superior às possibilidades das empresas locais, necessitando, desse modo, da realização de um consórcio com empresas locais e de fora.

Para o entendimento das estratégias e ações do poder público sobre a área é preciso retomar as discussões que delinearão a primeira fase do projeto, sobretudo com a criação de uma empresa pública denominada Urbamar S/A. Em seu estatuto, havia a garantia de que a sociedade criada funcionaria por tempo indeterminado e teria sua sede em Maringá, cuja finalidade era viabilizar a remoção e transferência do complexo ferroviário existente sobre a área de 206.600 m². O artigo 6º trazia o seguinte texto:

Art. 6º: Tendo em conta sua finalidade, a Sociedade atuará como concessionária de serviços públicos, nos termos de contratos que vierem a ser firmados com o órgão executivo, ficando-lhe assegurado o direito de planejar e executar obras e serviços de competência do município de Maringá, ou dos que venha este a se incumbir, por força de acordos ou convênios.

A criação da Urbamar deu novos rumos ao projeto, pois possibilitou a execução das licitações via empresa, o que gerou pressões das diversas empresas que atuavam na cidade, que não poderiam participar do processo licitatório. Era uma vontade do poder público local que, percebendo as dificuldades encontradas, tratou, conforme já elucidamos, de buscar uma reformulação do próprio projeto.

Grzegorzcyk (2000) afirmou que alguns pronunciamentos, como de vereadores como Mario Hossokawa, Paulo Mantovani e Euclides Zago indicavam qual empresa executaria a obra, que era a Empreiteira Mendes Junior. “O vereador Euclides Zago em seu pronunciamento, enfatizou que, ao contrário de Londrina, Maringá não contrataria nenhuma massa falida” (Grzegorzcyk, 2000, p. 126). Ele destacou também o pronunciamento do vereador Claudinei José Vecchi, engenheiro e dono de construtora, que reflete a posição do segmento na época:

Ele destaca que a empresa Urbamar teria completo domínio sobre o pátio de manobras da RFFSA e reafirma que: “(...) o município não disporá de nenhum recurso financeiro e todo o terreno a ser urbanizado, constituído por oito alqueires aproximadamente, será doado à Construtora Mendes Junior de Belo Horizonte, que, por sua vez, executará as melhorias a serem contratadas, cujo plano se constitui em realizações faraônicas que, sem dúvida alguma, deixará na história a atual administração municipal”. O vereador salientou ainda que nenhuma empresa do Estado do Paraná teria condições de realizar a obra sozinha, mas que deveria ser estudada a possibilidade de serem aproveitadas também as construtoras locais (GRZEGORCZYK, 2000, p. 85).

Portanto, em 1991 foi aprovado o novo plano diretor para a área que, segundo Grzegorzcyk (2000), foi aprovado em 1ª discussão por unanimidade.

No dia 23/12/91 aconteceu a segunda sessão para aprovar a Lei Complementar 01/91 (Plano Diretor Integrado) e o projeto de lei 4650/91 do Projeto Ágora, tendo este recebido uma emenda aditiva que ratificava todos os atos realizados pela Urbamar até a votação da lei, entre os quais a realização de estudos técnicos e contratos assinados. Ambos os projetos e a emenda foram aprovados por unanimidade na segunda e terceira sessões, esta última realizada em 24/12/91 (GRZEGORCZYK, 2000, p. 104).

No parágrafo único do artigo 1º da Lei N.º 4.650/1991, constava que para a realização do objeto preconizado neste artigo (Projeto Ágora de Maringá), a Urbanização

S/A – Urbamar – valer-se-á do Memorial Descritivo sucinto e Projeto Básico de Arquitetura. O memorial descritivo destacava os projetos, os hotéis, os módulos, os subsolos e o terminal rodoviário, mas o que mais chama a atenção é a autonomia dada à referida empresa criada, que tinha plenos poderes sobre a execução da obra no local, inclusive em termos de contratos com as construtoras e incorporadoras.

No caso do novo projeto (Figura 33 e Figura 34) emitido, verificamos que “propunha o desenvolvimento das três glebas seccionadas pelas novas avenidas, porém não mais conectadas por uma grande “Ágora”, a qual se limitou apenas ao lote central” (FERREIRA & CORDOVIL, 2014, p. 9). De acordo com as autoras, o espaço público proposto tornou-se contido e limitado à gleba central. “A “Ágora” assumiu a escala do edifício, reduzida a uma imagem de praça comum para a cidade” (FERREIRA & CORDOVIL, 2014, p. 9).

De acordo com o memorial descritivo, quando tratava das glebas, dispunha que a realização das Glebas A e B e a parte comercial da Gleba C será por conta dos empreendedores privados da região. Seus projetos, de acordo com o memorial, devem se enquadrar nas projeções e áreas estabelecidas no projeto urbanístico.

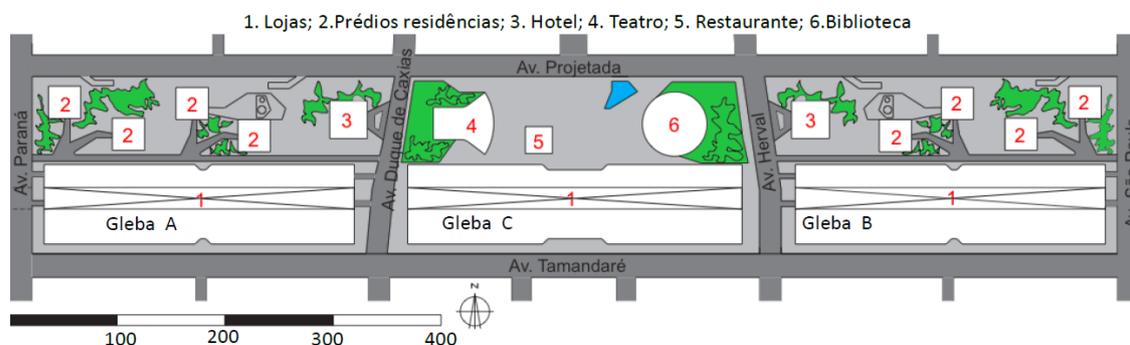


Figura 33: Segunda versão do Projeto Ágora em 1991

Fonte: Ferreira & Cordovil, 2014

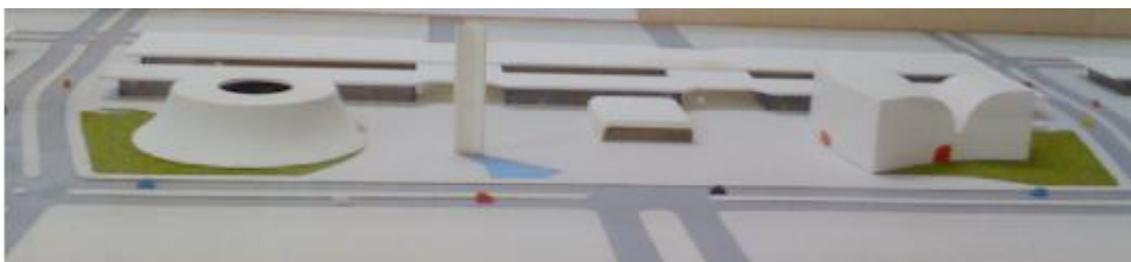


Figura 34: Vista da praça central da maquete da Segunda versão do Projeto Ágora em 1991

Fonte: Ferreira & Cordovil, 2014

A revisão do Projeto Ágora, segundo Grzegorzcyk (2000), deu-se apenas de forma parcial e sua implantação foi dividida em 3 etapas, que poderiam ser licitadas individualmente. Segundo o autor, a administração do prefeito Ricardo Barros anunciava, ainda em 1991, antes da inauguração da Avenida Herval, que o projeto Ágora passaria por modificações e que tais modificações seriam anunciadas na realização do Congresso internacional de Urbanismo que aconteceria em Maringá naquele ano. Dentre as principais alterações, destacamos as torres quadradas ao invés de redondas, conforme já elucidamos, o incentivo das atividades do primeiro pavimento para o comércio e os demais para uso residencial; a possibilidade da instalação de um metrô de superfície no futuro, com transporte de massa; alterações nas dimensões dos terrenos (GRZEGORCZYK, 2000). Para o autor,

Essa mudança é importante para o setor imobiliário, pois no projeto anterior o referido trecho correspondia à parte da avenida projetada no sentido leste-oeste, que deveria ser bem mais larga do que o padrão das avenidas da cidade. O loteamento desta faixa aumentou a oferta de lotes no centro expandido, e conferiu a esta avenida o mesmo padrão das demais da cidade (GRZEGORCZYK, 2000, p. 98).

Boeira (2005) assinalara que Ricardo Barros, que viria a ser prefeito de Maringá, foi o diretor técnico da Urbamar e era o maior interessado no início das obras do chamado Novo Centro e deu passos decisivos para sua concretização.

Transferiu definitivamente o pátio (sic) de manobras para a área que seu pai havia desapropriado quinze anos antes para abrigar o terminal de transbordo da usina de Itaipu; solicitou novo projeto para a área diretamente com Oscar Niemeyer; fez a abertura das Avenidas Herval e Duque de Caxias, atravessando o Novo Centro, situação há muitos anos desejada pela comunidade; e na ocasião de sua inauguração ainda trouxe o arquiteto de 92 anos à Maringá na condição de Presidente de Honra de um Congresso Internacional de Urbanismo que contou com a

presença dos maiores nomes do urbanismo nacional e alguns de renome internacional como Álvaro Siza, Jonathan Barnett e **Jordi Borja** (BOEIRA, 2005, p. 206 – grifo nosso).

Apesar de não ter encontrado outras fontes que afirmam a presença de Jordi Borja, percebemos que, na abordagem de Boeira enaltecendo as ações do prefeito, havia a clara intenção de aproximar a cidade dos movimentos que estavam acontecendo no mundo em termos de planejamento estratégico. Como disse Sérgio Gini em entrevista, havia a intenção de colocar a cidade numa prateleira e oferecê-la para o mercado, ainda que o entrevistado fazia a abordagem sobre um movimento que ainda estava para acontecer dentro do empresariado da cidade. Porém, a própria vinda de Jordi Borja já denota para uma aproximação das ideias que estavam germinando na cidade, ainda que esta ideia estava partido da figura do prefeito, do poder público, e não de uma sociedade local. Guatassara Boeira, que depois se tornaria secretário de planejamento na década seguinte, descreveu em sua tese de doutorado que “sempre de olho no futuro, para Ricardo (referindo-se ao prefeito), eventos como esse Congresso Internacional de Urbanismo, representavam a expressão de um dos três pilares de sustentação de suas ações; Planejamento, Obras e Marketing” (BOEIRA, 2005, p. 207).

Este foi o primeiro projeto que buscava atrair investimentos externos para a cidade, por meio da execução de um grande projeto urbano, ainda que não houvesse nenhuma articulação com a sociedade local, aliás, pelo contrário, o projeto *Ágora* não era bem visto justamente por não abarcar as empresas da cidade, em termos de volume de investimentos.

Por outro lado, no discurso, já havia uma correlação com o planejamento estratégico, de acordo com Boeira, já que ele realizou as seguintes considerações sobre as ações do prefeito Ricardo Barros:

Centrado nessa perspectiva pediu autorização da Câmara e obteve para abrir escritórios políticos em Curitiba e Brasília com o objetivo de prospectar e encaminhar projetos para os órgãos do governo; realizou inúmeros eventos de porte regional e nacional com vistas a criar na cidade uma infra-estrutura de turismo de negócios e vender a imagem da cidade para outras regiões; e ainda com esse intuito encomendou estudos e projetos para diversos escritórios de projetos e planejamento.

Com um desses estudos o chamado “Plano estratégico de Maringá”⁶³, Ricardo viajava vendendo para empresários a Maringá do futuro (BOEIRA, 2005, p. 207).

E uma reportagem endossa ainda mais essa visão, no sentido de contemplar os elementos e conceitos que fazem parte dessa discussão, como podemos observar:

O prefeito de Maringá, Ricardo Barros esteve terça-feira na Associação Comercial de São Paulo para expor as diretrizes do ‘Plano estratégico de desenvolvimento do município de Maringá’ a um grupo de 100 empresários paulistas. O ‘plano’ também chamado de ‘cidade-empresa’ deseja transformar a região Norte do Paraná, no maior polo turístico e agroindustrial do estado (O Jornal de Maringá, 28/09/1990 in BOEIRA, 2005, p. 207).

Portanto, ainda que de forma modesta, se comparado a outros grandes projetos que ganhavam forma, sobretudo na Espanha, há a intenção, por parte da gestão que estava no poder naquele momento, de transformar a cidade em cidade-empresa ou, para seguir Vainer (2000), em cidade-mercadoria.

No início de 1993 uma nova legislatura toma posse e, de igual modo, uma nova gestão no executivo, com a eleição do prefeito Said Ferreira (1993-1996). Esse prefeito tornara-se oposição ao anterior e, de fato, foi decisivo, conforme corroborara Grzegorzcyk (2000) nas profundas alterações ocorridas no projeto Ágora. Em reportagem do jornal ‘O Diário’ captada pelo autor, o prefeito eleito apontara que “(...) não vai impedir o crescimento do Novo Centro (...) o Projeto Ágora será respeitado em suas linhas gerais, mas adequado às necessidades do município (O Diário, 03/02/93 in GRZEGORCZYK, 2000, p. 104). Conforme o autor, estava decretada a terceira grande alteração no projeto, que deveria descaracterizá-lo permanecendo apenas algumas diretrizes básicas. “O executivo parecia procurar indicar aos agentes imobiliários que não haveria mais restrições à construção de empreendimentos no Novo Centro” (GRZEGORCZYK, 2000, p. 104). E Continua: “o projeto poderia tornar-se mais atrativo à iniciativa privada, atendendo às pressões do mercado imobiliário e do novo contexto econômico” (idem).

⁶³ Este documento não foi encontrado e nem disponibilizado.

Houve a utilização dos meios de comunicação para a divulgação das alterações para manter a trégua social que, de parte da comunidade acabava por construir cenários positivos, o que induzia para boas práticas da gestão, com a utilização do planejamento urbano como mote para justificar quaisquer alterações de interesse. Porém, de parte dos agentes, havia problemas que culminariam em desapropriações e alterações significativas nas dimensões dos lotes, além de novos processos licitatórios para a realização das alterações necessárias.

Ao contrário do ocorrido com os projetos anteriores, nesta gestão, o poder público estimulou uma participação maior de entidades nos processos de alterações. Para Grzegorzcyk (2000), foram enviadas cópias para a Associação de Engenheiros e Arquitetos de Maringá (AEAM) bem como para a Associação Comercial e Industrial de Maringá (ACIM), além de outras entidades. “A prefeitura procurou conseguir, dessa forma, apoio da sociedade para tais mudanças, embora a maioria das sugestões não tenham sido aproveitadas” (GRZEGORCZYK, 2000, p. 109).

Enfim, a Acim entrou em cena, buscando criticar algumas alterações, dentre elas, a localização da rodoviária na área central. Estas críticas acabaram por determinar a transferência da rodoviária para outra parte da cidade, enfraquecendo uma das ideias do projeto, que era de tornar o centro um grande terminal de transporte integrado, com a localização da rodoviária, do terminal de transporte urbano e da futura estação ferroviária (GRZEGORCZYK, 2000).

O projeto, de fato, muda de nome e se torna Novo Centro com a aprovação, no final de 1993, de uma nova legislação para a área, definida como Lei Complementar n.º 23/1993, que aprovava o Plano Diretor da área denominada Novo Centro de Maringá. Esta legislação integra o projeto à legislação de uso do solo vigente, com algumas especificidades para a área, com coeficientes de aproveitamento 5 e 6, dependendo da área e, como elemento mais significativo, mantendo os poderes da Urbamar, mas agora, com a possibilidade de venda ou permuta sem a necessidade de licitação.

Em outras palavras, para a viabilização dos dois primeiros projetos de Niemeyer, houve a necessidade de destinação de outras áreas para domínio da Companhia, uma vez que a área do ‘agora’ Novo Centro encamparia um projeto. Como a área outrora pertencia

à Companhia, pois era onde passava a estrada de ferro e havia o pátio de manobras, então o poder público deslocou o pátio para outra região bem como permutou a área por outra, do Aeroporto Gastão Vidigal. Portanto, o poder público, de fato, reverteu terras públicas para o mercado, mas, nas duas primeiras fases de projeto, acabaria onerando a empresa que ganhou a licitação para a realização do empreendimento, que deveria fazer com recursos próprios.

Na terceira fase, nesta que estamos discutindo, por sua vez, o poder público dá plenos poderes para a Urbamar negociar as terras com o mercado local, em uma lógica que ainda utilizava os meios de comunicação para vendê-la como atrativa – o *marketing* urbano -, uma vez que o mercado imobiliário tinha temores e receios, em virtude dos inúmeros processos judiciais sobre a área. Portanto, há uma reversão da terra urbana, pública, para o mercado imobiliário.

Não vamos nos debruçar sobre a legislação aprovada, porém, é importante constatar que essa significativa alteração na legislação contribuiu em muito para os processos de especulação imobiliária, pois, de fato, despertou a sociedade civil organizada, os empresários, na figura da Acim, para aquela área em disputa. O Brasil passava por um momento econômico delicado, já que o início da década sinalizava para uma grande crise, em que Maringá, de fato, estava inserida.

Nesta conjuntura, conforme discutimos no capítulo 5, surgiu o movimento “Repensando Maringá”, que tinha por objetivo pensar Maringá para 2020 e, tal movimento contribuiu para uma maior aproximação do empresariado da cidade em momentos de crise. Ainda que os projetos Ágora estavam totalmente desarticulados do empresariado da cidade - pois era uma vontade do poder público -, com a aprovação da nova legislação houve a possibilidade de investimentos na área. O mercado local se “fechou” em torno da entidade Acim para dar novos rumos à cidade. Tal fato foi possível, conforme também já trabalhado, com a criação de um conselho de desenvolvimento, denominado Codem, na década de 1990, que, paulatinamente, foi se inserindo nas dinâmicas do executivo. Ainda que era um conselho consultivo, com o passar do tempo acabou influenciando significativamente nas ações do executivo, tendo, o ápice, o movimento “Repensando Maringá”. Nas palavras de Gini:

O projeto original do Niemeyer era fantástico né, pro Novo Centro seria muito bom, só que seria o que, na concepção das pessoas que pensavam a cidade, ele seria um vazio, um vazio urbano. É bonito, legal, para o lazer, mas, e o comércio? E a prestação de serviços? E a expansão imobiliária? Como que nós vamos dar conta disso? Então a modificação do projeto atende aos anseios da especulação imobiliária, não tenha dúvida disso, ele veio atender a essa necessidade da expansão imobiliária pra cidade, por isso que se descaracterizou completamente o projeto. Hoje o que você tem de prédios de apartamentos aqui é uma loucura respondendo aos anseios desse setor imobiliário que se fortaleceu muito nesse movimento aí. É um divisor de águas. A partir dele (do movimento) a cidade torna uma nova reconfiguração. Se você pensar assim, até antes do movimento o poder político na cidade era muito forte. Ricardo Barros, Said Ferreira. Said fez toda essa parte de estruturação do Novo Centro, cavou o túnel. Quando sai o Said e entra o Jairo Gianoto e aí bem no meio da gestão do Jairo começa o movimento e o Jairo era fraco politicamente, tanto é que depois ele acabou se complicando na questão, roubou pra caramba, então o empresariado veio com tudo e reformulou toda a política da cidade e enfraqueceu a classe política, tanto é que os prefeitos que vieram depois, o próprio Jairo, o José Cláudio, embora toda a força que tenha o PT, ele foi um prefeito que comeu na mão desse movimento; a Secretaria de indústria e comércio foi indicada pelo movimento, o tempo todo o prefeito ficou na mão desse movimento (Sergio Gini, entrevista concedida em 01/2015).

6.1.2 O Projeto Novo Centro

As principais alterações no projeto anterior teve início na Administração de Said Ferreira. A empresa Cesbe de Curitiba venceu a licitação para a construção do Túnel. A proposta inicial da empresa era de 27 milhões de dólares, tendo reduzido o preço para 21,7 milhões (GRZEGORCZYK, 2000). Para o autor, a obra foi construída em ritmo acelerado e foram publicadas diversas notícias enaltecendo a sua grandiosidade. O prefeito Said inaugurou a obra sem sua conclusão, porém o prefeito seguinte deu continuidade. Grzegorzcyk (2000) problematiza, ao afirmar a possibilidade de que as obras fossem paradas ou modificadas pela alteração na gestão, porém, como vimos nas palavras de Gini, que estudou o Movimento do empresariado da cidade, o poder público não ditava mais as normas. Neste momento, o empresariado comandava as alterações que deveriam ser realizadas na cidade.

O Estado atua como investidor, porém a mais-valia fica com o mercado. Percebemos que a criação de uma empresa pública para comandar todo o processo, desde

1985, ao invés de assegurar os investimentos realizados pelo Estado e buscar a mais-valia desse investimento para retornar à sociedade, o que ocorre é uma reversão da terra urbana e dos benefícios de sua infraestrutura para o mercado imobiliário. Como era uma empresa, então havia facilidades legais para que sua atuação ocorresse privilegiando o mercado. De fato, há uma institucionalização, por meio da Urbamar, da especulação imobiliária do Novo Centro de Maringá, que teve toda a sua configuração, enquanto projeto, alterada, algo mais visível no parcelamento, que passara de 20 para 105 lotes. Há, de fato, uma abertura para o mercado. O solo urbano de uma área valorizada no centro geográfico da cidade passa a ser mercadoria a ser vendida para a produção do espaço.

A mercadoria pode ser compreendida na sua essência apenas como categoria universal do ser social total. É apenas neste contexto que a reificação [o momento, dentro do processo de alienação, em que a característica de ser uma coisa se torna típica da realidade objetiva] surgida da relação mercantil adquire uma significação decisiva, tanto pela evolução objetiva da sociedade como pela atitude dos homens em relação a ela, na submissão da sua consciência às formas nas quais esta reificação se exprime (LUKÁCS citado em DEBORD, 2003, p. 21).

Ou seja, a partir de uma concepção de projeto, há uma distorção daquilo que se pretendia construir, porém, o espetáculo estava posto, por meio do convencimento da sociedade como algo bom, quando na verdade, a reificação, a cidade construída naquele espaço, não se diferenciou de nenhuma realidade com intervenção maciça do mercado imobiliário. Portanto, temos um Novo Centro reificado muito diferente daquele projetado.

É importante notar que, em 2010 publicamos um artigo no Boletim de Geografia intitulado “A cidade como negócio (...)”, artigo que rendeu até entrevista no jornal local para explicar o significado desse negócio. O Artigo trazia algumas estratégias e ações dos agentes que construíram no Novo Centro de Maringá, a partir dessa abertura possibilitada pela legislação aprovada em 1993 e que passou por modificações significativas com a discussão do novo Plano Diretor (leis 331/99 e 340/2000). Ambas tiveram influência no Novo Centro possibilitando o aumento do potencial construtivo, dentre outros elementos. Por isso, nesta discussão sobre o mercado imobiliário que atuou, sobretudo na produção vertical do Novo Centro, trouxemos alguns elementos daquele artigo para ilustrar como a alteração praticamente mudou os rumos da respectiva área. Boeira (2000) exprimiu a

sensação de muitos sobre o projeto e os rumos que o empreendimento tomou: “O fato a lamentar sobre o projeto é o de que ao ter sido transformado em um simples empreendimento fundiário e, portanto, negócio imobiliário, perdeu-se a chance de fazer uma urbanização de qualidade e marcante para a área central da cidade”. E acrescentou: a forma como venha ocorrer a sua ocupação e, ao que tudo indica deve ser da maneira mais tradicional possível, com uma ação descoordenada de proprietários com interesses diversos, pode gerar impactos negativos para a cidade (BOEIRA, 2000).

Com essa “abertura”, o mercado imobiliário se manteve fechado para a negociação, ou seja, se fecharam para as incorporadoras de fora, não permitindo que entrassem no mercado maringaense. Os incorporadores utilizaram estratégias e ações para viabilizarem seus interesses (CORRÊA, 1999) e, nesse caso, contaram com colaborações do poder público local, que interferiu e interfere diretamente no setor imobiliário. Nesse período [última década], as incorporadoras locais não permitiram a entrada de outras empresas de outros locais, muito menos de Londrina, pela reserva de mercado e também, pelas incorporadoras londrinenses serem mais competitivas⁶⁴. Nos últimos anos, no entanto, empresas que atuam em cenário nacional, como a MRV, de Belo Horizonte e a Plaenge, de Londrina [com sede em Curitiba], ambas posicionadas entre as 20 maiores construtoras e incorporadoras do Brasil, ingressaram no mercado maringaense, a primeira com o objetivo de atingir a classe média por meio de condomínios verticais padronizados, cuja arquitetura segue um padrão ou uma logomarca, e a segunda, com o lançamento de torre mobiliada, em Maringá, com aproximadamente 20 pavimentos, para atingir como público, a classe alta, além de outros projetos mais recentes. Além dessas, outras incorporadoras estão se inserindo no mercado. As incorporadoras que atuam e atuaram no Novo Centro são: Cidade Verde, Pedro Granado Imóveis, Cidade Verde, Beltrame Imóveis, entre outras. As construções no Novo Centro vêm atender ao habitar da classe média. Privacidade, conforto e sofisticação são elementos encontrados nos projetos em desenvolvimento. No que se refere à promoção imobiliária desenvolvida pelas construtoras como Cidade Verde e Pedro Granado, seus meios de divulgação trabalham

⁶⁴ Entrevista realizada com A.YOSHII. Incorporadora de Londrina, Londrina, 2008.

claramente valores da vida burguesa. A qualidade de vida é um dos aspectos mais trabalhados (sala de fitness, mini-golf, sala gourmet, piscina térmica, deck, solarium, home cinema, sauna, vestiário e sala de massagem).

Até o ano de 2013, quando realizamos o último levantamento sobre as construções no Novo Centro, verificamos que 55 projetos foram aprovados, todos de edifícios de diversos pavimentos, com uma totalidade de 951 pavimentos, 1573 salas comerciais, 2768 apartamentos, com uma área total de 675.779,70m², correspondendo há um *boom* da construção civil em Maringá para essa área (Tabela 23 E Figura 35).

Em uma citação, de Fernando Camargo (2008) em reportagem, os dados sobre a produção imobiliária vertical na cidade como um todo transpareciam:

A cidade continua mantendo um excepcional desempenho nessa área, com cerca de 600 mil metros quadrados de projetos aprovados por ano e mais de 500 mil metros quadrados de “Habite-se” expedidos. Em 2004 foram expedidos 548.806,55 metros quadrados de “Habite-se”. Em 2005 esse número subiu para 686.753,78 metros quadrados, incluindo os projetos de regularização. Em 2006 foram 606.028,45 metros quadrados. Também no ano passado foram aprovados 591.373,54 metros quadrados de projetos de construção. Nos dois primeiros meses do ano foram aprovados mais de 82.000 metros quadrados de projetos, em 393 projetos.

Tabela 23: Edifícios Aprovados no Novo Centro de Maringá até 2013

EMPREEND.	USO	ÁREA LOTE M ²	ÁREA CONSTR. M ²	N ° DE PAVTOS	GAR.	SALAS	APTOS	UN.	DATA DE APROV.
CENTRO EMPRESARIAL BANDEIRANTES	COM.	611,50	3.928,31	6	-	325	-	325	25/07/1986
GUINOZA	COM.	1.120,00	5.670,68	7	50	84	-	134	09/11/1992
SIMONETO	COM.	400	1.197,54	5	10	17	-	27	17/01/1994
NEW CENTER EMPRESARIAL	COM.	802	5.310,23	9	50	67	-	117	26/09/1997
GREEN PALACE TRADE	COM.	1186,12	4.798,20	6	37	47	-	84	04/05/1998
MISAEEL MANDARINO	COM.	400	1.301,26	4	12	11	-	23	23/08/2000
COLOR FINCO	COM.	799,98	3.295,77	6	25	20	-	45	09/06/2003
LIBERTY PARK	AMBOS	1263,52	14.040,69	23	139	13	62	214	22/11/2004
SANTA ISABEL	AMBOS	1.409,40	16.495,31	22	127	12	36	175	25/06/2004
PLANETARIUM TOWER	AMBOS	1.522,50	17.408,24	24	175	12	92	279	23/12/2004
DEPEL	COM.	1.081,83	5.109,70	4	-	4	-	4	28/12/2004
RIO TEVERE	AMBOS	744,58	7.090,99	18	56	1	27	84	21/06/2004
BELLAGIO	AMBOS	1.408,99	15.337,28	21	155	16	64	235	22/11/2004
THALES DE MILETO	AMBOS	939,6	10.359,63	22	69	1	32	102	08/07/2005
SANTA INES	AMBOS	1.409,40	16.275,55	21	127	29	36	192	18/07/2005
TERRA BRASILIS	AMBOS	2.106,00	24.516,67	22	180	29	84	293	12/12/2005
PARK AVENUE	AMBOS	791,70	9.200,84	20	91	12	91	194	23/09/2005
LUIS CARLOS BUSSOLIN	AMBOS	1.241,32	14.144,53	21	129	7	60	196	27/09/2005
GENISIS	COM.	730,80	4.545,22	9	26	22	-	48	29/06/2006
GRAN TOWER	AMBOS	936,00	10.816,42	23	82	11	64	157	05/07/2006
GRAN BOULEVARD	AMBOS	936,00	10.514,78	20	72	9	56	137	16/10/2006
NEW PLAZA RESIDENCE	AMBOS	956,62	8.446,63	15	87	10	87	188	31/05/2006
SANTA HELENA	AMBOS	1188,82	12.427,51	18	129	9	120	258	28/06/2007
CAMILLA ELENA	AMBOS	939,6	9.067,47	20	96	11	84	191	17/01/2007
MONTE SINAI	AMBOS	939,6	11.347,75	19	105	7	48	160	10/08/2007
CENTRO EMPRESARIAL MARTINHAGO	COM.	693,35	3.262,93	7	17	6	-	23	07/03/2007
TORRE DE VIENA	AMBOS	956,28	10.165,61	21	87	6	71	164	11/07/2007
MAISON BLANC	AMBOS	939,60	10.826,56	18	122	1	60	183	22/07/2008
VIAREGGIO	AMBOS	778,00	8.296,06	18	57	4	48	109	15/01/2008
GRAN VILLAGE	AMBOS	936,00	10.767,91	21	93	8	81	182	02/07/2008
TORRE GEMEA	AMBOS	1.939,94	19.997,01	22	138	16	64	218	21/08/2008
JOÃO ANSELMO	AMBOS	400	2.555,49	8	22	2	26	50	16/11/2009
GRANART	AMBOS	956,96	10.868,89	16	90	12	50	152	17/12/2009

Fonte: P.M.M., 2014, Organização, O autor, 2014

Tabela 23 (Continuação): Edifícios Aprovados no Novo Centro de Maringá até 2013

EMPREEND.	USO	ÁREA LOTE M ²	ÁREA CONSTR. M ²	N ° DE PAVTOS	GAR.	SALAS	APTOS	UN.	DATA DE APROV.
SAINT PATRICK	AMBOS	1.461,60	17.788,53	19	144	10	112	266	06/05/2009
BELLA TORRE	AMBOS	1.458,75	17.156,12	26	162	14	80	256	16/10/2009
GRAN CITY	AMBOS	730,80	8.505,48	22	69	9	60	138	16/12/2009
SÃO MIGUEL	AMBOS	1.872,00	21.619,51	21	222	24	136	382	21/09/2009
TOM JOBIM	AMBOS	1.478,30	16.381,46	24	173	100	-	273	01/06/2009
FAROL DE ALEXANDRIA	AMBOS	1.461,60	15.763,87	22	132	15	64	211	12/05/2010
TORRE HORÁCIO RACCANELLO	AMBOS	936,00	10.297,12	21	90	7	68	165	19/03/2010
DIAMANTE GOULD	AMBOS	1.265,94	14.659,71	22	114	10	96	220	08/03/2010
OCEAN PARK	AMBOS	959,96	11.107,28	22	127	7	60	194	10/03/2010
EVOLUTION	COM.	966,23	10.479,16	21	76	74	-	150	15/04/2010
PARIS	AMBOS	918	6.908,41	16	69	3	48	120	18/05/2011
CENTER TOWER	COM.	6922,74	74.525,46	16	511	300	-	811	16/09/2011
TORRE DE ÓREGON	AMBOS	1461,54	15.210,31	27	133	6	60	199	12/01/2011
GRAN PORTAL	AMBOS	2.114,10	24.397,12	27	209	23	168	400	16/08/2011
HELBOR VILAGGIO	AMBOS	4.670,21	13.433,93	22	144	3	76	145	29/09/2011
CENTRO EMPRESARIAL SÃO BENTO	COM.	936,00	9.375,77	21	70	67	-	137	05/01/2011
SAINT ANTONIE	AMBOS	1.787,13	20.344,75	23	168	20	136	324	13/06/2011
FERRARINI	AMBOS	1.135,18	12.177,44	18	103	1	46	150	24/10/2011
NOVO CENTRO	AMBOS	1.940,00	20.118,89	21	152	24	64	240	11/01/2012
TERRAÇO COSTA RICA	AMBOS	1.439,37	16.141,72	24	111	15	51	177	09/10/2012
TOTAL (55 EDIFÍCIOS)	-	-	675.779,70	951	5634	1573	2768	9901	-

Fonte: P.M.M., 2014, Organização, O autor, 2014

Vale considerar que grande parcela de projetos aprovados na década de 2000 são para o Novo Centro, com exceções como o entorno do Cesumar, por exemplo, onde se constrói para o público universitário. A segunda política que se destaca é a própria legislação para a urbanização da área: A altura da maioria dos edifícios no Novo Centro é o resultado da conjugação preço da terra, busca por lucros e permissividade da legislação. Como o solo da região tem alto valor, interessa à incorporadora/ construtora multiplicar os pavimentos para reduzir o custo do solo relativo por unidade. Também é importante destacar que a legislação permitiu uma flexibilidade no coeficiente de construção nessa área, fruto dos conflitos e interesses estabelecidos no planejamento local e processo de preparação da área para ser urbanizada. Assim, o poder público viabilizou

o coeficiente de ocupação para atrair investimentos para o local. Para melhor exemplificar essa estratégia, utilizando de entrevistas, resgatamos que é permitida a construção de edifícios no Novo Centro por cotas. De modo geral, a Lei de Zoneamento e Uso do Solo 331/99, com algumas alterações efetuadas pela Lei Complementar 340/2000 permite, para o Novo Centro, a Cota 610, referente à altura máxima das edificações. Traduzindo em números, “essa cota permite a construção de edifícios de aproximadamente 21 pavimentos” (Boeira, 2008, 2011, entrevistas), porém, verificamos edifícios com até 27 pavimentos, o que leva a crer que foi utilizado um dos instrumentos da política urbana presentes no Estatuto das Cidades, a Outorga Onerosa, ou seja, a partir de 21 pavimentos, o Estado utilizou-se da outorga onerosa do direito de construir, conhecida como a Lei do Solo Criado. Essa estratégia visa à arrecadação monetária por meio da incorporação imobiliária. Se o incorporador imobiliário deseja construir uma torre que extrapola a altura máxima permitida pela legislação, há o custo social a ser negociado com o poder público. Desse modo, não impede que o incorporador construa a torre da altura que deseja, no entanto, “impõe”, pela legislação, um custo adicional por pavimento acima da cota.



Figura 35: Aspecto da verticalização do Novo Centro

Fonte: <http://www.gazetadopovo.com.br/vida-e-cidadania/precos-de-imoveis-em-maringa-estao-entre-os-mais-caros-do-parana-a1loqbea2n0vda9ktf48gf49a;jsessionid=B902387790F4CA948B52D2B68681318F>, 2009

A Lei Complementar N.º 721/2008 vem regulamentar essa outorga onerosa, aumentando, inclusive, a altura das edificações, por meio da instituição da Cota 650, possibilitando ajustes ao mercado imobiliário para construir mais alto, porém, limitando o máximo a 650m em relação ao nível do mar e, o que passar desse limite, fica condicionada a aplicação da outorga onerosa, alterando a Lei Complementar N.º 331/99, que era Cota 610.

Outrossim, o poder público transfere para o capital privado os custos com infraestrutura básica, algo levantado em entrevistas, mas que tivemos dificuldades de identificar tais contrapartidas na legislação. Assim, livra-se de implantar infraestrutura para consumo do capital imobiliário. Por outro lado, os incorporadores não utilizam dessa estratégia, pois consideram inviável, pelo custo adicional da obra. Percebemos, pela grande metamorfose que ocorre no local, que, antes mesmo da aprovação dos projetos de edifícios, já havia o arcabouço de infraestrutura instalada pelo Estado, com exceção da Avenida Horácio Raccanello Filho, via inaugurada posteriormente.

Nas adjacências ou margens da Avenida João Paulino Vieira Filho, um “paredão” de concreto se consolida, com torres residenciais de alto padrão, com o térreo utilizado para o comércio, ambos, destinados à classe média e alta. Os empreendimentos são apresentados como ótimos investimentos, tanto pela qualidade como pela sua localização. Em algumas propagandas é apontada a localização no Novo Centro como fator de valorização. Outros aspectos são considerados, para poder corroborar uma boa localização e conseqüentemente, valorização. Entre eles estão: a localização dos supermercados São Francisco e Muffato, os Shoppings Avenida Center e Aspen Park, a UEM, as Faculdades Maringá e o Estádio Willie Davis.

O Novo Centro de Maringá constituiu-se num espaço privilegiado, direcionado às classes diferenciadas com alta capacidade de consumo. A área passou a ser produzida pelo poder público em associação com a iniciativa privada, que estava direcionada a resolver os problemas da comunidade como um todo, como propostas que teriam um benefício mais geral por meio da formulação de espaços públicos, equipamentos urbanos e bens culturais, que ao longo do processo, por intermédio da dinâmica de produção do espaço, dos interesses envolvidos e dos conflitos estabelecidos, resultou em um espaço

destinado à especulação imobiliária e à reprodução do capital. Tal fato constituiu-se na urbanização do possível (GIMENEZ, 2007): uma forma de urbanização em que se planeja e se tenta, em muitos casos, promover obras que possibilitem o crescimento da comunidade, o desenvolvimento do espaço urbano que possa ser apropriado, de forma mais comunitária. Observamos, no entanto, a multiplicidade de interesses, os conflitos estabelecidos, as relações de forças políticas e econômicas acabaram por determinar mudanças que alteraram os propósitos iniciais dos projetos (GIMENEZ, 2007).

Chamamos a atenção ainda para o questionamento de Grzegorzcyk (2000) sobre o nome utilizado como Novo Centro. Autores como o acima mencionado, bem como Mendes e Negri (1998), e Gimenez (2007) contestam o nome utilizado na terceira fase, denominado Novo Centro. Tanto que no trabalho de Mendes e Negri (2008) o título é “O Falso Novo Centro de Maringá”. Utilizam elementos de centralidade para destacar a inadequação para a área de concentração de edifícios, em sua maioria de uso misto, com o térreo comercial e demais pavimentos residenciais. Não concordamos com os autores quando buscamos as informações sobre as intenções que residem sobre aquela área. O próprio trabalho de Grzegorzcyk (2000) demonstra a intenção de construir um projeto que exerça centralidade e que, conforme colocara, o poder público tinha a intenção de manter um fluxo naquela área, de atividades comerciais, de serviços e de lazer. Em entrevista realizada, Gini apontara que “*a ideia na verdade é deslocar o centro pra cá, para o Novo Centro, é a ideia, pra você fazer esse deslocamento, vai 10, 15 anos*”. Ao questionarmos sobre outro projeto que existe do Sivamar em parceria com a Acim, denominado Shopping a Céu Aberto, no Centro tradicional, tivemos a seguinte resposta:

O Shopping a céu aberto é uma ideia da Associação comercial, a ideia da prefeitura nunca foi favorável ao shopping a céu aberto, foi só uma ideia, num foi nem a Acim que fez, na verdade foi o sindicato, o Sivamar, que desenvolveu o projeto, o shopping a céu aberto, a prefeitura ajudou!, Ah, beleza, nós apoiamos, mas também não fez nenhum esforço pra que ele se tornasse realidade. A ideia é deslocar mesmo, trazer o que tem na Brasil pra cá e lá seria uma via importante e tal, mas não seria mais a principal via comercial da cidade, agora isso também não vai acontecer já (...) Então, ainda esse deslocamento aí eu prevejo que demore aí uns 15 anos pra que se consolide, mas ele chutou (o prefeito Sílvio Barros), ele fez um projeto interessante pra que isso acontecesse (idem, Entrevista).

Percebemos que, de fato, o que está em disputa é duas grandes estratégias e ideias, em que, de um lado, está a vontade a Associação Comercial, de manter o Centro Tradicional e seu comércio em amplo desenvolvimento e, de outro, está o poder público, resgatando uma ideia da década de 1980, de trazer a centralidade para a área do Novo Centro. As evidências de que a segunda opção está sendo mais fortemente defendida e colocada em prática pode ser justificada pelas seguintes estratégias: A] O ‘Shopping a Céu Aberto’ não teve o apoio necessário do poder público para que fosse colocado em prática, mesmo sendo algo discutido no Codem como uma de suas comissões ou câmaras técnicas, conforme colocado no documento Maringá 2030 e apresentado no capítulo 5; B] O poder público executou o projeto da Avenida Brasil, mesmo em uma versão muito diferente daquela pensada inicialmente, contrariando as intenções da Associação Comercial e dos empresários do local, que perderam inúmeras vagas de automóveis, em detrimento da construção de uma ciclovia; C] Há ainda a intenção, ainda que político-partidária, da gestão que apresenta continuidade na cidade, de construir um transporte multimodal no Novo Centro, com terminais nas extremidades da cidade, atraindo o fluxo de pessoas para aquela área da cidade e não para o Centro Tradicional; D] Outras questões pontuais que definem o investimento significativo na produção do espaço no Novo Centro e não no centro tradicional. Tais elementos dão aporte para contrariarmos os argumentos dos autores, uma vez que, em longo prazo, percebemos uma intenção de que aquela área exerça alguma centralidade.

Enfim, percebemos que os projetos que envolveram a área demonstraram grande complexidade de interpretação e definição do momento do planejamento urbano que se enquadra, uma vez que possui elementos que corroboram a ideia e a influência do planejamento estratégico de cidades, porém, sua reificação demonstra mais uma prática usual de conflitos de interesses, em que o agente do mercado imobiliário busca espaços de abundância dentro da cidade para transformá-lo em espaço de raridade, para utilizarmos a abordagem de Carlos (2011). O Estado toma decisões no espaço urbano que favorecem o mercado imobiliário e é influenciado decisivamente por esse mercado. Assim, as leis de zoneamento, os planos, os projetos, as obras públicas, enfim, as ações do Estado são influenciadas pelos agentes, designados por autores como Logan e Molotch

(1987) como agentes estruturais. As relações de poder se realizam na esfera desse tipo de agente com o Estado.

6.2 O PROJETO DA ZONA 10 – CIDADE JOVEM

O Projeto da Zona 10 (Figura 36) é intitulado de Projeto de Revitalização Urbana Programa Cidade Jovem, cujos instrumentos de implantação são os seguintes: Operação Urbana, Gestão social dos valores imobiliários e do potencial construtivo, Solo Criado e Transferência de Potencial Construtivo, Consórcio Imobiliário e Gestão de impactos. Dentro do próprio plano, o poder público faz a seguinte justificativa para implantação:

Conforme Artigo 37 do Estatuto da Cidade, o “EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões”:- Adensamento populacional;- Equipamentos urbanos e comunitários; - Uso e ocupação do solo; - Valorização imobiliária; - Geração de tráfego e demanda por transporte coletivo; - Ventilação e iluminação; - Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural (MARINGÁ, 2006).

Ainda, de acordo com o projeto, o mesmo faz parte da Política Municipal de Habitação, do Programa Cidade Jovem. É importante frisar que o projeto envolve fins comerciais e de instalação de áreas de lazer e shopping, o que, na representação, já evidencia que não tem caráter de benefício para uso residencial, nem tampouco para todas as camadas da população.

Como resultado das entrevistas, o projeto foi idealizado no primeiro quinquênio dos anos 2000, no entanto, não foi colocado em prática por problemas de desapropriação dos terrenos. No entanto, com o rebaixamento da linha férrea, as concepções viárias do projeto já foram construídas e, portanto, aproveitadas para o projeto, por meio da implantação de 03 viadutos que cortam a Avenida Horácio Raccanello Filho. Na verdade, o projeto da Zona 10 foi elaborado pelo gabinete do poder público, por meio de sua Secretaria de Planejamento e tinha por objetivos trazer conceitos para a cidade que

permeavam entre benefícios comerciais, de lazer, construção de áreas de lazer e shopping centers, entre outros.



Figura 36: Projeto Cidade Jovem para Zona 10

Fonte: P.M.M., 2006

É importante considerar que a Zona 10 teve origem no plano inicial elaborado por Vieira e tinha por objetivo abrigar as atividades industriais da cidade, pela proximidade com a via férrea e demais vetores de distribuição. Esta área era composta de 7 quadras e 72 lotes, totalizando uma área de 76.672,40m².

Durante o processo de desenvolvimento da cidade, diversas indústrias se instalaram na área, sobretudo ligadas ao processamento de alimentos, como a Sanbra, Santista, entre outras. No levantamento realizado pelo site Maringá Histórica, ele traz alguns elementos de uma importante indústria que esteve presente na Zona 10: Em 1º de março de 1962, a Sociedade Algodoeira do Nordeste Brasileiro S.A. (SANBRA) foi fundada em Maringá (Figura 37). Foi uma das primeiras indústrias de capital estrangeiro a se instalar na cidade. A empresa argentina se estabeleceu em uma área de 123.496 m², voltada para a Avenida Colombo a sua entrada principal e ao longo da Rua Monlevade, a indústria foi distribuída, facilitando o escoamento, tanto pela rodovia quanto pela

ferrovia. Funcionou, inicialmente, como um entreposto de compra. Seus produtos básicos era o óleo bruto e o farelo. Depois, os artigos processados passaram a ser algodão, mamona e amendoim. A soja entrou somente no final em 1969. A SANBRA, por se tratar de uma indústria de grande porte, além de galpões, mantinha dois silos arredondados de grande magnitude na Rua Monlevade (SILVA, 2011⁶⁵).

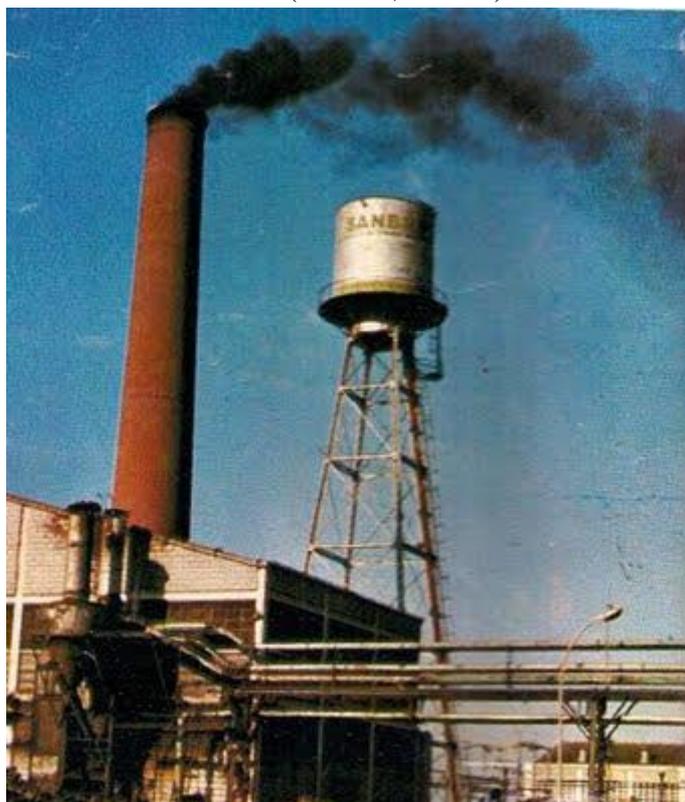


Figura 37: Chaminé da Samba, na década de 1980

Fonte: Maringá Histórica, 2011

Quando essa primeira cúpula foi construída, a Folha do Norte do Paraná a assemelhou a um grande disco voador. Vale ressaltar ainda, que a sirene/sino de entrada, intervalo e saída dos trabalhadores funcionava como um relógio local para os bairros próximos. A SANBRA encerrou as atividades em 1993 e parte de seu poder acionário foi adquirido pela CEVAL Alimentos. Depois, a BUNGE Alimentos se tornou a majoritária. Em maio de 2005, a BUNGUE transferiu as instalações da Zona 10 para a Avenida Melvin Jones, no Parque Industrial Bandeirantes. O espaço que foi ocupado pela

⁶⁵ Disponível em: <http://maringahistorica.blogspot.com.br/2011/04/importancia-historica-da-sanbra-em.html> consulta em 12/2014

SANBRA, entre a Avenida Colombo e a Rua Monlevade (Figura 38) foi adquirido por um empresário local (SILVA, 2011).

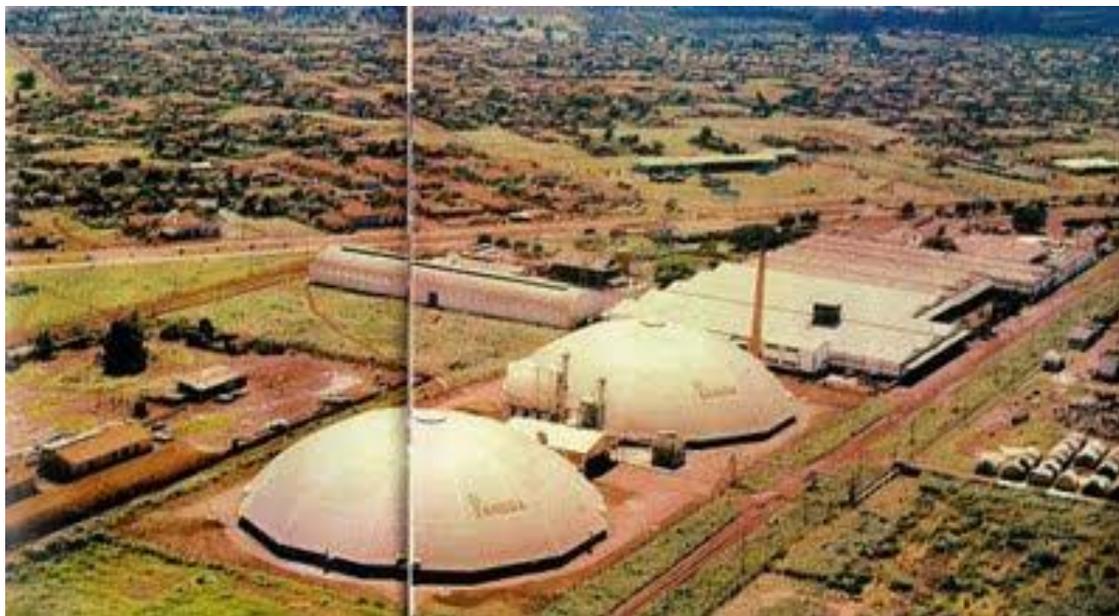


Figura 38: Os grandes silos na Rua Monlevade
Fonte: Maringá Histórica, 2011

De acordo com o autor, há a sinalização de projeto para a construção, nos grandes silos, para transformar o espaço no maior museu de agricultura do mundo. Ou seja, havia diversas intenções que culminaram na elaboração de um projeto chamado de revitalização para a área em questão.

No momento da concepção do projeto, denominado de Revitalização Urbana, foi realizado diagnóstico para identificação dos usos atuais e obsoletos da área (Figura 38), bem como mapeamentos técnicos para a identificação de diversos elementos que merecem ser abordados.

Em termos de uso do solo, verificamos que a maior parte da área da Zona 10 encontra-se sem uso, principalmente no interior da Zona, sendo que as extremidades e seus limites possuem diversos tipos de usos específicos, em sua minoria residenciais, alguns comércios e serviços, institucionais e, na maior parte, dentre os locais que acontecem atividades, o uso é industrial (Figura 39 e Figura 40).



Figura 39: Identificação das áreas com uso e sem uso na Zona 10

Fonte: P.M.M., 2010, Projeto Zona 10



Figura 40: Zona 10: Tipos de usos do solo

Fonte: P.M.M., 2010, Projeto Zona 10

Em relação ao levantamento sobre as atividades, o poder público fez um levantamento das atividades por vias, conforme segue:

A] Na Avenida Bento Munhoz da Rocha Neto (Figura 41), houve a identificação de uma concessionária de veículos, da Sede da Companhia de Energia Elétrica da cidade e do Sebrae. É importante situar que, em entrevista realizada com o gerente do Senac, Antonio Carlos Aroca, ele sinalizou que, em virtude da elaboração do projeto de revitalização, aquela instituição buscou espaços no centro comercial a ser construído, a fim de expandir suas instalações que já ficaram pequenas em área próxima à Universidade Estadual de Maringá.



Figura 41: Identificação dos usos atuais na Avenida Bento Munhoz da Rocha Neto, na Zona 10

Fonte: P.M.M., 2010, Projeto Zona 10

B] Na Rua Monlevade (Figura 42), que constitui um dos espaços da Zona 10 mais obsoletos e abandonados, houve a identificação de barracão, bem como as antigas instalações da Bunge, em que alguns elementos passariam por revitalização e outros permaneceriam para a preservação de elementos históricos.



Figura 42: Identificação dos usos e construções da Rua Monlevade, na Zona 10

Fonte: P.M.M., 2010, Projeto Zona 10

CJ Na Rua Rebouças (Figura 43), já em sentido da extremidade leste da Zona 10, há diversos usos consolidados, com a instalação da indústria de *lingerie* e roupas femininas Recco, a garagem da Expresso Maringá, empresa de transportes rodoviários e de passageiros, a Antiga Alpargatas Santista, o Sindivest, sindicato do vestuário e as instalações de uma subsele da Sanepar, empresa de abastecimento de água da cidade de Maringá. Nas áreas lindeiras à Rua Rebouças identificaram, para o projeto e identificamos em trabalho de campo, que existe uma grande quantidade de vazios urbanos, aguardando, dentre outros elementos, a devida valorização imobiliária. Em conversas informais, identificamos que os proprietários apenas compraram essas áreas para investimento em terras na cidade de Maringá.



Figura 43: Identificação dos usos e construções da Rua Rebouças, na Zona 10

Fonte: P.M.M., 2010, Projeto Zona 10

D] O quadrante do extremo Leste, na Rua Gaspar Ricardo, o poder público identificou uma cooperativa agropecuária, outra instalação da indústria Recco, uma concessionária de veículos, a Color Finco, além de um barracão. É a extremidade com a maior incidência de atividades comerciais e de serviços, em virtude de sua proximidade com o Shopping Cidade, às margens da Avenida Tuiuti (Figura 43).

E] Por fim, no levantamento para o diagnóstico, no entorno da Zona 10, entre a Avenida Colombo, Tuiuti e margeando a linha férrea, houve a identificação de muitas áreas em pousio social, alguns grandes barracões, sendo que o único limite que existem usos é a Avenida Tuiuti, conforme já ressaltamos (Figura 44 e Figura 45).

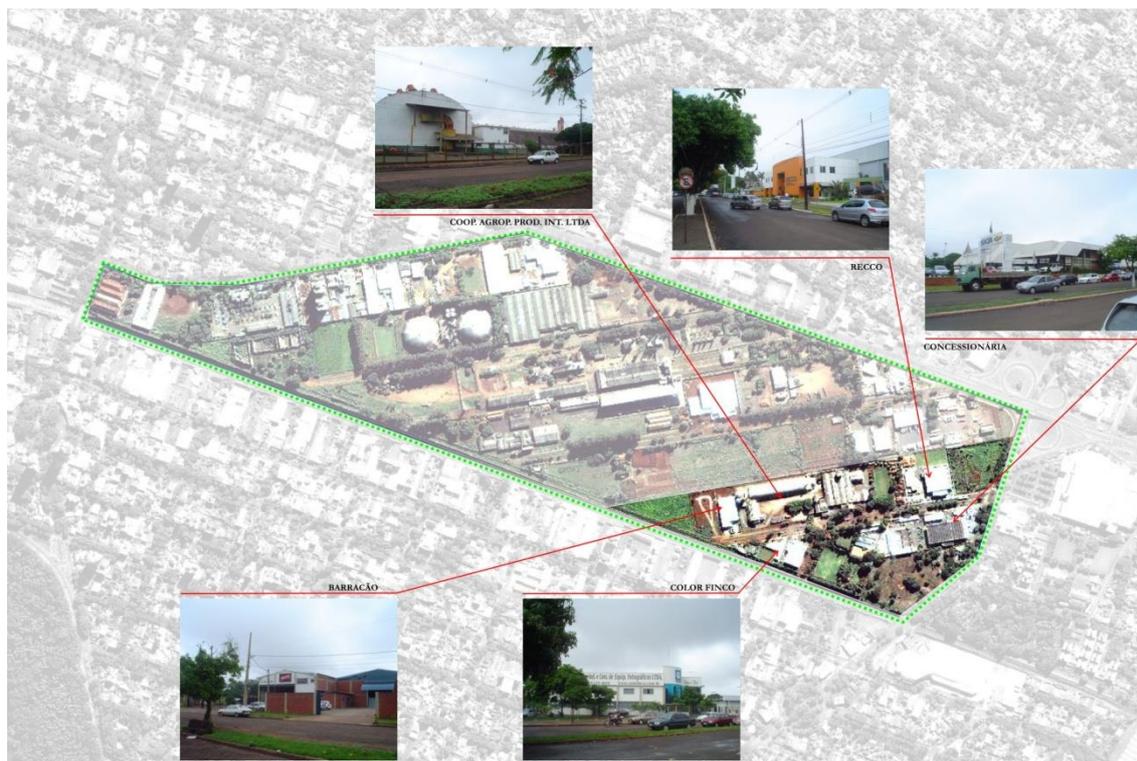


Figura 44: Identificação dos usos e construções da Rua Gaspar Ricardo, na Zona 10

Fonte: P.M.M., 2010, Projeto Zona 10

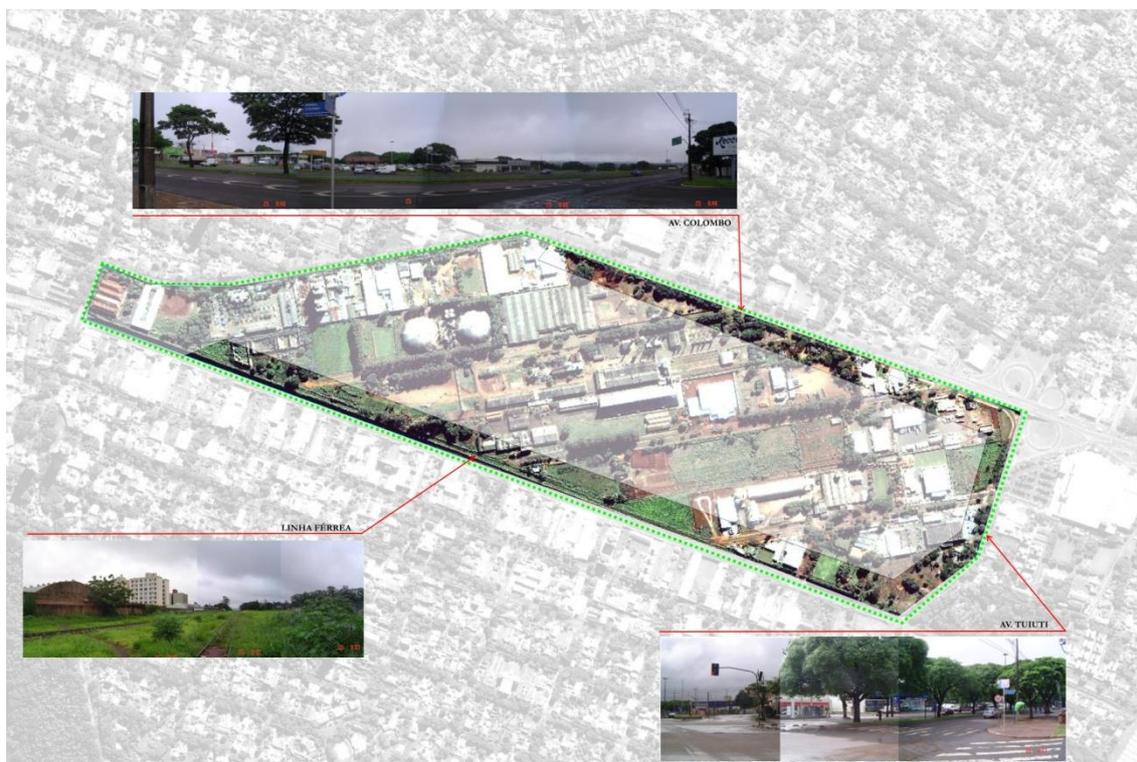


Figura 45: Entorno da Zona 10

Fonte: P.M.M., 2010, Projeto Zona 10

Em relação ao levantamento sobre os proprietários fundiários, ou seja, os donos dos lotes que deveriam ser comprados, destacamos a Bunge Alimentos como a maior

proprietária, seguida de diversos outros que possuem instalações e usos atuais, como Copel, Sanepar e concessionárias, além de diversos outros proprietários. O poder público fez o mapeamento buscando, justamente, a desapropriação para a realização de um projeto de revitalização urbana (Figura 46).



Figura 46: Lista de proprietários espacializada e tipos de usos

Fonte: P.M.M., 2010, Projeto Zona 10

Em relação ao zoneamento atual, a maior parte da área corresponde à Zona de Comércio e Serviços, com usos permitidos de Comércio e serviços centrais, Comércio e serviços vicinais, Comércio e serviços setoriais e Ocupação multifamiliar bem como usos permissíveis de Pequenas indústrias não incômodas nem nocivas ou perigosas relacionadas com o comércio a varejo. E, uma pequena área correspondente à Zona Especial 12, próxima à Avenida Tuiuti, que proíbe usos como bares, botequins e lanchonetes, jogos eletrônicos, casas de diversões noturnas, pensões, albergues e pousadas e hotéis de categoria inferior a duas estrelas conforme classificação da EMBRATUR (Figura 47 e Tabela 24).

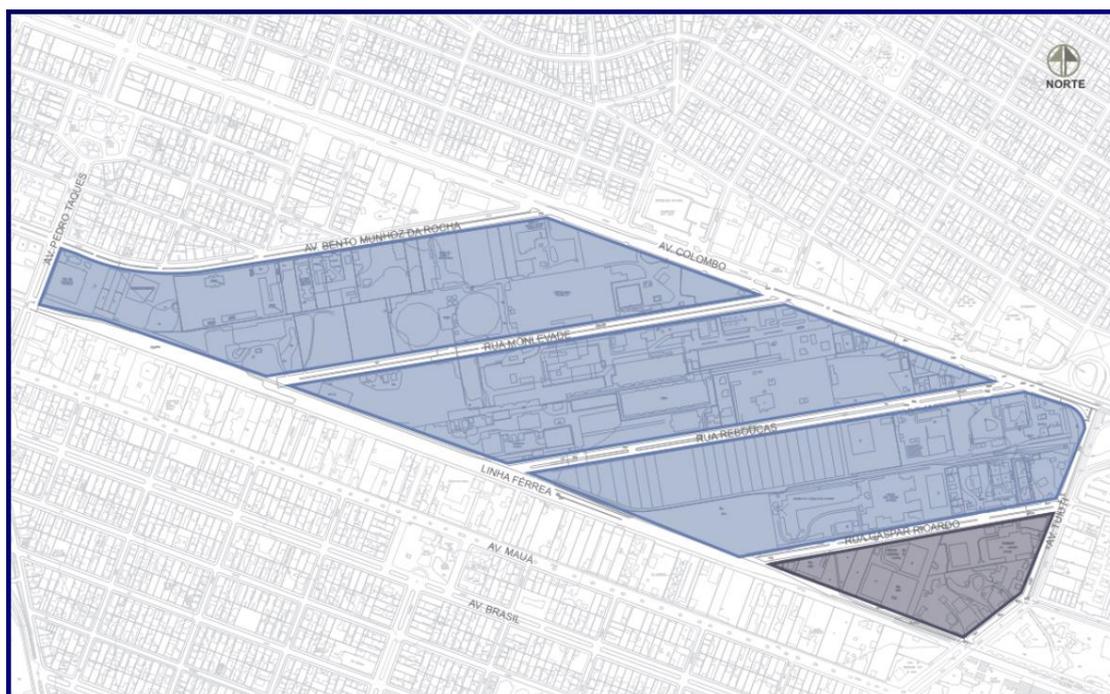


Figura 47: Zoneamento atual especializado

Fonte: P.M.M., 2010, Projeto Zona 10

Tabela 24: Zoneamento Atual

ZONA	Usos Permitidos	Usos Permissíveis	Usos Tolerados	Usos Proibidos
ZCS	Comércio e serviços centrais	Pequenas indústrias não incômodas nem nocivas ou perigosas	Ocupações Unifamiliares	Todos os demais usos
ZE12	Comércio e serviços vicinais Comércio e serviços setoriais Ocupação multifamiliar	relacionadas com o comércio a varejo		Bares, botequins e lanchonetes Jogos eletrônicos Casas de Diversões Noturnas Pensões, albergues e pousadas Hotéis de categoria inferior a duas estrelas conforme classificação da Embratur

Fonte: P.M.M., 2010, Projeto Zona 10

Enfim, a partir do levantamento das atividades existentes e do estado em que se encontra a Zona 10 depois de sua desativação como Zona Industrial, verificamos que havia uma intenção do poder público de prolongamento do ‘desenvolvimento’ que ocorreu no Novo Centro, pela proximidade das duas partes da cidade. A continuidade do rebaixamento da linha férrea margeando a Zona 10 é um dos fatores que justificaram essa intenção. O poder público realizou o rebaixamento e construiu 3 viadutos interligando a Zona 10 à Zona 9 e 3, antes totalmente desarticuladas em função da linha férrea. Com o

investimento em infraestrutura viária, foram utilizadas as diretrizes existentes para a elaboração do projeto (Figura 48).

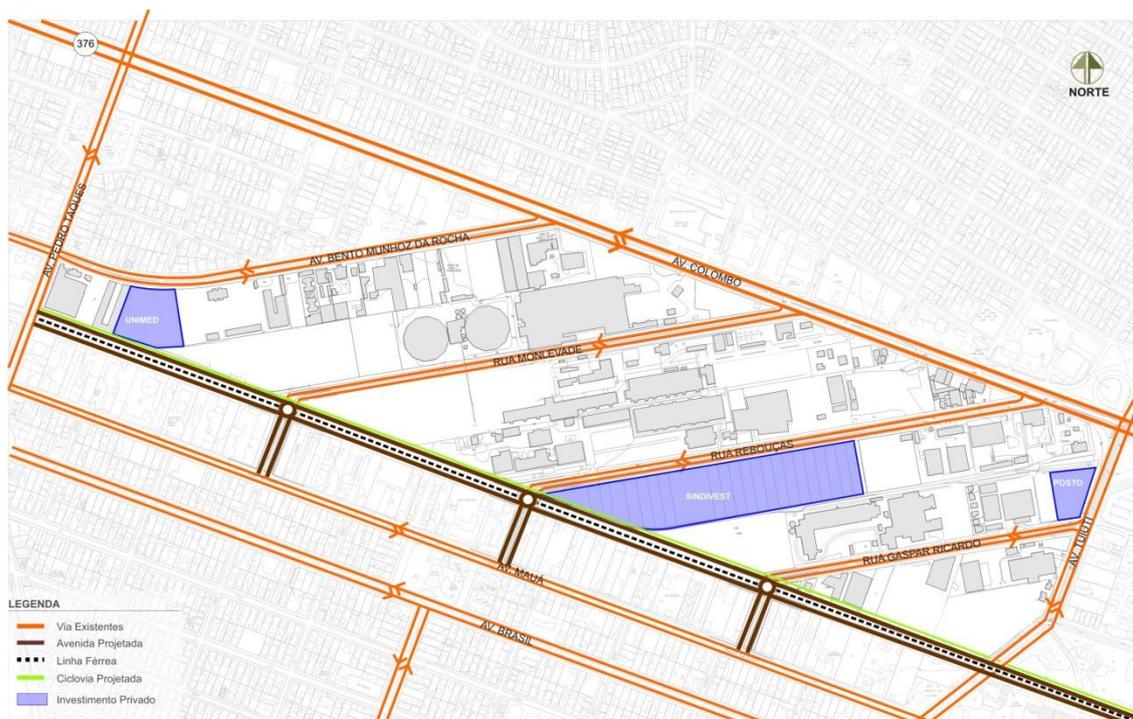


Figura 48: Diretrizes Existentes

Fonte: P.M.M., 2010, Projeto Zona 10

Com todas as diretrizes e características acima descritas, o poder público elaborou o projeto de revitalização. Na concepção, poucas adequações viárias deveriam ser realizadas e, a partir destas, a realização de um grande empreendimento conjunto que previa as seguintes estruturas, também denominadas de “projetos urbanos estratégicos”, validando a perspectiva que estamos trazendo na pesquisa, do ponto de vista da necessidade de criar espaços de representação que vendam uma ideia de desenvolvimento articulado com o mundo globalizado. Portanto, os projetos são os seguintes: A] O Centro de Eventos. A ideia de fazer de Maringá uma cidade que atrai grandes eventos e investimentos se mantém, tanto sobre a perspectiva do poder público quanto da sociedade civil organizada. No centro de eventos (Figura 49) há a previsão de espaços públicos, abertos, com passarelas e espaços fechados que poderão abrigar lojas e atividades de prestação de serviços.



Figura 49: Mosaico contendo a localização e a representação do Centro de Eventos proposto

Fonte: P.M.M., 2010, Projeto Zona 10, Org.: O autor

B] Projeto Urbano Estratégico Cidade Jovem (Figura 50): a concepção de áreas abertas, de lazer, com passarelas e praças, em um ambiente que unifica o público, por meio do espaço público criado, com as atividades privadas a serem desenvolvidas. A construção de edifícios que abriguem atividades diversas, relacionadas ao comércio e à prestação de serviços. Destacamos a presença antecipada da representação do espaço como atividade anterior à sua produção. Como dizia Feuerbach, em citação no trabalho de Debord (2003), “Nosso tempo, sem dúvida... prefere a imagem à coisa, a cópia ao original, a representação à realidade, a aparência ao ser” (p.8).



Figura 50: Mosaico contendo a localização e a representação da Cidade Jovem proposta

Fonte: P.M.M., 2010, Projeto Zona 10, Org.: O autor

C] Usina da Cultura (Figura 51): O projeto estratégico Usina da Cultura visa a integração entre o antigo e o novo, na medida em que há a intenção de permanência da estrutura industrial para o desenvolvimento de atividades culturais. Em entrevista, Guatassara Boeira, na época, Secretário de Planejamento de Maringá, apontava sua adesão na articulação do antigo com o novo sem descaracteriza-lo e, na ocasião, deu diversos exemplos dessa sincronização que presenciara na Europa. É a ideia da unificação do moderno com o arcaico em um mesmo ambiente buscando preservar elementos do passado.

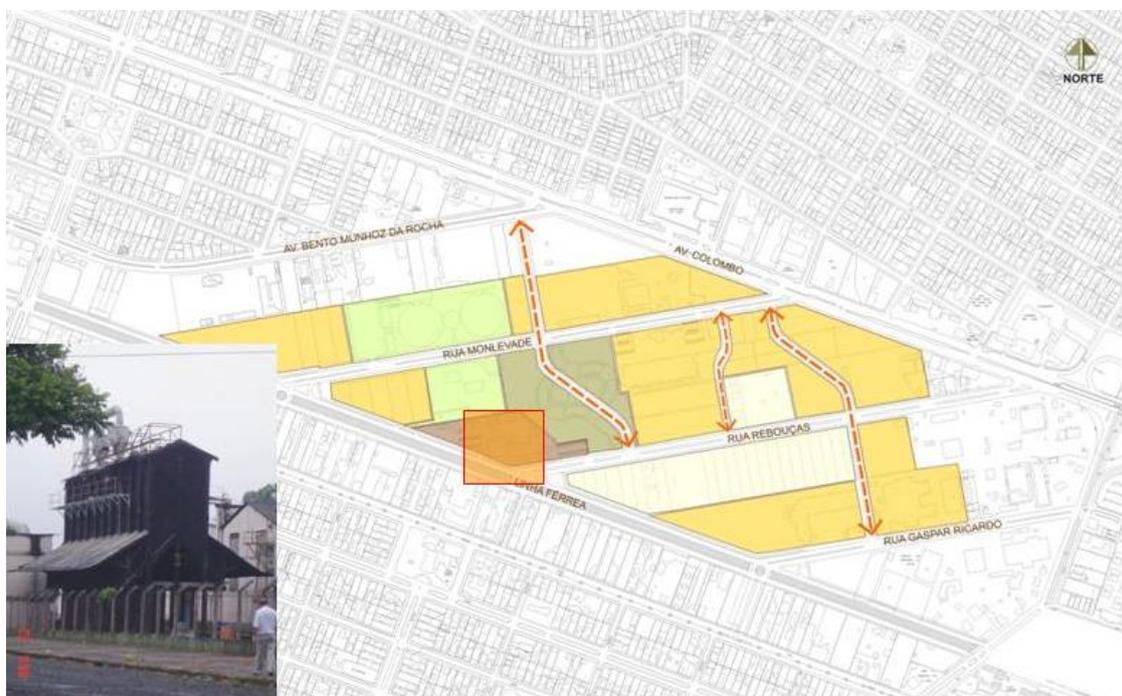


Figura 51: Mosaico contendo a localização e a representação da Usina da Cultura proposta

Fonte: P.M.M., 2010, Projeto Zona 10, Org.: O autor

D] Projetos Urbanos Estratégicos – Estação da Moda: A estação da moda é a representação de um Shopping, cujo objetivo é reforçar ainda mais o arranjo produtivo local no setor, amplamente desenvolvido na cidade, que, além de seu comércio de rua e dos shoppings centers, possui também diversos shoppings atacadistas no segmento do vestuário. Além disso, já existe, na área a instalação do Sindvest, que é o sindicato do setor, bem como indústrias relacionadas à confecção de moda íntima feminina (Figura 52).

Há, de fato, a clara intenção de atrair o setor, bem como atrair investimentos do setor imobiliário para que os empreendimentos sejam executados. Os instrumentos de gestão apresentados no projeto são os seguintes - Operação Urbana: A intenção era estabelecer um consórcio com a iniciativa privada/ incorporadora ou grupo empresarial para a execução da obra. Em entrevistas verificamos que o elemento que mais atrasou a aplicação do instrumento foi a dificuldade de desapropriação de algumas áreas do projeto seguida da demora para atração de investimentos. Na sequência de ações, a primeira que

aparece é justamente a desapropriação. Tais elementos foram, com certeza, entraves para que ocorresse qualquer tipo de certame, tanto que a ideia da operação urbana ficou somente no projeto, sem ser apresentado projeto de lei na Câmara dos vereadores.



Figura 52: Mosaico contendo a localização e a representação da Estação da Moda proposta

Fonte: P.M.M., 2010, Projeto Zona 10, Org.: O autor

Outros instrumentos de gestão, que já apresentamos, referem-se à gestão social dos valores imobiliários e do potencial construtivo; solo criado e transferência do potencial construtivo; consórcio imobiliário e, por fim, gestão de impactos. Neste último instrumento, já tecemos considerações na apresentação do projeto.

Em termos de proposta de legislação para a área (Tabela 25), verificamos o zoneamento atual e o proposto, com coeficientes de aproveitamento e altura das edificações baixos, o que possibilita a aplicação dos instrumentos acima arrolados, sobretudo o solo criado e a transferência do potencial construtivo.

Tabela 25: Zoneamento Atual e Proposto

zona	Dimensões mínimas de lotes testada (m ²)/área (m ²) meio de quadra - esquina	altura máxima da edificação	Coeficiente máximo de aproveitamento	Taxa de Ocupação máxima do terreno (%)	Afastamento mínimo (m)								
					frontal (m) R - residencial C - comercial	lateral					fundo		
						até 2 pav	3 a 8 pav	9 a 15 pav	16 a 20 pav	acima de 20 pav	até 2 pav	demais	
parâmetros atuais													
ZCS	13/520 15/600	cota 610	3,5	subsolo: 90 terreo a 2º pav : 90 torre: 50	R - 4,0 C - dispensado	sem abertura: 0 com abertura: 1,5	2,5	3	4	5	sem abertura: 0 com abertura: 1,5	5	
ECS-C	requisitos da zona a que pertence			subsolo: 85 terreo a 2º pav : 85 torre: 50	R - 3,0 C - dispensado	requisitos da zona a que pertence							
ECS-B	15/600 18/720	cota 610	3,5	subsolo: 90 terreo a 2º pav : 90 torre: 50	R - 3,0 C - dispensado	sem abertura: 0 com abertura: 1,5	2,5	3	4	5	sem abertura: 0 com abertura: 1,5	5	
parâmetros propostos													
ZE-A	13/520 15/600	cota 610	3,5*	subsolo: 90 terreo a 2º pav : 90 torre: 50	R - 4,0 C - dispensado	sem abertura: 0 com abertura: 1,5	2,5	3	4	5	sem abertura: 0 com abertura: 1,5	5	
ZE-B	25/2000	cota 610	4,0*	50 (subsolo, base e torre)	R - 5,0 C - 5,0	sem abertura: 0 com abertura: 2	4	7,5	10	15	5		
ZE-C	13/520 15/600	cota 610	3,5*	subsolo: 90 terreo a 2º pav : 90 torre: 50	R - 4,0 C - dispensado	sem abertura: 0 com abertura: 1,5	2,5	3	4	5	sem abertura: 0 com abertura: 1,5	5	

(*) sugerida a compra de potencial construtivo a partir do coeficiente em toda a malha urbana 1,5. Os estudos sobre a utilização deste instrumento devem compor uma discussão mais ampla sobre a compra e a transferência do potencial construtivo

Fonte: P.M.M., 2010, Projeto Zona 10, Org.: O autor

Como o poder público teria a necessidade de indenizar os proprietários em função das desapropriações, bem como já investiu maciçamente em infraestrutura viária (Figura 53), a aplicação desses instrumentos seria uma forma de captar mais-valias, ainda que, em uma leitura rasa entendemos que a maior parte da mais-valia seria destinada ao mercado, em função dos elementos como localização, infraestrutura e a possibilidade da operação urbana. Uma vez que as propriedades seriam revertidas para o mercado, os instrumentos da política urbana não seriam suficientes para que tal empreendimento possibilitasse uma recuperação de mais-valia condizente às necessidades e demandas da sociedade.

Em termos de execução do projeto, investigamos as causas de sua não realização, pois sua concepção e elaboração ocorreu há aproximadamente 10 anos e, até o momento, poucas obras que viriam ao encontro das intenções do projeto foram realizadas.



Figura 53: Mosaico do arruamento proposto e da construção da representação (imagem) do projeto

Fonte: P.M.M., 2010, Projeto Zona 10, Org.: O autor

Em entrevistas, buscamos entender quais elementos “emperraram” a sequência dos fatos, inclusive em termos legais, uma vez que a prática de aprovar leis, de forma rápida, para que a garantia das intenções sejam realizadas parece prática comum no legislativo maringaense, como já demonstramos no caso do Novo Centro. Verificamos que o projeto foi encampado pelo planejamento estratégico Maringá 2030 (Figura 54).



Figura 54: Representação do projeto no Planejamento Estratégico Maringá 2030. O planejamento traz diretrizes e ações e, entremeando tais ações, ilustra os projetos para o futuro da cidade.

Fonte: Maringá 2030

Dizemos desse modo, pois o Movimento Repensando Maringá, que começara em 1994, trouxe um documento, denominado *Maringá 2020*, porém, muito mais do que isto, articulou o empresariado em torno de interesses comuns (por meio da ACIM e do CODEM), criando uma polarização hegemônica. Como observamos no caso do Novo Centro, essa hegemonia fez com que prefeitos eleitos, mesmo opositores, tiveram que continuar os projetos que já estavam delineados por esse empresariado. A força desse movimento gerou o documento *Maringá 2030* e, com ele, projetos de interesse do empresariado da cidade constaram como cartas de intenções a serem realizadas na cidade. O problema foi que na segunda gestão do prefeito Silvio Barros, há um rompimento

velado com esse movimento, em que as práticas e intenções da gestão sobrepuseram as práticas e interesses desse empresariado. Nas palavras de Sergio Gini:

Na realidade o Codem hoje ele é só conceito, perdeu toda a força política, porque o poder político tentou retomar a rédea. É aquilo que eu falei pra você: Década de 90, até 2004, a primeira gestão do Silvio, o empresariado deu as cartas. Na segunda gestão do Silvio já trunco o empresariado, daí já começou ele a dar as cartas tanto é que ele teve atritos, o próprio empresariado começou também a pegar no pé em algumas ações, o observatório social fiscalizando e tal, algumas questões que não passaram na câmara de vereadores, o empresariado também entrou em choque, claro que isso não é um choque declarado. Então o Silvio esvaziou a força do Codem, ele tirou um pouco da força desse empresariado, que fez todo esse movimento (entrevista).

O significado disso é o planejamento de projetos emitidos, ou pelo poder público, ou pelo empresariado. No caso da Zona 10, foi proposto pelo poder público e encampado pelo empresariado, porém, nesse movimento, ocorreu algo mais forte que influenciou na tomada de decisões em relação ao projeto de revitalização: a ideia do Eurogarden. Sergio Gini apontou seu ponto de vista, do qual corroboramos:

Ele (Zona 10) entrou aqui no Projeto Masterplan, mas entrou em conflito com esse aqui (Eurogarden). Se eu faço a Zona 10 eu mato o Eurogarden. O Eurogarden acaba sendo mais forte, daí ele travou todo o processo da Zona 10. Aí tem jogada política, tem interesses particulares, o próprio dono desse armazéns aqui (...) O projeto da Zona 10 era muito bom, é superinteressante, inclusive permaneceria algumas coisas lá, um projeto pra permanecer aquele Silo enorme que tem lá pra fazer um ginásio, é bem legal a ideia, muito boa, mas não vai vingar (entrevista).

De acordo com o ex-secretário de Planejamento Walter Progiante, “o importante é ter o projeto na mão, pois você vai autorizando as coisas que estão dentro do projeto ou parecidas, para não descaracterizar o projeto” (PROGIANTE, 2012, entrevista). Ou seja, até aquele momento, o poder público ainda não havia deixado o projeto de lado.

No entanto, o Eurogarden trouxe, em sua concepção, os elementos que haviam sido contemplados na Zona 10, dentre outros mais interessantes e abrangentes que, de fato, acabou sobrepondo ao projeto apresentado. É importante salientar que este projeto foi elaborado pelo poder público, mas teve aceitação dos movimentos de planejamento de Maringá, tanto que tramitou no Masterplan, mas foi substituído pelo Eurogarden, que

conheceremos no próximo subcapítulo. Porém, ressaltamos que, em nenhum momento, agentes vinculados ao poder público abandonaram a ideia de uma futura execução do projeto, diferentemente dos interesses dos agentes proponentes do Projeto Eurogarden.

Ainda referindo-se à Zona 10, a prefeitura emitiu um “pacote de verticalização”, em 2011, permitindo a verticalização em áreas anteriormente restritas, como a Avenida Colombo, por exemplo, principal via de acesso da Zona 10. “A proposta libera diversas avenidas para a construção de edifícios residenciais com até 100 metros de altura, o equivalente a 33 andares” (LINJARDI, em O Diário, 2011). De acordo com a matéria,

O mesmo coeficiente poderá ser aplicado na Avenida Colombo, no trecho entre a Avenida Tuiuti e a Rodovia PR-317, na saída para Paranaíba. Atualmente, a Colombo é um trecho urbano da BR-376, mas voltará a ter o tráfego administrado pelo município com a conclusão do Contorno Norte. O contorno passará a ser a extensão da rodovia federal e a Colombo deverá ganhar um novo uso. "Pretendemos que a Colombo vire um bulevar, com uma paisagem bastante diferente dessa que a gente vê hoje", diz o arquiteto José Vicente Alves do Socorro, da Secretaria Municipal de Planejamento, um dos autores do projeto de verticalização (LINJARDI, 2011).

Então, a aprovação do Contorno Norte e sua construção, que não é objeto direto dessa investigação, acaba vislumbrando a hipótese de que, além de seus motivos funcionais e intencionais, de desafogar o trânsito, colocar em prática o plano de diretrizes viárias de 1979 e valorizar as propriedades na parte Norte da cidade, a passagem do domínio do Contorno Norte para a extensão da rodovia federal e a municipalização da Avenida Colombo tem a ver com os interesses em criar novos espaços de abundância para atuação do mercado imobiliário, e, de igual modo, privilegiar um projeto idealizado pelo gabinete do poder público, o projeto da Zona 10. Portanto, há um valor de localização que é produzido, como dizia Villaça (2012) e não um “dom gratuito da natureza”. Produzido cirurgicamente pensando nos futuros investimentos do mercado e mapeando os proprietários fundiários para desapropriação na área.

6.3 PROJETO EUROGARDEN

A grande possibilidade da confirmação dos argumentos propostos no referencial teórico da pesquisa ocorre mediante a fusão do capital imobiliário (enquanto estratégia) com o Estado, na perspectiva de produzir um espaço, dentro da cidade de Maringá, com o intuito de aproveitamento e valorização do solo urbano, bem como com a perspectiva de produzir um espaço privado em uma área em pousio social, ou em especulação imobiliária.

Tal área passou a ser objeto de especulação imobiliária a partir da desativação do Aeroporto Gastão Vidigal, à Leste do Centro Tradicional de Maringá, no ano de 2001. A desativação ocorreu devido à inauguração de um novo aeroporto, Silvio Name, no extremo Oeste do perímetro urbano.

Em um dos documentos elaborados para ser o Plano Diretor, que só foi aprovado, de fato, em 2006, há a seguinte observação:

Digno de comentário é o caso do Aeroporto Gastão Vidigal, que tornou-se subdimensionado quando o transporte aéreo regional começou a operar com aviões a jato, demandando terminais de passageiros maiores e pistas mais extensas. A urbanização ocorrida no entorno do mesmo, todavia, inviabilizou sua ampliação, fazendo com que, durante muitos anos, o transporte aéreo em Maringá ficasse restrito a aviões turbo-hélices de pequeno porte. Como tal limitação representava um entrave ao desenvolvimento da cidade, a Prefeitura e os governos do Estado e da União decidiram construir um novo aeroporto, tendo escolhido, para esse fim, uma área de 70 alqueires situada à direita da saída para Campo Mourão (PR-317), a 9,0km do centro da cidade. Em 1993, após a aquisição da gleba pelo Município, iniciaram-se as obras da pista de pouso, *taxiways* e pátio de aeronaves, as quais foram concluídas em 1996, enquanto o terminal de passageiros, o terminal de cargas, o edifício do serviço contra incêndios, o pátio de aviação geral, o sítio de hangares e os respectivos acessos, foram concluídos no ano 2000. Com isso, o antigo Aeroporto Gastão Vidigal foi desativado, o que levou a Prefeitura Municipal a entabular negociações com a CMNP visando a sua urbanização, com o objetivo de eliminar a barreira representada pela sua pista de pouso nas ligações do centro com os loteamentos situados a leste do mesmo e com o setor sul da cidade de Sarandi, as quais ainda se encontram em andamento (MARINGÁ, 2002, p. 200).

De acordo com reportagem publicada no veículo de comunicação regional, o Jornal O Diário do Norte do Paraná, no dia 18/02/2011, há 10 anos da desativação da área, foi sinalizada uma possibilidade de ocupação da área:

Uma área de 54,3 alqueires - ou 1,314 milhão de metros quadrados – encravada na zona urbana de Maringá, avaliada entre R\$ 700 milhões e R\$ 1,1 bilhão, sem poder ser ocupada. Essa é a situação atual do terreno do antigo Aeroporto Gastão Vidigal, desativado há exatos 10 anos. A ideia original era transformar a área em um bairro residencial e abrir ruas e avenidas ligando as zonas 8 e 38, mas uma disputa judicial impede a ocupação desse vazio urbano. O Gastão Vidigal, que durante 50 anos serviu Maringá e região, foi fechado em 2001, porque estrangulava o desenvolvimento da cidade na região leste e não tinha como ser ampliado. Desde então, uma disputa envolvendo prefeitura, Companhia Melhoramentos Norte do Paraná (CMNP) e Ministério da Aeronáutica, determinou que parte da área pertence à União e não pode ser loteada (PACHECO, 2011, p.01).

Antes da referida publicação, em pesquisa anterior (TÖWS, 2010), por meio de entrevista, identificamos que fazia parte do gabinete do planejamento, um projeto de ocupação da área. Naquele momento, quando o Secretário do Planejamento era Boeira, foi concedida uma entrevista que mostrou que as intenções estavam balizadas na produção de um Centro Cívico para a cidade, ao instalar, paralelamente à Avenida Gastão Vidigal, os poderes Executivo, Legislativo e Judiciário em grandes lotes separados. A justificativa era de que havia a necessidade de "desafogar" o centro da cidade, sobretudo em termos de trânsito, uma vez que estavam detectados crescentes problemas relacionados ao congestionamento.

É sabido que uma estratégia deste porte é carregada de outros interesses, inclusive de valorização imobiliária, das áreas adjacentes ao projeto, bem como dos edifícios que seriam desocupados pelo poder público, que se localizam em áreas estratégicas. Tanto que a reportagem de Pacheco (2011) chama a atenção:

O que mais chama a atenção é o valor que poderia ser obtido se a área fosse loteada. Segundo imobiliáristas consultados pela reportagem, um terreno de 300 metros quadrados naquela região da cidade poderia ser comercializado entre R\$ 200 mil e R\$ 300 mil. "Num condomínio fechado, por exemplo, o valor se multiplica pela segurança e estrutura. Pode chegar a R\$ 500 mil. Até mais", explica o corretor André Gonçalves Santos. Outro profissional do ramo, Mario Becchi, preferiu não opinar sobre o valor. "Mas é fácil descobrir, basta consultar os sites

das imobiliárias e ver a quanto estão sendo vendidos os terrenos naquela região", recomendou. Um cálculo pela média, sem considerar o arruamento e as áreas públicas (que segundo a legislação deve ter reserva de 35% do total), mostra que seria possível cortar o terreno em 4.380 lotes de 300 metros quadrados, o que renderia mais de R\$ 1,1 bilhão. Descontadas as áreas públicas, um loteamento no local do antigo aeroporto teria 2.847 lotes, que vendidos pelo preço médio de R\$ 250 mil, renderia R\$ 711 milhões.

Enfim, naquele momento, tal perspectiva de projeto acabou, em parte, saindo do papel, uma vez que foi detectado, em trabalhos de campo, a construção de equipamentos urbanos do Poder Judiciário, como por exemplo, o Tribunal Regional do Trabalho, bem como, do Poder Executivo, daí aproveitando a estrutura do antigo aeroporto, da Secretaria de Transportes. No entanto, tais equipamentos ocuparam uma pequena área, considerando o tamanho da área passível de ser ocupada. Naquele momento, levantamos o questionamento sobre os impasses, conflitos, legislações e interesses que impediam um avanço, tanto em termos de estratégias, por parte do Estado, quando em termos de intervenção, por parte da iniciativa privada. Uma das justificativas, também expressadas pelo jornalista, é a de que, até 2011,

apesar do valor bilionário, a área não pode ser negociada, nem loteada. Uma sentença da Justiça Federal, em ação iniciada pela Organização Não Governamental (ONG) Associação de Estudos e Defesa do Contribuinte (Aedec), determinou a divisão do terreno em duas áreas: uma de 20 alqueires, na parte nordeste do antigo aeroporto, onde está instalado o antigo depósito do Instituto Brasileiro do Café (IBC) e algumas chácaras, que já foram devolvidos à CMNP; e outra de 34,3 alqueires, destinados à União. Segundo o advogado Eli Pereira Diniz, representante da ONG, a área da companhia já foi negociada e atualmente pertence a uma empresa privada de Maringá, ligada a uma rede de supermercados. Esta parte está livre para ser loteada. "O problema é que um loteamento ali não terá a valorização esperada porque a área da União não pode ser cortada. Seria como fazer uma ampliação do Jardim Bertioiga, do outro lado, que vale menos da metade", explica outro corretor, que preferiu não identificar, para evitar polêmicas. "O terreno pertence a uma empresa poderosa. É melhor não aparecer, mas o problema lá é esse", concluiu.

Evidenciamos que, para além do processo judicial, haviam interesses expressos apenas no valor da renda da terra que poderia ser auferida a partir de uma intervenção privada. Uma vez que parte da área pode ser utilizada apenas pelo poder do Estado, deveria ser apropriada para a produção de equipamentos de consumo coletivo,

institucionais e/ou, apenas equipamentos urbanos. Pela dimensão, localização e expressividade da área, poderia ser um cenário de implantação de grandes instituições de ensino públicas ou ainda, a produção de um centro cívico, em que encamparia a maioria dos equipamentos públicos da cidade. Tanto que, nos projetos de Boeira, mesmo ocupando uma área mínima frente ao grande espaço, bem como, estando imbricado no projeto intenções de valorização, havia a constante intenção de direcionamento para produção do respectivo centro cívico. Pacheco (2011) explica os conflitos:

De acordo com a decisão judicial, a área pertencente à União pode ser utilizada pelo município, mas apenas para a construção bens públicos. "Ali pode ser construído fórum, prefeitura, câmara de vereadores, praças. Não pode ser loteado nem vendido para a iniciativa privada. A área é da União, mas pode ser utilizada pelo município, desde que seja para próprios públicos ", explica Diniz. Toda essa disputa judicial foi gerada por uma cláusula que a CMNP incluiu no contrato de doação da área, para o Ministério da Aeronáutica, em 1957. Pela cláusula – que fez parte de todos os contratos de doação da Melhoramentos – o terreno só poderia ser utilizado "para fins aeroportuários" e, caso mudasse a função, a área seria devolvida à companhia. **A cláusula frustrou a ideia original da prefeitura, de lotear a área, abrindo ruas e avenidas que ligassem as zonas 8 e 38.** "Essa região aqui seria muito valorizada se a área fosse loteada. Quando comprei aqui, diziam que ia virar centro. Ia ter uma avenida bem aqui, cotando o antigo aeroporto", conta o mestre de obras José Candido da Silva, que mora no Jardim Bertiooga [Grifo Nosso].

Ainda que a reportagem carrega a ideologia de que o Estado tinha "boas intenções", quando da vontade de lotear para os moradores, em nenhum momento, nas entrevistas realizadas com o poder público, tais elementos foram levantados. Pelo contrário, ficou evidente o interesse de ocupar uma área que gerasse desenvolvimento para aquela parte da cidade, bem como, de alguma forma, gerasse mais-valia superior àquela que poderia ser gerada pelo loteamento.

Portanto, questionamentos como "quais interesses moveriam a vontade e persistência do poder público de apropriar-se da área?" ou ainda, a partir do projeto apresentado, "quais as justificativas que podem ser apresentadas para auferir uma área muito maior do que a apresentada no projeto?" Foram perguntas que, até aquele momento (2010) ficaram sem respostas, uma vez que não era possível identificar, sequer, o

proprietário da "outra parte". Como foi arrolado anteriormente, "o terreno é de uma empresa poderosa que não podia ser identificada para evitar polêmicas".

Tal fato aflorou, em 2012, tendo em vista que a administração estava chegando ao fim e, no caso de uma alteração no governo, as intenções que ainda não haviam sido trazidas à tona, poderiam minar ou ter suas estratégias modificadas. No mesmo ano, ao realizar entrevistas com o Secretário do Planejamento, Walter José Progiante, bem como com o diretor de planejamento, José Alves do Socorro, foi evidenciado que haviam dois "donos", ou seja, cada um tinha uma parte da grande área. Um, pertencente à uma rede de supermercados da cidade e região e o outro, o Estado, com as devidas articulações sendo realizadas entre os níveis Federal e Municipal. Pacheco (2011) - anteriormente às entrevistas - ainda abordou que

O secretário de Controle Urbano e Obras Públicas (Seurb) de Maringá, Walter Progiante, informou que a prefeitura está tentando fechar uma parceria com a União e a empresa proprietária da área remanescente para desenvolver um projeto em conjunto. "A intenção é construir ali o centro cívico, reunindo Paço, Câmara Municipal, Fórum, etc. já que área só pode ser destinada para próprios públicos". Progiante não definiu um prazo para o início das obras e frisou que "ainda nem há um projeto".

No entanto, atualmente, há um projeto. E é projeto do "proprietário privado", que, até então, não havia sido identificado. De fato, assumido pelo poder público como Parceria Público-Privada (PPP) - ainda que nos documentos e na legislação aprovada a proposta não é identificada como tal e sim como "reforma do Plano Diretor no que diz respeito ao zoneamento de alguns locais, do parcelamento e uso do solo na região do futuro Centro Cívico e aplicação de outorga onerosa do direito de construir"- o projeto, denominado de Eurogarden, visa produzir um megaprojeto⁶⁶ (Figura 55 e Figura 56) ou grande projeto urbano que tem por características a construção de aproximadamente 90 torres de edifícios altos, além de outras construções, shopping, espaços de lazer bem como

⁶⁶ Como megaprojetos referimos-nos a torres ou conjunto de edifícios de grande porte, de alto padrão, com acabamentos sofisticados e tecnologia de construção dita "avançada", destinados a uso corporativo ou a mais de um tipo de uso (conjugado atividades de escritórios, serviços, flats, hotéis, moradia, espetáculo, consumo, lazer etc.), com tendência à autosuficiência em relação a cidade e a seus espaços públicos (FIX, 2007, p.13).

área para incorporar o Centro Cívico. De acordo com o Escritório Archi5⁶⁷, o programa de projeto é intitulado "Plano mestre para o novo centro cívico da cidade de Maringá, escritórios, instalações de habitação, culturais e desportivas, parque urbano". Conta com uma superfície de 200 Ha - 3.088.753 m² em construção, e tem como clientes a Incorporadora Argus Empreendimentos Imobiliários. De acordo com Cordovil e Rodrigues (2012), o poder público municipal encaminhou uma proposta de transferência do Centro Cívico que hoje se localiza na área central, de acordo com as diretrizes do plano inicial. O local para onde o Centro Cívico irá se deslocar é uma grande área pública onde funcionava o antigo aeroporto. É importante destacar que nenhuma das estruturas nem tampouco os prédios deste importante equipamento da cidade estão sendo preservados no projeto apresentado. E continua:

ao invés de se limitar apenas à transferência do local, o poder público vinculou a esta iniciativa a implantação de um projeto privado, denominado *Zona Especial Eurogarden*. Trata-se de um processo similar ao que se deu com o *Projeto Ágora* em que, (...) a municipalidade, por meio de uma grande reestruturação arquitetônica e urbanística, que substituiu antigas funções urbanas, viabilizou empreendimentos privados (CORDOVIL e RODRIGUES, 2012, s/p.).

Para a autora, o poder executivo enviou recentemente ao Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial, um projeto de lei que cria a “Zona Especial Vinte e Três - ZE23 – Eurogarden” regulamentando a implantação de um megaprojeto privado, anunciado para “alterar o desenvolvimento urbano de Maringá”. Constatou-se que a lei que a autora se refere é justamente aquela aprovada no dia 10 de dezembro de 2012, que incorpora, no arruamento da área do antigo aeroporto, o projeto do Eurogarden. Para Progiante e Socorro, em entrevista realizada, a "Prefeitura endossou o projeto imobiliário por acreditar que será bom para o desenvolvimento da cidade". Assim, é evidente uma articulação precisa entre o agente imobiliário, na incessante busca de alterar o zoneamento e as leis de uso do solo da cidade, a fim de contemplar sua possibilidade de multiplicação de renda e extração de mais-valia por meio da produção de megaprojetos ou GPUs.

⁶⁷ <http://www.archi5.fr/flash8/index.html>.; CONSULTA EM 06/2013.



Figura 55: vista aérea da área do Antigo Aeroporto com a perspectiva do Projeto

Fonte: <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1569498>, consulta em 06/2013

Para Cordovil e Rodrigues (2012), o empreendedor encomendou um projeto arquitetônico e paisagístico a um respeitado escritório francês, denominado Archi 5. "O projeto integrou ao terreno particular do empreendedor, de 31 alqueires paulistas, o terreno vizinho, constituído por uma área pública de propriedade da União, com 33 alqueires, onde funcionava o antigo aeroporto de Maringá e que hoje está vazio" (CORDOVIL e RODRIGUES, 2012, s/p.).

É importante ressaltar que, por ser uma área pública, o terreno deveria ser privilegiado com obras públicas e de produção de bens de consumo coletivo. Ou ainda, prover espaços públicos e equipamentos para a população. De acordo com Cordovil e Rodrigues, a ação que está posta sequer está plenamente amparada nos termos da legislação vigente,

pois o Plano Diretor do município define que as zonas especiais são "... destinadas a abrigar padrões urbanísticos específicos em áreas onde haja a presença de atividades, usos ou funções urbanas de caráter excepcional" (LC 888/2011). Esse empreendimento não se caracteriza como tal, pois se trata de parcelamento e ocupação residencial, comercial e de serviços de caráter privado, que não se constitui para atendimento ao bem-estar público (CORDOVIL e RODRIGUES, 2012, s/p).

Portanto, é de salutar importância questionar essa espécie de "parceria", uma vez que o poder público disponibilizará uma área pública, contribuirá com a produção de um espaço privado que gerará, tanto na área quanto no entorno, uma valorização fundiária, que, dentre outras características, contribuirá ainda mais, para fomentar a "bolha imobiliária" instalada no processo de produção do espaço urbano. De praxe, ainda permitirá, como já ocorre, que a fatia da mais-valia gerada pela produção do referido espaço, será, em grande parte, revertida para a iniciativa privada.



Figura 56: Projeto Eurogarden, elaborado pelo escritório francês Archi 5, na área do antigo aeroporto de Maringá.

Fonte: <http://www.archi5.fr/flash8/index.html>; <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-418/sn-418-41.htm>, CONSULTA EM 06/2013

Ou seja, o poder público reúne pessoas para uma conferência, realizada no último mês de mandato do Poder Executivo e Legislativo, em chamadas extraordinárias, que limitam, tanto a participação da sociedade civil, quanto o próprio acesso à informação sobre o que pretendia.

Ao buscar um entendimento profícuo sobre a área em questão, verificamos que o aludido projeto foi pensado por um grupo empresarial de Maringá ligado à rede de supermercados, cooperativas e mercado imobiliário. De acordo com Gini (2015),

a ideia original da prefeitura era o Centro Cívico, essa era a ideia da prefeitura. O Eurogarden veio depois, com um conceito bem mais amplo, bem maior e englobaria o centro cívico, ele absorve, então dentro de toda a sua estruturação ele absorveria o Centro Cívico. A prefeitura não queria, mas ela tem que ceder à ideia, ela cedeu à ideia, vai trabalhando, vai articulando para que as coisas aconteçam e obviamente nisso, a prefeitura acaba tendo dificuldades pra manter outros projetos (entrevista).

De acordo com os entrevistados Sérgio Gini e Edson Cardoso⁶⁸, o Eurogarden foi uma ideia desse grupo empresarial, que “conseguiu comprar as terras da Companhia por preço de banana” (Gini, 2015) e foi encabeçado por Jefferson Nogarolli. Apresentaram o projeto à prefeitura que, conforme vimos, foi encampado pelo poder público e a legislação aprovada, como Operação Urbana Consorciada, estabeleceu as diretrizes viárias para a área e aprovou os recursos que seriam destinados, na casa de 49 milhões para a realização da infraestrutura.

A parte do lote que pertencia à união é justificada, uma vez que o projeto absorverá o projeto anterior do centro cívico, ‘puxando’ para ele a construção dos empreendimentos, como forma de contrapartida para a terra disponibilizada.

Por ter sido um projeto articulado no âmbito do empresariado e colocado no Planejamento Estratégico *Maringá 2030* (Figura 57), poderia ser um entrave para a aceitação do poder público. No entanto, isso não ocorreu. Houve uma combinação de fatores que culminaram na sincronização entre o grupo que fez a proposta, a Acim, o

⁶⁸ Arquiteto do Eurogarden, entrevistado por Beatriz Fleury e Silva.

Codem e o poder público, tanto que foi facilmente aceito e aprovado na Câmara de Vereadores.

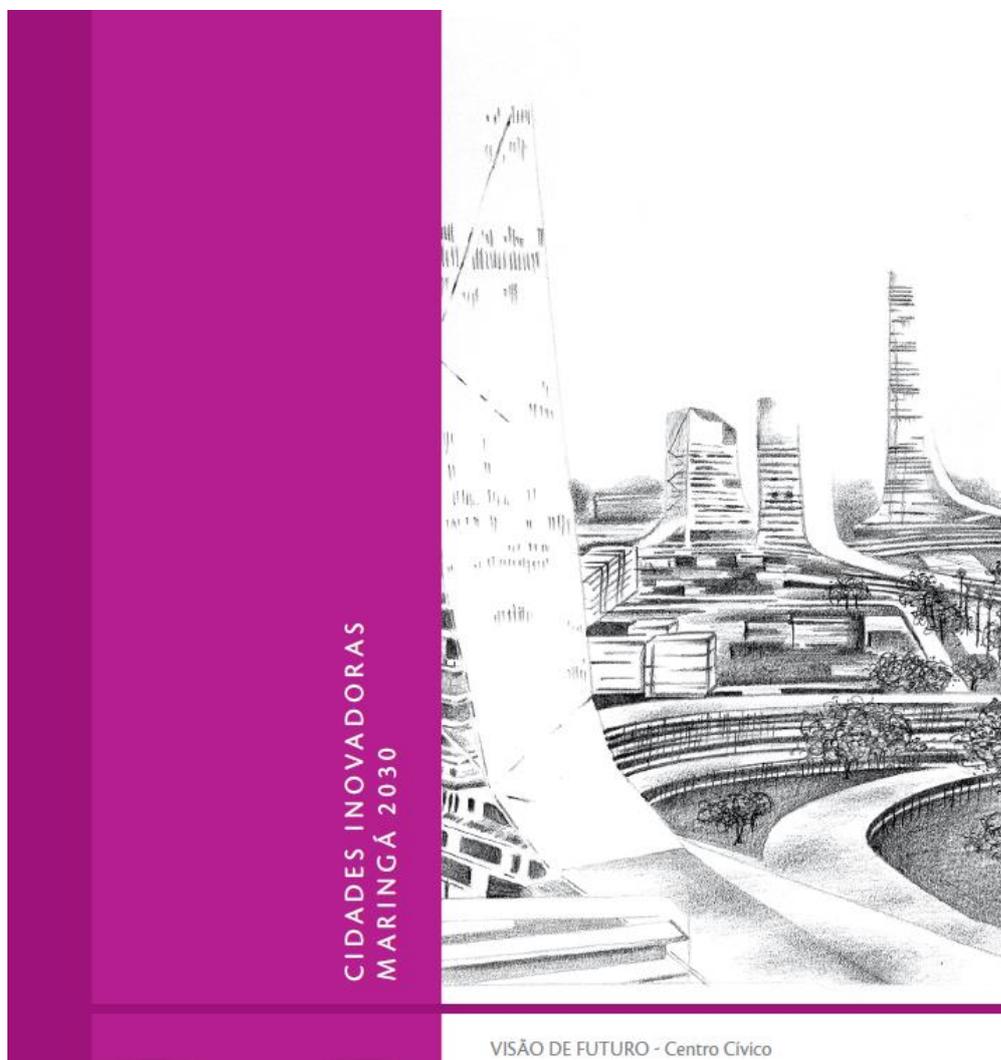


Figura 57: Ilustração do projeto Eurogarden no documento Maringá 2030

Fonte: Maringá 2030

Além desses fatores, o Termo de Referência do Masterplan, novo Plano Estratégico de Maringá, o Eurogarden é colocado como diretriz a ser alcançada, como pode ser verificado no item 2:

2. Análise do crescimento Urbanístico de Maringá, em comparação com outras cidades importantes do Estado e do Brasil.

2.1 Identificar atividades compatíveis para o desenvolvimento da cidade e região, como: Centro de Convenções e Feiras; Lazer; Centro de Referências em Saúde, Ensino Superior, Tecnologia e Inovação.

2.2 Avaliação e promoção dos grandes empreendimentos como Eurogarden; Novo Parque Industrial; Ampliação do aeroporto e a Central de Transportes Multimodal (MARINGÁ, 2014).

É importante considerar que o Grande Projeto Urbano Eurogarden foi elaborado por consultora estrangeira, no caso francesa, denominada Archi5. Na listagem das maiores empresas de arquitetura no mundo não encontramos ela listada, ainda que a mídia maringense faz questão de enaltecê-la como ‘empresa de renome internacional’. Nas palavras do arquiteto do Eurogarden, Edson Cardoso, a ideia era submetê-lo para a Norman Foster, da Inglaterra, essa sim renomada internacionalmente entre as melhores do mundo. O problema foi o custo na elaboração do projeto, por isso, transferiram as atividades para a Archi5. Há, de fato, o interesse em fazer os mesmos procedimentos que foram realizados nas cidades que receberam o chamado “planejamento estratégico de cidades”. Empresas e escritórios de arquitetura renomados realizam projetos de grande projeção, com qualidade tecnológica e técnica de última geração, para vender uma imagem. O curioso é que, em alguns casos internacionais, os projetos são elaborados para que grandes incorporadoras concorram para a elaboração. Em Maringá esse caminho é feito de forma invertida, pois os grupos hegemônicos planejam sua atuação e, somente depois disso, há a elaboração do projeto.

O próprio site do Codem divulga o seguinte:

Continuando os trabalhos para a implantação de um Master Plan para Maringá e região, o CODEM recebeu a empresa francesa Archi 5, que realizou proposta e apresentou conceitos internacionais e sustentáveis para o desenvolvimento urbano das cidades (CODEM, 2014).

De fato, há uma necessidade de divulgar a representação como grandiosidade, o que acaba valorizando as áreas em pousio social que são eleitas para receber esses projetos. Tanto a área como seu entorno acaba tendo grande valorização imobiliária, e, por consequência, recebe investimentos de outras empresas na construção de edifícios de diversos pavimentos.

Esse movimento de valorização foi imediato, pois o projeto Eurogarden foi amplamente divulgado nas diversas mídias da cidade, nas redes sociais, nos veículos de

comunicação e nas páginas institucionais, o que levou o indivíduo à uma aceitação imediata sem questionamentos.

Desse modo, retomamos a discussão sobre os elementos de valorização. Os projetos são lançados, por um grupo articulado, que divide uma hegemonia de poder com o próprio poder público, esse último articulado com o mercado imobiliário; é criada uma representação, uma imagem, que visa manter a trégua social e manter o convencimento de que a cidade continua a ser planejada, principalmente para que, ideologicamente, haja a aceitação da comunidade. A comunidade perde, pois jamais teria acesso aos bens de consumo que serão produzidos. No entanto, aceitam, pois o que importa é a imagem (Figura 58 e Figura 59), o que importa é o espetáculo criado. “O espetáculo não é um conjunto de imagens, mas uma relação social entre pessoas, mediatizada por imagens” (DEBORD, 2003, p. 9).

O espetáculo tem por objetivo criar alienações sociais. É algo que deu certo. O Novo Centro foi prova disso. A trégua social foi mantida e os agentes produziram o espaço e ganharam dinheiro. A população enxerga a cidade reificada como algo positivo, ainda que ela não tenha acesso, devido, sobretudo, ao preço que é posto e controlado pelos mesmos agentes. Para Harvey,

A qualidade de vida urbana tornou-se uma mercadoria para aqueles com dinheiro, assim como para a própria cidade, num mundo onde o turismo, o consumismo, o marketing de nicho, as indústrias culturais e de conhecimento, e também a perpétua dependência em relação à economia política do espetáculo, tornaram-se os principais aspectos da economia política do desenvolvimento urbano (HARVEY, 2011, p. 143).

Logo, a criação de mais um espetáculo é a derivação de uma representação. Uma representação que gera alienações, mantidas pelo discurso de um planejamento contínuo na cidade. Na verdade, a legislação aprovada para a área e a transferência de uma área federal para o projeto não é mais do que a liberação de ativos para o mercado imobiliário ou para esse grupo de poder que busca uma hegemonia na cidade.

Seu impacto é tão significativo que, mesmo que nada foi construído, ou seja, o projeto é apenas “de papel”, há uma valorização significativa do entorno, com a construção de edifícios de diversos pavimentos por outras incorporadoras da cidade.

Portanto, a aprovação da operação urbana consorciada passa a ser, mais uma vez, uma legislação para atender aos anseios de um grupo, que, construindo ou não ganhará dinheiro com a valorização significativa. Como justificativa, o Estado demonstra que a contrapartida por parte do grupo é de 30 milhões de reais para ‘pagar’ a infraestrutura, porém, existem mais elementos em jogo, como a terra urbana revertida para o mercado.

Sobre este investimento, o veículo aponte o seguinte:

As obras de infraestrutura do novo Centro Cívico de Maringá, estimadas em R\$ 30 milhões na área do antigo aeroporto, poderão ser bancadas pelo grupo empresarial responsável pela elaboração do Eurogarden, bairro vizinho à nova área. O projeto de lei que prevê a operação urbana consorciada entre o município e a iniciativa privada será votado nesta semana na Câmara Municipal (LINJARDI, 2013, em O Diário, jornal, 2013).

De acordo com Gini (2015),

O que eles discutem é a modernização da cidade, é o discurso do capitalismo, modernizar a cidade, transformar a cidade em um centro atrativo de qualidade de vida, esse é o discurso, então eles estão alinhados nesse discurso, claro que por trás do discurso tem toda a questão capitalista aí de você fazer dinheiro e você ganhar dinheiro e isso tá muito claro. Esse projeto, ele quer caminhar independente da prefeitura (GINI, 2015, entrevista).

Tais elementos sugerem que existe a prática de uma institucionalização da especulação imobiliária (Figura 60), visível com as transformações da paisagem em áreas lindeiras, enquanto uma grande área dentro da cidade, um espaço de abundância, aguarda os investimentos de um projeto de desenvolvimento.



Figura 58: Projeto Eurogarden Elaborado pela Empresa Archi5
Fonte: Construtora Argus, 2014



Figura 59: Visão Geral do Projeto Eurogarden
Fonte: Construtora Argus, 2014

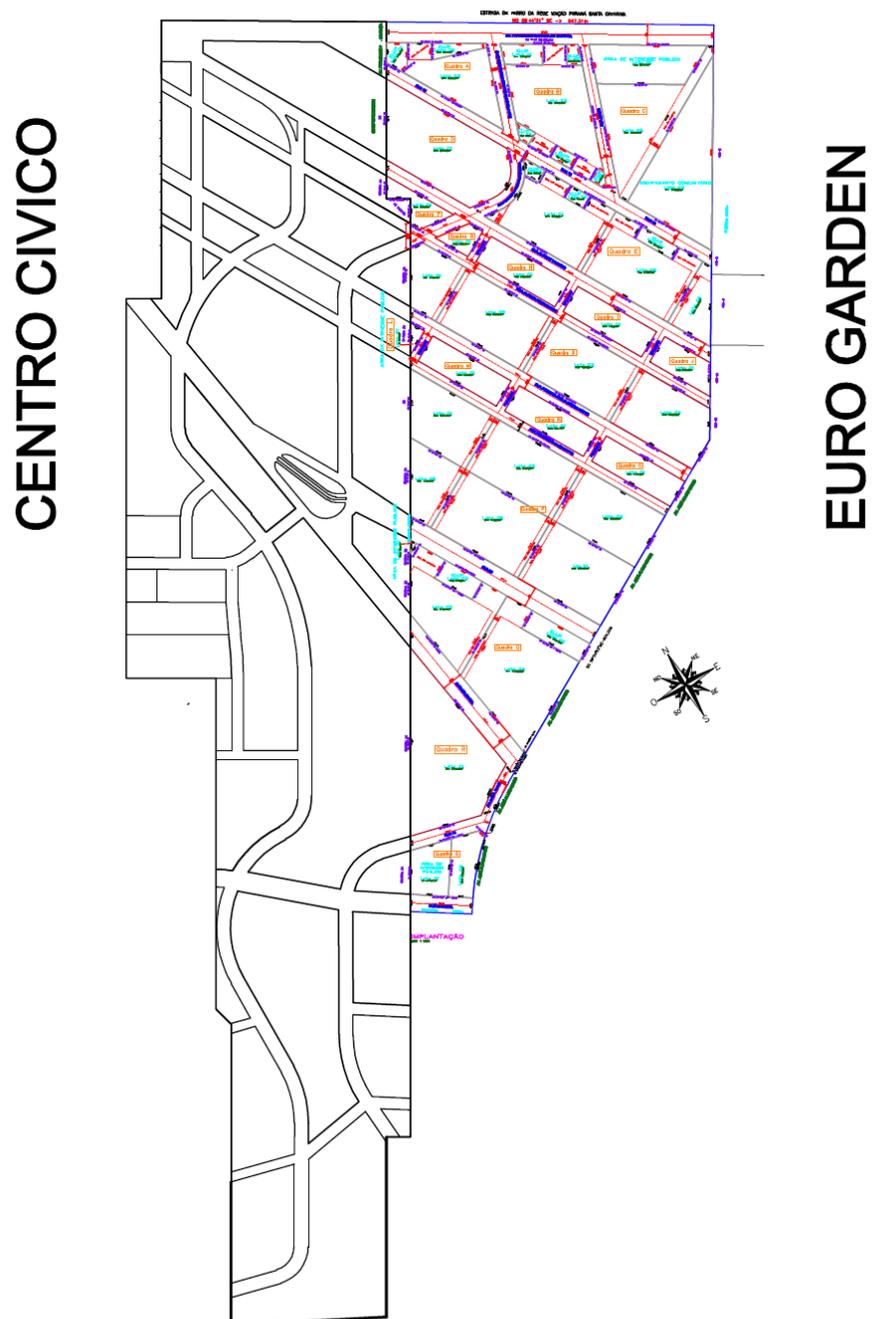


Figura 60: Divisão das propriedades (Poder Público e Iniciativa Privada), denominados em Centro Cívico e Eurogarden

Fonte: Argus Empreendimentos Imobiliários, 2014

6.4 O PARQUE INDUSTRIAL

É, tudo aquilo está no escopo do repensando, de transformar a cidade. A cidade estava muito dependente de determinados serviços, estava estrangulada, muita gente indo embora de Maringá, então começaram a pensar um novo aeroporto, o porto seco né, a zona de processamento da aduaneira, que acabou não dando certo, mas que foi uma boa jogada pra alavancar, então favorecer o aeroporto e seu entorno sempre foi um projeto desse movimento (GINI, 2015, entrevista).

O entrevistado refere-se ao novo Parque Industrial próximo ao aeroporto, pensado na conjuntura do primeiro documento elaborado pelo Codem, o Repensando Maringá, que gerou o documento *Maringá 2020*. Naquela conjuntura, havia a ideia de transformar a cidade em um parque tecnológico que acompanhasse o desenvolvimento tecnológico que estava ocorrendo em outras cidades, com a ideia de transformação da cidade de Maringá em um Arranjo Produtivo Local (APL), nesta área de desenvolvimento. Conforme podemos observar no tópico sobre a ‘área de gestão empresarial’ do documento *Maringá 2020*, o objetivo era:

Caracterizar Maringá como um centro de formação e treinamento de recursos humanos para diversas áreas da produção e da gestão industrial e de serviços, mediante a instalação de Centro de Tecnologia Industrial, de Incubadoras Tecnológicas e um Centro de Empreendedorismo, visando a consolidação de uma Tecnópolis. O objetivo é o de alcançar modelo econômico sustentável, com atividades de grande agregação de valor que proporcionem elevados níveis de emprego e renda à população local (CODEM, 2007 *apud* GINI, 2011, p. 132).

No entanto, as ideias que orbitavam por este projeto não tinha como foco o desenvolvimento de uma área específica da cidade, ou, ao contrário, haviam diversos interesses em desenvolver diversas áreas com as respectivas instalações. A área específica que “tinha endereço” certo era o aeroporto novo, cuja inauguração recebeu o nome de Silvio Name, candidato a prefeito que faleceu devido acidente aéreo.

Além da construção do novo aeroporto, alocado no extremo sudoeste da cidade, na saída para Campo Mourão, outros projetos vinculados a ele estavam sendo pensados para auferir um volume suficiente de fatores convergentes para a configuração de uma Tecnópolis. Enumeraremos apenas alguns destes elementos que, de fato convergiram para

que a ideia tivesse sustentação desde o Movimento Repensando até o novo planejamento estratégico, denominado Masterplan ou *Maringá 2047*.

O primeiro projeto era denominado de Zona de Processamento Aduaneiro (ZPA) e rendeu ao Codem o maior período de exposição positiva na mídia, pois influenciou diretamente a arrecadação de recursos e, conforme afirmara Gini (2011), é considerado até hoje como a principal contribuição do Conselho para Maringá.

A ZPA foi elaborada em 1996, antes da posse oficial do Codem, como uma contribuição direta do IDR⁶⁹ para o Movimento Repensando Maringá (GINI, 2011). De acordo com a referência, “a ideia era aproveitar a estrutura recentemente inaugurada da Estação Aduaneira do Interior (Porto Seco) para atrair empresas que poderiam desembaraçar mercadorias exportadas com agilidade e benefícios fiscais” (GINI, 2011, p. 161). Para o autor, “o decreto n.º 3708 criando a ZPA foi assinado em 31 de outubro de 1997, abrangendo as cidades de Maringá, Marialva, Paiçandu e Sarandi. Em outubro de 2000, 22 empresas estavam operando com os benefícios da lei” (GINI, 2011, p. 161).

O projeto da Incubadora Tecnológica teve início em julho de 1998, e, de acordo com Gini (2011) foi criada pela CODEM, cujo objetivo era unir os setores econômico e científico, desenvolvendo conceitos de empresas de base tecnológica. A ideia desenvolvida resultou em uma incubadora tecnológica de empresas, cujo objetivo é promover o aceleração de ideias para que empresas do ramo da tecnologia possam ser gestadas no seio da incubadora. O projeto foi realizado em parceria com a Universidade Estadual de Maringá que, por sua vez, tinha representação junto ao Conselho. Somente em 2012, de acordo com o site do Centro de Inovação de Maringá, ocorreu a cessão do Armazém I do IBC para a Incubadora Tecnológica de Maringá: foi formalizada naquele ano a cessão, para a Incubadora Tecnológica de Maringá, do Armazém I do extinto Instituto Brasileiro do Café (IBC), com cerca de 14.500m².

⁶⁹ O IDR- Instituto para o Desenvolvimento Regional, foi criado como instituição civil de direito privado, sem fins lucrativos e com objetivo de promover, mediante parcerias, o desenvolvimento regional, vinculado à ACIM.

Ainda de acordo com Sergio Gini (2011), outros projetos alinhados com a ideia da Tecnópolis foram pensados, como esforços para atração do ramal do gasoduto Bolívia-Brasil, a criação de novos cursos na Universidade Estadual para abrigar cursos voltados para a área tecnológica visando suprir demandas do arranjo produtivo que estava se formando, a atração da Gol Linhas Aéreas, a Internacionalização do Aeroporto, a criação de um centro tecnológico e a construção de um parque tecnológico.

Sobre a internacionalização do aeroporto, o referido autor descreve a seguinte trajetória:

Desde a inauguração do novo aeroporto de Maringá, em 1999, o Codem desenvolve estudos e projetos para transformá-lo em aeroporto industrial, ou de cargas internacionais. Em 2000, um dos principais trabalhos do Codem foi o projeto da implantação da aduana aeroportuária, levantando toda a legislação pertinente. Em agosto de 2009 o aeroporto de Maringá foi licenciado para operar voos internacionais de cargas, inaugurando uma rota internacional de transporte de cargas ligando a cidade de Miami, nos Estados Unidos (GINI, 2011, p. 170).

Sobre o Centro Tecnológico, o autor descreveu que

O Codem liderou a criação da Fundação Tecnópolis Maringá, que ficou responsável para gerenciar uma unidade construída na gestão do prefeito Said Ferreira, em 1996, para abrigar o Cefet, o que acabou não acontecendo na época pela falta de um projeto junto ao Governo Federal. Em agosto de 2000, o Ministério da Educação aprovou o projeto do Centro Tecnológico de Maringá, liberando R\$ 2,2 milhões para a aquisição de equipamentos de laboratório de última geração (GINI, 2011, p. 168-9).

É importante ressaltar que este projeto, em sua implantação, estava alocado em uma área próxima ao Cesumar, Centro de Ensino Superior de Maringá, atual Unicesumar, Centro Universitário de Maringá. Em conversas informais com lideranças da Universidade Tecnológica Federal do Paraná (UTFPR), antigo Cefet, conforme descrito, bem como com gestores do Instituto Federal do Paraná (IFPR), várias vezes foram realizadas investidas para levar uma instituição federal para a cidade, no entanto, o grupo econômico que liderava a expansão do Cesumar bem como de outras instituições privadas tinham o entendimento de que uma instituição federal não era bom negócio para seus investimentos. Tal fato levou Maringá a ser um dos principais polos do estado sem

nenhuma estrutura federal de ensino, diferentemente de outras cidades menores, como Apucarana, Campo Mourão, Cornélio Procopio, Toledo, Ponta Grossa, Palmas, Ivaiporã, Umuarama, dentre muitas outras.

As discussões sobre a atração de uma instituição de ensino federal foram retomadas recentemente (2014), com a perspectiva de instalação de um Câmpus da Universidade Tecnológica Federal do Paraná (UTFPR) na saída para Campo Mourão, no sentido oposto das instituições privadas principais da cidade e, diretamente relacionada à proximidade com o Parque Industrial que foi planejado.

Sobre o Parque Tecnológico, Sergio Gini apontara que

O projeto desenvolvido pelo Codem para abrigar o Tecnopark contempla “muito mais que um aglomerado de empresas de alta tecnologia. É quase uma cidade (REVISTA ACIM, n. 433, 2004, p.15). A área para a sua construção foi garantida por decreto assinado pelo prefeito João Ivo Caleffi, em 26 de fevereiro de 2004, declarando de utilidade pública 91,9 alqueires – cerca de 2,2 milhões de metros quadrados – localizada na zona norte da cidade. A atuação da secretária municipal de Indústria e Comércio, professora Rosa Izelli Martins, foi essencial para que o projeto tivesse o apoio do prefeito e fosse uma espécie de menina dos olhos da administração petista, conforme destacou o prefeito José Cláudio em uma entrevista em março de 2003: “queremos atrair os empresários não apenas em função de um projeto econômico, mas de um projeto de cidade. O projeto do parque tecnológico foi discutido e gestado por muita gente boa” (REVISTA ACIM, n. 422, 2003, p.8) (GINI, 2011, p. 170-1).

Percebemos que, conforme já apontamos anteriormente, que um projeto pensado na década de 1990 ainda estava em tramitação, independentemente da gestão que estava no poder. O que diferenciou uma gestão de outra apenas foram os locais escolhidos e aprovados para receber o aporte tecnológico, empresarial e industrial, porém, a ideia de abrir novas áreas para a atração de investimentos empresariais e industriais perpassavam diferentes gestões, justamente por haver entidades organizadas que planejaram o desenvolvimento da cidade, cujo embrião reportava para o movimento Repensando Maringá.

Todos estes elementos e variáveis acima descritos foram convergentes para que as ideias fossem mantidas e ampliadas no documento *Maringá 2030* (Figura 61), cujo

mote reproduziu os mesmos termos e conceitos amplamente utilizados para propagar o desenvolvimento da cidade:

A sustentabilidade ambiental e tecnológica são objetivos estratégicos que definem o caminho escolhido para o desenvolvimento econômico. Com isso objetivos decorrentes deverão ser perseguidos e entre eles a definição de atividades, produtos, processos, padrões e materiais permissíveis e os instrumentos, meios e normas de mitigação ambiental. A sustentabilidade tecnológica conduz à definição de um objetivo mais amplo e de prazo mais longo, que é o de transformar a cidade numa tecnópolis, mas que deve iniciar em curto prazo. Isto implica no fortalecimento dos centros de ciência e tecnologia, na ampliação de incubadoras, na criação e implantação de parques tecnológicos e, entre outros, na criação de incentivos e de facilidades para intensificar tecnologicamente os sistemas de produção de bens e serviços locais. A exportação de tecnologia poderá ocorrer por meio de produtos e serviços desenvolvidos e produzidos localmente e vendidos fora ou pela transferência de *know-how* - e isto só acontecerá se o objetivo de transformar a cidade em tecnópolis for alcançado (MARINGÁ, 2030, p. 20-1).

As diretrizes, após selecionadas apenas aquelas que tratam do projeto em si, foram as seguintes:

A] Ter infraestrutura de logística, de comunicação, de energia, de transporte urbano e interurbano em vários modais, de captação e fornecimento de água, de captação, tratamento e destinação de resíduos, de galerias fluviais, entre outras, consolidadas como instrumento para garantir o desenvolvimento econômico sustentável, servindo de suporte e de incentivo ao surgimento e à consolidação de setores de atividade de elevada agregação de valor e à atração de novas atividades, dando-se especial atenção aos parques tecnológicos, aos parques industriais e a outras áreas especiais de promoção do desenvolvimento;

B] A infraestrutura logística deve visar, inclusive, a promoção cultural, turística e educacional, o desenvolvimento do setor de saúde e a elevação do nível de vida oferecido pela cidade.

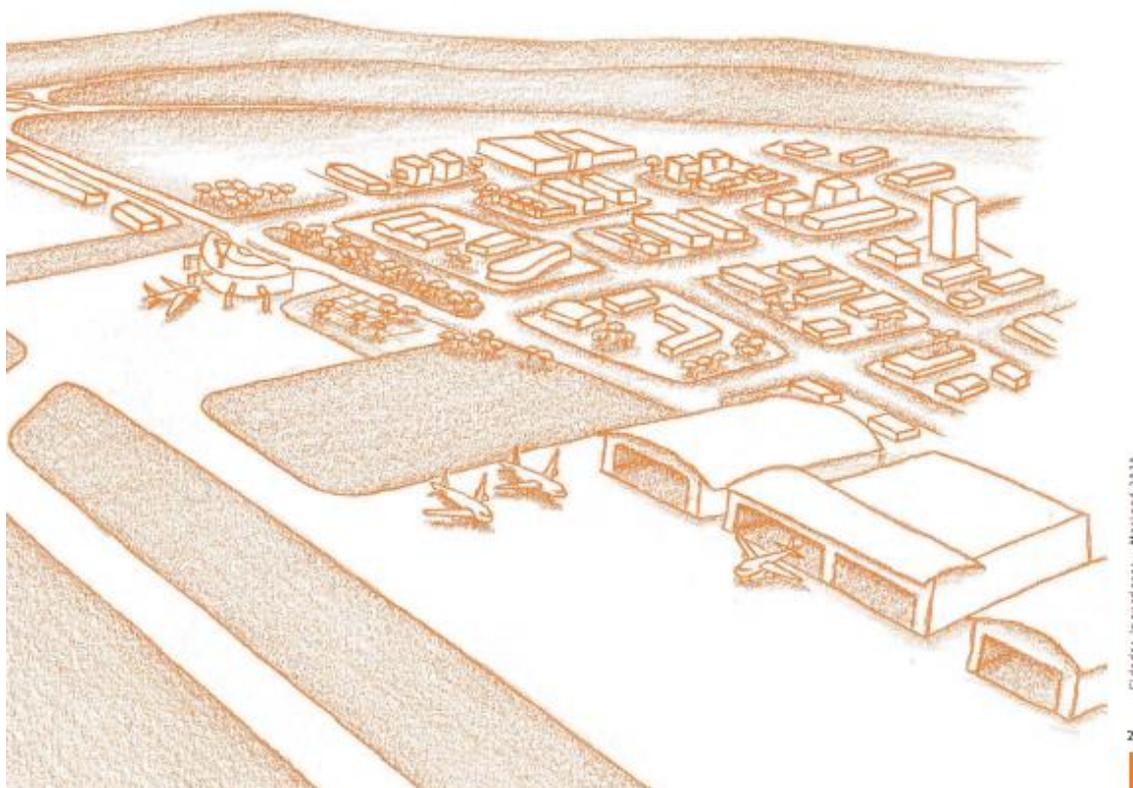


Figura 61: Ilustração da ampliação do Aeroporto presente no documento Maringá 2030

Fonte: Documento Maringá 2030

As estratégias traçadas no *Maringá 2030* para o cumprimento das diretrizes acima arroladas foram delineadas da seguinte maneira:

A] Criar uma plataforma logística internacional, integrando o aeroporto com os demais modais de transporte e criando ambiente propício para investimentos privados;

B] Consolidar os parques industriais com atividades produtivas de alto valor agregado, dotando-os de toda a infraestrutura necessária;

C] Consolidar o Tecnoparq. Todos os esforços devem estar voltados para a sua efetiva instalação e funcionamento, e para sua inserção no PAC;

D] Dotar o aeroporto da estrutura necessária à sua operação internacional, bem como proteger o seu entorno, visando essa condição a longo prazo;

E] Implantar o projeto do trem de passageiros para o transporte de massa, urbano e regional;

F] Dar visibilidade à região através de um portal de informações e de divulgação;

G] Ampliar a estrutura de turismo e de cultura, tais como centro de eventos, espaços para congressos, feiras e exposições, espaços culturais, hotéis;

H] Proporcionar estrutura para receber famílias de alto poder aquisitivo, tais como de executivos de grandes empresas internacionais, implantando equipamentos como escola internacional e escola para bem dotados, oferecendo para tanto incentivos e benefícios fiscais;

I] Dotar a cidade de infraestrutura de vanguarda em comunicação de voz, dados e imagem, *wi-max* ou tecnologia mais atual, *backbone* de fibra óptica para proporcionar banda larga cobrindo toda a cidade e geração 3G para telefonia celular;

J] Criar e implantar uma Zona de Processamento Especial – ZPE integrada ao Aeroporto Internacional.

Todas as diretrizes e estratégias foram identificadas no projeto e nas ideias do Parque Industrial, que foi, de fato, incluso também no último documento de planejamento, este sim, com a maioria dos atributos sugeridos pela cartilha pronta do “planejamento estratégico de cidades”, o *Maringá 2047*.

Neste documento, submetido à *Deloitte Touche Tohmatsu*, há um direcionamento pautado em definições mais precisas, como, por exemplo, a já escolhida área de intervenção deste projeto, conforme exposto: “Novo Parque Industrial, Ampliação do Aeroporto Central e Transportes Multimodais”. Ou seja, já havia avançada a discussão e as alterações necessárias da área que seria realizado o investimento, diferindo daquela anteriormente aprovada e disponibilizada na gestão de João Ivo Caleffi.

A área, portanto, destacada para a realização do projeto, diz respeito à área limdeira ao Aeroporto Silvio Name, cuja idealização pode ser percebida nas palavras do diretor de planejamento de Maringá, Sr. José Vicente do Socorro:

A questão do aeroporto, que foi objeto de investimentos pra aumento do pátio, reforço do pátio para receber aviões de cargas mais pesadas, agora nós estamos iniciando um processo de construção daquela Taxiway, porque hoje o que acontece é o seguinte, você tem que esperar o avião pousar, chegar até aqui o pátio de manobras, pra sair outro avião, vai até lá, percorrendo a própria pista né, pra daí decolar, enquanto isto não pode outro avião nem descer nem subir. Com a

taxiway não, enquanto um avião está taxiando outro está descendo, você tem muito mais possibilidades, aumenta sua capacidade operacional do aeroporto. Além disso, a questão do Parque Industrial né, que é um outro empreendimento também extremamente importante, Nós tínhamos aqui em Maringá muitos anos já, uma duzentas e cinquenta ou até mais empresas na fila, esperando terrenos daquele programa, do Prodem né, pra se instalar na cidade. O Prodem ele financia de 90, se eu não me engano, até 40% do preço do terreno e o industrial ele não quer imobilizar capital em imóvel né, em terreno, ele quer direcionar isso aí pra produção, claro. Então é muito importante né, nesta guerra de atração de indústrias que a gente estabelece com outros municípios, a gente ter um programa, não de dar o terreno de graça, mas de subsidiar né, de facilitar, é a contrapartida né, é um apoio que o município dá (sic) (SOCORRO, 2012, entrevista).

Sobre o Prodem, verificamos que é uma legislação aprovada na gestão do prefeito Silvio Barros (Lei N.º 6.936 de 09 de setembro de 2005, com algumas alterações efetuadas pela Lei N.º 9.367 de 05 de outubro de 2012) e tem por objetivo instituir o Programa de Desenvolvimento de Maringá (Prodem), em que os quatro primeiros artigos dispõem o seguinte:

Art. 1º. - Fica instituído o Programa de Desenvolvimento Econômico de Maringá PRODEM/EMPRESA, com o objetivo de fomentar a expansão de empreendimentos existentes e estimular a atração de novos empreendimentos no município de Maringá, com o fim primordial de gerar novos empregos e renda.

Art. 2º. - O Poder Executivo poderá utilizar os seguintes mecanismos para fomentar o PRODEM/EMPRESA:

I - promoção de incentivos às empresas na aquisição de terrenos;

II – isenção do Imposto Predial e Territorial Urbano e Imposto Sobre Serviços, (nova redação dada pela Lei nº 7.043/05)

III – instituição de regime fiscal, com aplicação de 50% (cinquenta por cento) sobre base de cálculo do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis, incidentes sobre a respectiva operação imobiliária;

IV – execução de infraestrutura primária em terrenos destinados à implantação dos empreendimentos;

V - execução de obras de infraestrutura nos imóveis, glebas, parques ou condomínios, tais como abertura das vias públicas, demarcação de quadras e datas, rede de águas pluviais, meios-fios, pavimentação asfáltica e arborização.

Parágrafo Único: A isenção do Imposto Sobre Serviços será concedida somente para os serviços de construção civil, e quando executados por prestadores de serviços de Maringá. (...)

Art. 3º. - Os benefícios tratados pelo artigo anterior serão concedidos às empresas de ramo industrial, comercial atacadista, prestadores de serviços e de turismo ou aos imóveis adquiridos ou alugados por empresas beneficiadas àquelas empresas que atuem no ramo de “*Call Center*” e “*Leasing*”, desde que o beneficiado tenha domicílio fiscal em Maringá.

Art. 4º. - Para aquisição de terreno, as empresas deverão apresentar os dados do novo empreendimento ou da expansão do empreendimento já existente pra compor a planilha técnica, comprovando o aproveitamento de, no mínimo, de 60% (sessenta por cento) da área do imóvel.

Ou seja, é uma legislação que favorece amplamente a aquisição de lotes no novo parque industrial (que naquele momento era apenas um planejamento), garantindo a isenção de impostos em alguns setores bem como viabilizando a terra para que a produção do espaço urbano industrial aconteça.

A legislação é de 2005, porém, uma notícia veiculada no jornal local apontara, em 2011, que após 13 anos, a cidade abriria novo parque industrial. Naquela reportagem, no entanto, não havia a demarcação de que o novo parque industrial seria na área que estamos destacando. Apenas de que havia uma sinalização, cuja matéria apresentava o seguinte subtítulo: “Município separou R\$ 3,2 milhões para aquisição, desapropriou duas áreas e, por meio de chamamento público, recebeu sete propostas; agora falta definir terreno e fechar negócio” (GATTI, 2011, p. A3). Na referida matéria, o jornalista faz alusão à legislação, ao apresentar o seguinte texto:

Após 13 anos, a Prefeitura de Maringá está prestes a adquirir uma área para a abertura de um novo parque industrial. A demanda é grande; a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico tem uma lista de 202 empresas interessadas na expansão dos negócios com incentivos do Programa de Desenvolvimento Econômico de Maringá (Prodem), que prevê subsídios de até 90% para compra de terrenos (GATTI, 2011, p. A3).

Na mesma reportagem, o referido jornalista aponta que “ao todo, segundo dados da Secretaria de Desenvolvimento Econômico, o município conta com 19 parques industriais abertos pela prefeitura, que abrigam cerca de 600 empresas” (GATTI, 2011,

p. A3), conforme podemos visualizar em infográfico fornecido pela reportagem demonstrado na figura 62.

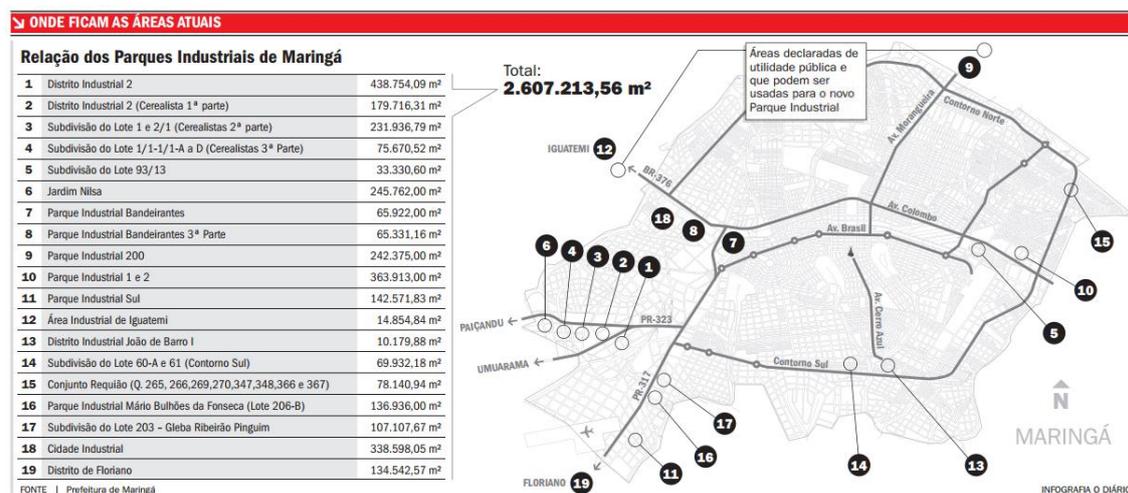


Figura 62: Infográfico ilustrando os locais dos Parques Industriais existentes em Maringá

Retomando a entrevista realizada com Socorro (2012), ressaltamos que a explicação do agente público demonstra como a terra é revertida para o mercado, não imobiliário neste caso, mas para os proprietários dos meios de produção. Neste caso, é importante a ressalva de que outros agentes de outros setores econômicos também fizeram ou estão fazendo parte da partilha de terras, como veremos adiante, porém, neste momento, salientamos e destacamos os elementos que consubstanciaram na escolha do local para a construção de um parque industrial novo na cidade de Maringá, alinhado com as modalidades de transporte visando, objetivamente, o escoamento e o transporte da produção futura.

Para Socorro, o projeto a ser implementado tinha, em seu escopo de ideias, a proximidade com o aeroporto e com o projeto Arcosul (Figura 63). Para ele,

O ArcoSul é um outro projeto, esse do governo federal mesmo né, que é do DNIT, que é o Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes, que é o Contorno Sul, o Novo Contorno Sul de Maringá né, mas esse é um contorno de verdade mesmo, porque ele vai sair lá de onde tem o G10 né, na saída de Paranavaí ali, um pouquinho pra lá do G10, ele passa aqui por baixo, pelo Centro de Tradições Gaúchas, por ali naquela região, contorna Sarandi e vai sair lá na instalação da Petrobrás em Marialva, no contorno sul de Marialva, então ele contorna mesmo, esse é um contorno de trinta e tantos quilômetros e a gente então, em função desse contorno, a gente localizou o Parque Industrial ali, junto ao contorno pra ter acessibilidade, porque

indústria precisa de transporte, em primeiro lugar. Energia, transporte, em alguns casos, água também. Então isso é uma operação quase que militar né, por que ao mesmo tempo que você tá negociando pra comprar a terra, você tá negociando com a Copel pra ver como vai puxar energia pra lá, você tá negociando com a Sanepar pra ver como é que tá a disponibilidade de água, você tá negociando com o DNIT pra ver qual é a programação pra eles executarem o contorno, então você tem que conjugar uma série de fatores aí, então é uma operação bastante complexa, mas extremamente necessária pra Maringá né. Então a nossa intenção é transformar o nosso aeroporto em aeroporto internacional de cargas, sem perder de vista o transporte de passageiros, claro, mas a gente já tem um plano de estender a ferrovia, (...) com isso nós vamos ter as três modalidades, o transporte aéreo, rodoviário e ferroviário. Existe inclusive a ideia de colocar uma rodoviária nessa região aí (sic) (SOCORRO, 2012, entrevista).

O entrevistado ainda sugere que existe a intenção de ‘ligação’ entre as rodovias que ligam Maringá à Campo Mourão (PR-317), à rodovia que Liga Maringá à Guaíra (BR-323), contribuindo com a construção de ramais rodoviários que dinamizem toda a região.

Portanto, o projeto proposto, como dissemos, está articulado com o Arcosul, cuja explicação sobre suas características foi realizada por Socorro (2012). De acordo com a Secretaria de Desenvolvimento Urbano do Paraná, o Projeto Arcosul é um projeto de desenvolvimento econômico integrando Paiçandu/Maringá/Sarandi/Marialva e visa não apenas melhorar o fluxo de tráfego de veículos pelo atual Contorno Sul como também, alavancar o processo de industrialização de Sarandi e Marialva, uma vez que o novo traçado desse contorno, seguiria as linhas de alta tensão, na altura do Conjunto Cidade Alta e sairia no trevo de Marialva. Margeando a linha férrea, passaria por trás de Sarandi, tirando boa parte do tráfego pesado da entrada da cidade e facilitando o processo de industrialização do lado Sul de Sarandi, contemplando também os municípios de Maringá e Marialva. O projeto está em discussão entre gestores públicos da região e do Estado. Portanto, é um projeto de desenvolvimento regional, em que a sincronização com o Parque Industrial seria apenas mais um dos elementos desta grande conjugação de projetos.

Ainda no nascimento da ideia, o então coordenador da Região Metropolitana, João Ivo Caleffi, citou que o projeto consolidará uma boa estrutura de transporte, pois margeando a pista dupla do já batizado

Arco Sul, estará a linha férrea, que poderá ser destinada a um trem de passageiros. Para o deputado Luiz Nishimori (PSDB), autor do projeto aprovado pela assembleia legislativa, o mais importante no Projeto Arco Sul é a perspectiva de atração de grandes indústrias para aquela região, significando, este processo, um ponto de partida para a consolidação da metrópole linear do Norte do Paraná que há tantos anos as lideranças político-administrativas tentam tirar do papel (CARVALHO, 2009, s/p.).

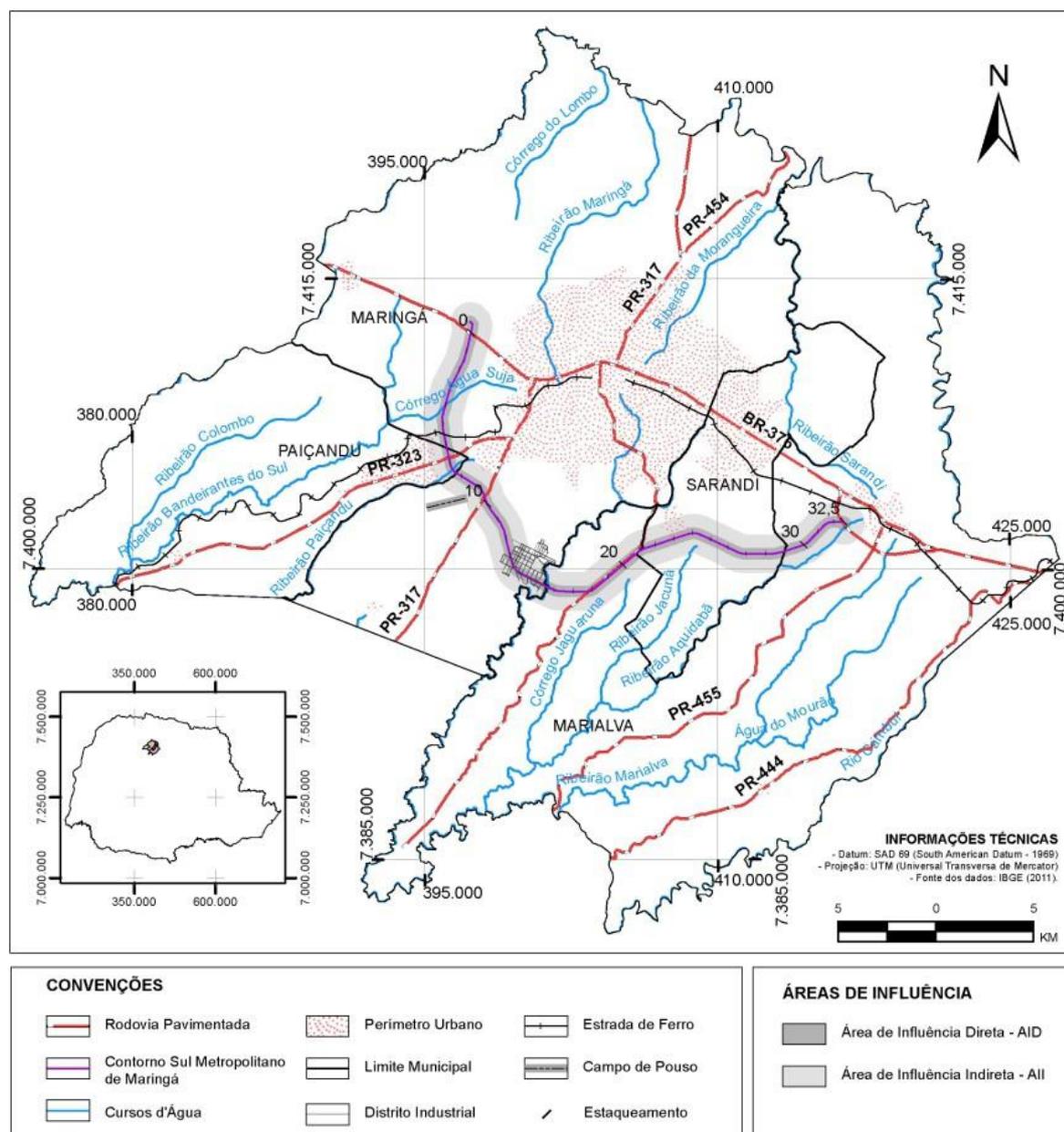


Figura 63: Traçado do novo Contorno Sul Metropolitano de Maringá que será desenvolvido nos municípios de Maringá, Paçandu, Sarandi e Marialva

Fonte: RIMA - Contorno Sul Metropolitano De Maringá (CSMM), sem data

Logo, há um plano regional que visa uma integração entre os principais núcleos do Norte do Paraná, tentativas que, atualmente, destoam daquilo que foi aprovado, quando referimo-nos às regiões metropolitanas de Londrina e Maringá, criadas no final do século passado e, atualmente, a tramitação de Apucarana como região metropolitana. Por sua vez, tais elementos não desfocaram o projeto Arco Sul, que é vislumbrado como elemento essencial para o desenvolvimento do Parque Industrial de Maringá, uma vez que há a efetiva criação de elementos locacionais que visam atrair empresas por meio da oferta de competitividade e infraestrutura. Por outro lado, ainda que o Projeto Arco Sul não tenha saído do papel, em Maringá, o Parque Industrial é realidade.

É realidade em vários sentidos. Primeiro, por ter legislação aprovada, conforme demonstramos, antes mesmo da consolidação de área específica. Em segundo lugar, por fazer parte do planejamento *Maringá 2020*, *Maringá 2030* e, com grande ênfase, no planejamento estratégico do Masterplan, *Maringá 2047*. Em terceiro lugar, por fazer parte das mesmas estratégias dos grandes projetos urbanos já trabalhados, em que a área é escolhida, geralmente em pousio social ou espaço de abundância, há a viabilização legal e estrutural, por parte do poder público, para que a “máquina seja ligada”; é realizado o *marketing* de cidades, por meio da criação de uma imagem e representação.

No caso do Parque Industrial, é dado o nome de “Cidade Industrial de Maringá” e é propagado, inicialmente, pelo próprio site da prefeitura (Figura 64) e pelos veículos locais de comunicação. Neste quesito, a representação gráfica é recomendada para um dos designers da cidade, denominado Gelson Design, que elaborou um vídeo em 3 dimensões e divulga, pelos principais meios digitais, a cidade industrial e suas características.

Conforme podemos observar na figura 64, a representação é gerada e a propaganda é realizada sempre no sentido de destacar como obra mais importante e, igualmente, já no documento de divulgação bem como no filme elaborado, os destaques para os principais setores de desenvolvimento tecnológico, como Senai, Lactec e Tecpar.

CIDADE INDUSTRIAL DE MARINGÁ

O maior parque industrial do Paraná tem espaço para a sua empresa e muito mais!

Mão-de-obra qualificada e suporte tecnológico
SENAI, LACTEC e TECPAR já têm lugar reservado no complexo industrial. Maringá tem também mais de 40 mil alunos no ensino superior.

Excelência em logística
Posição estratégica no Mercosul, excelente malha viária, aeroporto homologado para cargas internacionais, porto seco, terminais de integração dos modais aéreo, rodoviário e ferroviário.

Facilidades para adquirir terrenos
Maringá tem lei que prevê incentivos e benefícios para a aquisição de terrenos, dependendo da contrapartida social. Avaliados em R\$ 300,00 o m², os lotes podem chegar ao valor de apenas R\$ 60,00 cada m².

Qualidade de vida
Uma cidade moderna e que preserva o verde, com mais de 160 mil árvores. Além disso, tem de tudo: saúde, educação, esporte, cultura e lazer.

***Lotes a partir de R\$ 60,00 o m²**

*Os descontos são concedidos a cada empresa em função de sua contrapartida social, geração de emprego, valor do investimento e impostos a serem gerados, de acordo com o Programa de Desenvolvimento Econômico de Maringá - PRODEM.

1 TERMINAL INTERMODAL RODOVIÁRIO/FERROVIÁRIO
2 AEROPORTO INTERNACIONAL DE CARGAS
3 CENTRO DA CIDADE

Venha conhecer a nova Cidade Industrial de Maringá.
Informe-se pelo telefone (44) 3221-1312 ou pelo site: www.maringa.pr.gov.br

Prefeitura de **MARINGÁ**
Construindo uma cidade cada vez melhor

Figura 64: Folder de Divulgação da Cidade Industrial de Maringá

Fonte: P.M.M., 2014

Desse modo, após diversas investigações e conversas informais, constatamos que todas aquelas tentativas de criar um tecnopólo estão sincronizadas na criação da Cidade Industrial que objetiva criar um complexo empresarial que aproveita o transporte multimodal e incorpora todas as ideias de uma Tecnópolis, cujas tentativas anteriores, ora frustradas, ora estratégicas, servirão para a produção de um espaço urbano específico, com os setores imobiliário (Figura 65) e industrial sendo contemplados em uma nova área de investimentos na cidade de Maringá.



Figura 65: Cidade Industrial, com destaque para as áreas reservadas para instituições tecnológicas e áreas para a verticalização

Fonte: Vídeo-divulgação produzido por Gelson Design, 2014

O projeto é implantado na malha viária da cidade (Figura 66 e Figura 67), porém, com uma particularidade: Está fora do perímetro urbano.

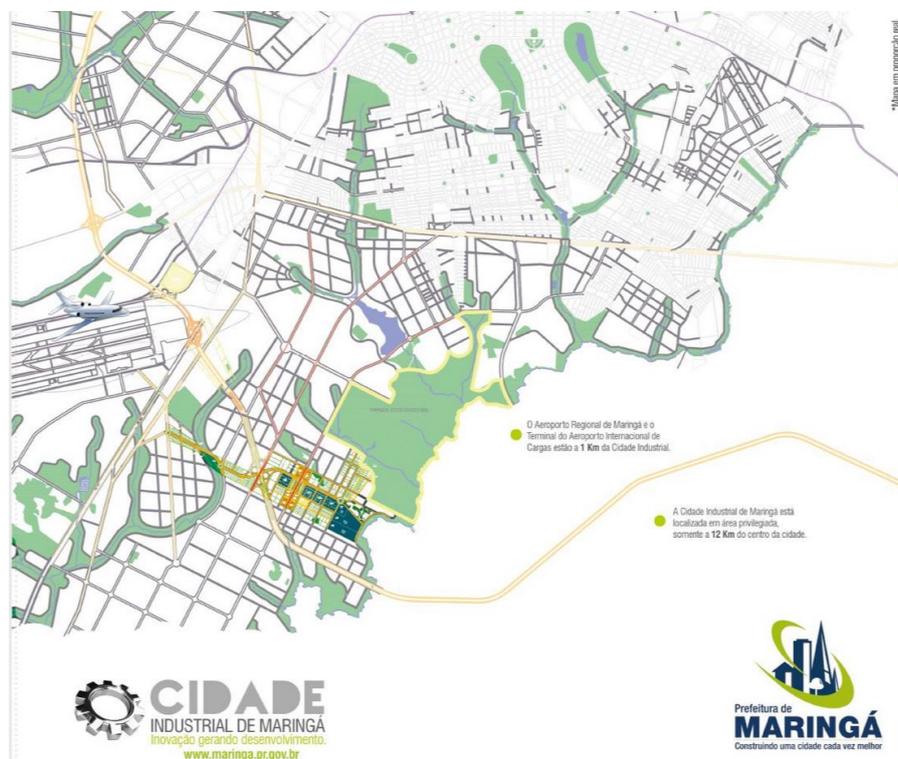


Figura 66: Cidade Industrial inserida na malha urbana e rodoviária do município

Fonte: P.M.M., 2014



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ
CIDADE INDUSTRIAL DE MARINGÁ

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO – SEPLAN
 SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONOMICO – SEDE

Figura 67: Arruamento proposto para a Cidade Industrial

Fonte: P.M.M., 2014

De acordo com o diretor de Planejamento, Socorro (2012), o perímetro urbano teve uma estabilidade por diversas gestões, pois o objetivo é ocupar os vazios urbanos. A ideia do Eurogarden, por exemplo, é garantir ao proprietário, a entrada na prefeitura para o parcelamento, para que os instrumentos da política urbana como IPTU progressivo não cause grandes problemas, pois um vazio urbano, com o novo Plano Diretor, poderá gerar valores exorbitantes a esses proprietários. Por isso, em um entendimento daquela gestão (2008-2012) e, de igual modo, sincronizado com os documentos de planejamento elaborados, como o *Maringá 2030*, há uma ideia de consolidar uma cidade compacta e com seus vazios urbanos ocupados, bem como com uma contenção do número de habitantes para o futuro. A ideia é verticalizar cada vez mais para que a cidade fique cada vez mais compacta, pois isto, na visão daquela gestão, significa qualidade.

Nas palavras de Socorro, no entanto, a Cidade Industrial irá “puxar o perímetro urbano para aquela área” (SOCCORRO, 2012, entrevista), o que ainda não ocorreu, ainda que o arruamento da primeira fase da implantação já esteja elaborado.

Para ele, eles não estão permitindo a ampliação do perímetro urbano, pois isso é como dar um cheque em branco para o proprietário da terra especular com o preço da terra.

O que nós estamos permitindo: como aqui no Jardim Oriental, por exemplo, nós permitimos que ele faça um loteamento desde que a gleba esteja grudada no perímetro urbano. Se tiver grudada no perímetro urbano ele pode lotear. Pra ele fazer isso, ele tem que pagar 10% da área bruta, além daquilo que a Lei de Loteamento 6766 exige, ele tem que pagar 10% do loteamento pro fundo municipal de habitação de interesse social. E se for urbanizado, com asfalto e toda a infraestrutura daí pode ser 5%. Então com isso você obtém terrenos, aqui no Jardim Oriental foram 175 lotes pra habitação de interesse social e você não amplia o perímetro urbano. Isso aqui passa a ser uma área de urbanização específica. Então, por enquanto, num primeiro momento, você não amplia o perímetro urbano (SOCCORRO, 2012, entrevista).

Como a área destinada para o Parque Industrial denominado Cidade Industrial é lideira ao perímetro urbano, então não há a necessidade de ampliação do perímetro urbano no momento, pois será criada uma área de urbanização específica. No futuro, porém, conforme o entrevistado ponderara, o próprio projeto puxará o perímetro urbano, uma vez que será uma área com grande urbanização, constituindo o maior parque industrial do estado do Paraná, isto, reproduzindo aqui, as propagandas realizadas e a imagem construída da área.

Em termos de valorização fundiária, acreditamos que o fenômeno apresentado no capítulo 04, sobre a expansão dos loteamentos para a Zona Sul da cidade, e não mais para a Zona Norte, como era na década de 1980 e 1990, é realizada tendo em vista os interesses do poder público: suas ações são pensadas de forma sincronizada com um pensamento maior, de canalizar os grandes projetos para essas áreas, o que viabiliza uma valorização imobiliária significativa.

Assumimos que não tivemos condições e nem era proposta metodológica deste trabalho levantar os preços dos imóveis e da terra urbana via mercado imobiliário, pois somente isto daria uma nova investigação, mas é importante considerar que a cidade de Maringá tem um preço do solo extremamente elevado, se comparado com outras realidades, como a de Londrina (PR), por exemplo. Na parte sul da cidade, isto é verificável de maneira ainda mais assertiva, já que os projetos divulgados para esta parte da cidade acabam sendo elementos de valorização.

6.5 OS PROJETOS COMO ELEMENTOS DE VALORIZAÇÃO FUNDIÁRIA E IMOBILIÁRIA

No decorrer da análise geográfica do processo de produção do espaço urbano, deparamos com a problemática de entender como auferir o preço da terra urbana para exemplificar e cotejar se os projetos que estão sendo pensados e elaborados, de fato, contribuem para o processo de valorização imobiliária. Essa problemática é fruto da reflexão que realizamos no capítulo 2, sobre a renda da terra, sobre a localização bem como sobre a mais-valia. A pergunta que propomos é a seguinte: Se os projetos são idealizados e pensados pelo Estado, com quem fica a mais-valia?

Para tentarmos responder a esta questão, é importante constatar que as formas espaciais, as representações e imagens por elas geradas e as inovações espaciais contidas nestes projetos estão inseridas no processo de acumulação e expansão do capital via produção do espaço urbano. Logo, o Estado participa na elaboração dos projetos beneficiando o mercado, sobretudo o imobiliário. Na verdade, demonstramos as relações existentes entre os grupos que buscam incessantemente a hegemonia e, para alcançá-la, pressionam e se locupletam para viabilizar seus interesses. Então, o Estado elabora e aprova a legislação, encampa projetos, endossa ideias e elabora planos. O Estado age como um intermediador nesse jogo de forças e relações que são estabelecidas, cuja conveniência é viabilizar os projetos que, conseqüentemente, valorizarão o solo ou a terra urbana. Portanto, as ações do Estado não geram valorização de forma direta, mas sua atuação relacional com os grupos hegemônicos que se constituíram na cidade, que inclui o setor imobiliário em vários destes momentos, permitem a captura de mais-valias que, em sua maior parte fica com o próprio mercado.

Podemos dizer que os novos instrumentos da política urbana, se bem utilizados, inibiriam a ação desimpedida dos agentes, que, como agentes ativos, atuam no processo de alterações e mudanças na legislação. Porém, a outorga onerosa ainda é o instrumento, pelo menos na realidade maringense, mais utilizado para capturar mais-valias para o Estado.

Neste sentido, fizemos uma breve análise dos mapeamentos de valorização fundiária expostos na tese de doutorado de Mendes e constatamos que, nos períodos por

ele analisados, as áreas mais valorizadas estavam vinculadas ao plano inicial, com algumas outras lindeiras, como Jardim Alvorada, por exemplo. Já na dissertação de Beloto (2004), a autora elaborou mapeamentos que referendaram o trabalho de Mendes (1992), no que tange às áreas mais valorizadas, partindo da Avenida Brasil, no Centro, como área mais valorizada e, conforme atingia as áreas mais afastadas, o preço tendia a ficar menor. Observamos que as fontes dos autores eram as mesmas, ou seja, a planta genérica de valores. Então, buscamos a planta genérica de 2014 e analisamos algumas áreas da cidade, para averiguar se os projetos que estavam sendo pensados e executados, tinham alguma alteração de valor na planta genérica de valores. Constatamos que o projeto do Novo Centro, já executado, ainda que de modo totalmente diferente daquilo que se previa, conforme já demonstramos, atingiu o preço do solo mais alto da cidade de Maringá, sendo portanto, elemento de valorização. Já o projeto da Zona 10 permaneceu intacto, salvo na Avenida Horácio Raccannello Filho, que tangencia a área, que passou por grande valorização imobiliária, mais em virtude da proximidade do Novo Centro do que da própria idealização do projeto. Por outro lado, constatamos que os projetos Eurogarden e Cidade Industrial não tiveram efeito de alterações ainda na planta genérica de valores, por isso declinamos de fazer mapas comparativos, pois esse viés não confirma tal hipótese. Por outro lado, o viés de mercado permite que endossamos esta hipótese, uma vez que nas áreas lindeiras ao Projeto Eurogarden foram aprovados diversos edifícios altos (Figura 68), alguns loteamentos próximos e condomínios horizontais fechados, alterando significativamente a paisagem urbana daquela área da cidade.

Portanto, concordamos com Lefebvre, quando aponta que no nível da sociedade inteira, ou seja, do Estado, este retém uma parte importante da mais-valia global (por diferentes meios: impostos, empresas estatais) e age poderosamente sobre sua distribuição entre as camadas e frações de classes da sociedade burguesa (LEFEBVRE, 2001). Isso significa que mesmo recuperando mais-valias, via instrumentos da política urbana atual, o Estado acaba revertendo os benefícios para as frações de classe, pois, como dissemos, o poder público institucionalizou empresa pública para operacionalizar projetos. Para Lefebvre, em particular, o Estado gera os grandes serviços públicos indispensáveis à uma sociedade, e que fazem à sociedade, no entanto, sem coincidir com

a relação econômica produção-consumo, base da sociedade burguesa (LEFEBVRE, 2001). Então,

As necessidades sociais são tratadas pelo Estado capitalista somente em função das necessidades da burguesia. O sistema contratual (jurídico), que o Estado mantém e aperfeiçoa enquanto poder (político), repousa na propriedade privada, a da terra (propriedade imobiliária) e a do dinheiro (propriedade mobiliária) (LEFEBVRE, 2001, p. 138).



Figura 68: Edifícios em construção e espaços para novas construções nos arredores do Eurogarden

Foto: O autor, setembro de 2014

Desse modo, as variáveis que elencamos não dão conta de analisar com equidade os 4 grandes projetos urbanos, sobretudo por sua atemporalidade. É preciso que todos estejam reificados para poder dinamizar a mais-valia e analisar sob uma ótica de valores reais, que ficam com o mercado ou são recuperados pelo Estado. É importante lembrar que esta análise não levou em consideração o caráter técnico dos projetos bem como sua qualidade e viabilidade, o que limita o julgamento quanto a esses elementos, cuja análise carece novas pesquisas e reflexões.

É necessário mantermos essa luz acesa no sentido da investigação, pois o Novo Centro demonstrou que espaços que poderiam ser públicos foram revertidos abruptamente para a iniciativa privada e tiveram a maior valorização imobiliária e

fundiária da cidade. O mesmo está acontecendo com a região do antigo aeroporto Gastão Vidigal, com a perspectiva do Eurogarden. A Zona 10 já tinha destinação privada e o Parque ou Cidade Industrial ainda não faz parte do perímetro urbano. De qualquer modo, são projetos inseridos em uma lógica mais ampla, inseridas na ideia do planejamento estratégico de cidades. Guardadas as escalas e processos, a adoção do planejamento estratégico é fato entre os agentes em Maringá (PR). Cabe administrarmos empiricamente e teoricamente para sabermos os limites e possibilidades desta modalidade de planejar cidades.



Considerações Finais

7 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O processo de investigação traz respostas e elucida algumas hipóteses traçadas, no entanto, outras problematizações e novos objetos surgem, o que dificulta um fechamento de uma ideia ou de um conjunto de ideias. Ao contrário, possibilita que mostramos e buscamos novos caminhos de investigação para esta reflexão e para futuras pesquisas e debruçamo-nos incessantemente atrás de respostas sobre os anseios e objetos que surgem.

Tais anseios ficaram evidentes no processo de pesquisa, quando o objetivo inicial era analisar o planejamento urbano e a produção do espaço urbano em Maringá (PR), para entender a lógica do Estado e dos agentes na produção da legislação urbanística, dos grandes projetos urbanos e, conseqüentemente, da produção da cidade para a reprodução ampliada do capital. Portanto, no decorrer da investigação, delineamos sobre este planejamento urbano e percebemos que ele está vinculado aos processos de gestão, ainda que são conceitos distintos. Percebemos que o planejamento urbano, herdado da iniciativa privada desde o início do processo de colonização, foi abraçado por diversas gestões para justificar suas intervenções na cidade. Apreendemos também, que o planejamento passou por fases diferentes, constando nisso, uma novidade.

Neste processo, ficou evidente que as pessoas que participaram das gestões e se locupletaram com a iniciativa privada, sempre tiveram em mente fazer do ente público a “extensão do quintal de suas casas”, não entendendo-o como bem público para todos os cidadãos, antes, entendendo-o como possibilidades de realização de seus interesses. Partiram do princípio generalizante, em que o convencimento das ações e estratégias para a população, poderia ser a grande saída para a manutenção da paz social e da formação de uma alienação social. Essa alienação social só foi possível pois ‘a sociedade’, como os agentes gostam de chamar, foram convencidos, no decorrer de diversas gestões, de que o planejamento que era feito para a cidade era para todos os cidadãos, quando na verdade, sempre foi apenas a manutenção do modelo socioeconômico oriundo da própria formação do Estado Nacional, e reproduzida no local, que é a manutenção de uma hegemonia.

Para a realização e manutenção dessa hegemonia, o discurso do planejamento esteve presente em todos os meios, em todas as mídias, em todas as campanhas e em todos

os veículos possíveis para convencer a sociedade local e criar um sentimento de pertencimento, um patriotismo local de que Maringá é uma cidade planejada, por isso diferenciada. Tal estratégia gerou inúmeros jargões que demonstramos no decorrer do texto, impondo uma ideologia do espetáculo, do diferente, do distinto. Esta imposição culminou em elemento facilitador para que as gestões, em determinados momentos, realizassem suas articulações e operacionalizassem suas ideias.

Em um primeiro momento, havia um vínculo muito forte com a figura do prefeito como o provedor das realizações. Em um segundo momento, grupos hegemônicos se formaram, ora sincronizados com as ideias da gestão, ora conflitantes, porém, mesmo no conflito, a máxima sempre foi chegar em um consenso. Portanto, mesmo tendo diferentes interesses e novos grupos com poder de hegemonia, o consenso acabava tramitando e pendendo para um direcionamento de mercado, que, em alguns casos, inviabilizou a cidade para parte da população. De acordo com a ‘cartilha’ elaborada por Castells & Borja (1996) sobre o planejamento, a consolidação desse papel das cidades dependerá da possibilidade de estímulo de grandes projetos de cidade que contem com uma participação ativa dos principais agentes públicos e privados e conquistem um amplo consenso público. Daí a teoria de Poulantzas (1977) se faz evidente, de que o Estado é uma condensação material de uma relação de forças entre classes e frações de classe tal como se exprimem no seio do Estado. A condensação de forças, neste caso, é fruto de uma relação de forças, que são centrípetas no seio do Estado, pois se unem e discutem os projetos e centrífugas na produção do espaço social, ou seja, na aplicabilidade de seus projetos. Grupos hegemônicos não perderam de vista a técnica, em que as secretarias e órgãos de planejamento que foram criados dominavam a técnica e transformavam a legislação urbanística em mecanismo viabilizador de interesses.

Portanto, no seio da técnica e da política, se produziu um planejamento urbano que pôde, nesta reflexão, ser dividida em três fases, que de fato, se sobrepõem. A primeira fase do planejamento que definimos diz respeito ao planejamento urbano convencional ou por planos. Conforme descrevemos no capítulo 03, esse planejamento reside no fato de plantar cidades por meio de uma planta pré-elaborada e colocada em prática em um sítio urbano. É oriundo de diversas correntes de planejamento urbano e baseada,

principalmente, no ideário de cidade-jardim de Ebenezer Howard. As 10 primeiras zonas da cidade foram plantadas dentro de uma lógica influenciada por este ideário, culminando no surgimento do melhor projeto de cidade da Companhia de Melhoramentos Norte do Paraná. Logo, foi viabilizada por aquela iniciativa privada, porém, deixou marcas profundas de um planejamento urbano convencional que caracterizou Maringá como “cidade planejada” e oportunizou o uso deste movimento em toda a sua formação sócio-espacial e desenvolvimento urbano. Acreditamos que esta fase do planejamento se funde com o planejamento regulatório em 1959, quando a primeira legislação urbanística foi aprovada, no entanto, a ocupação totalizante do plano inicial e início de expansão ocorreu apenas em 1967, conforme já elucidamos no capítulo 03.

A segunda fase do planejamento urbano de Maringá inicia-se exatamente com a primeira legislação urbanística aprovada, a Lei N.º 34/1959. A partir desta lei e de todas as demais que ilustramos no decorrer, principalmente, dos capítulos 3 e 4 evidenciaram que Maringá continuou com um discurso profícuo de planejamento urbano, no entanto as intervenções foram pontuais, com exceção dos planos diretores aprovados e das diretrizes viárias de 1979, que foram mais gerais e abrangeram todo o espaço urbano. As inúmeras alterações na legislação e sua análise através de uma abordagem da regulação evidenciaram como o Estado e o capital imobiliário tiveram atuações imbricadas, no sentido de sincronização, e intrincadas, no sentido de ser limitante a busca de todas as obscuridades que são presentes nos acertos, acordos e alianças entre os distintos agentes. Daí a importância de ter tido as categorias Estado e capital imobiliário, cujo referencial teórico elencamos no capítulo 2, como de suma importância para a análise, sobretudo nos capítulos 3 e 4. Portanto, buscamos demonstrar o específico objetivo de estudar a legislação urbanística e sua importância na produção de uma cidade viabilizada para o capital, no que tange à formação sócio-espacial, à expansão urbana e à verticalização.

A terceira fase se funde com a segunda (Figura 69). Na verdade elas se sobrepõem. Uma está relacionada à outra. Porém, esta última, do planejamento estratégico, está mais vinculada aos processos atuais pensados no seio da globalização econômica. O capital financeiro e a reestruturação produtiva trataram de viabilizar nova modalidade de planejamento urbano no mundo, denominado de planejamento estratégico de cidades. Por

isso que iniciamos essas considerações auferindo que novos objetos e novas problematizações surgem. De início, a ideia era se pautar no conceito de grandes projetos urbanos e seus desdobramentos.

No entanto, ao debruçarmos sobre a realidade local e suas particularidades, percebemos que os grandes projetos urbanos estavam vinculados à uma ideia maior, de planejamento estratégico. Relutamos. Não era possível, em um primeiro momento, conceber que as ideias tão locais, viabilizadas por grupos locais e de capitais locais pudessem ter qualquer vinculação com a cartilha do planejamento estratégico de cidades, viabilizado em Barcelona, Bilbao, São Francisco, Baltimore, Bogotá, Buenos Aires, dentre outras, ainda que alguns autores já adotassem o conceito sem uma fundamentação necessária. Porém, ao debruçarmos sobre o que estava acontecendo, percebemos que tais estratégias já estavam sendo importadas para Maringá. Daí a necessidade de definirmos uma data de início. O Projeto Ágora poderia ser limítrofe temporal, pois foi proposto em 1985. No entanto, foi uma proposta isolada não vinculada a interesses econômicos locais, apenas ideia da gestão daquele momento. Era uma ideia de grande projeto urbano, pois se enquadra nas características do conceito, porém estava respaldada em trazer para a cidade uma semelhança do que havia acontecido em Brasília, tanto que o arquiteto Oscar Niemeyer foi convidado para a elaboração do projeto.

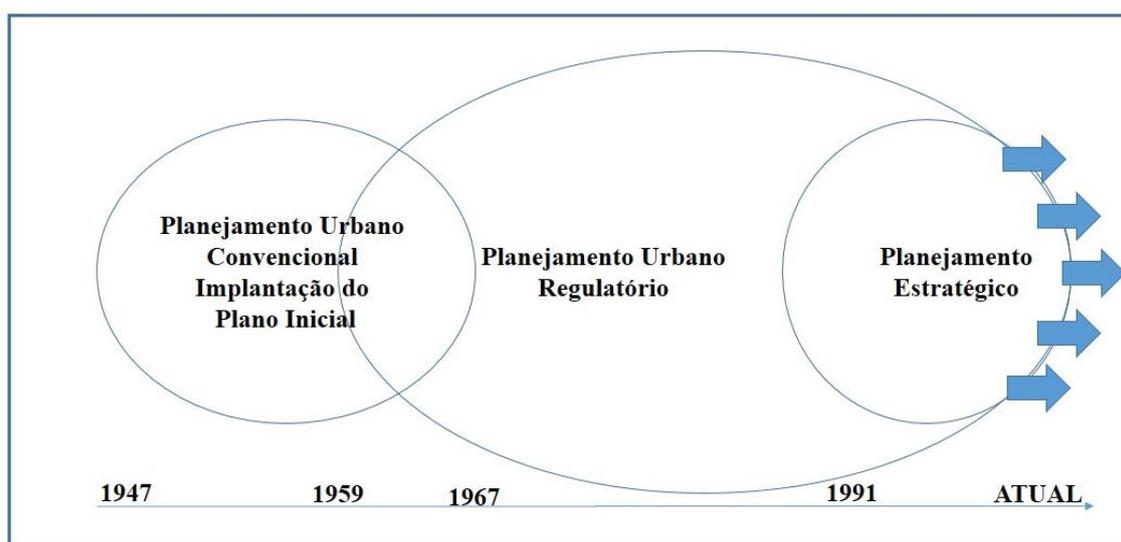


Figura 69: Esquema que demonstra as fases de planejamento urbano adotadas em Maringá e sua evolução e sobreposição

Elaboração: O autor, 2015

Em 1991, quando ainda haviam discussões sobre o projeto e suas alterações, conforme demonstramos no capítulo 6, foi realizado em Maringá o Congresso Internacional de Urbanismo, com a presença de Oscar Niemeyer e Jordi Borja, este último, um dos principais teóricos do planejamento estratégico de cidades e que elabora textos e programas, além de realizar consultorias para sua aplicação em diversas cidades do mundo. Por isso, evidenciamos que este evento pode ser considerado o “*start*” do planejamento estratégico em Maringá, pois, foi a partir desse movimento que os demais projetos começaram a ser pensados, pelas mãos de pessoas que estiveram ligadas ao evento, como por exemplo, Jurandir Guatassara Boeira, que foi secretário de planejamento posteriormente e fazia parte da equipe técnica que pensou os projetos da Zona 10 e do Centro Cívico, sendo que este último passou por alterações significativas com o Projeto Eurogarden.

Portanto, delineamos que os grandes projetos urbanos foram inseridos neste referencial e passaram a ser pensados pela sociedade civil organizada, figurada na entidade Associação Comercial e Empresarial de Maringá (ACIM) e Conselho de Desenvolvimento Econômico de Maringá (CODEM), além de sindicatos a elas vinculados que foram impulsionadores do Movimento Repensando Maringá. Esse movimento foi um divisor de águas para a cidade, no sentido de pensar a cidade em longo prazo, por meio da criação de documentos, que explicitamos no capítulo 5, como o *Maringá 2020*, *Maringá 2030* e *Maringá 2047*, que são, de fato, documentos norteadores que sincronizam, de alguma forma ou por algumas características, com a cartilha do planejamento estratégico de cidades. Nestes documentos, direta ou indiretamente, são evidenciados o empreendedorismo urbano, o *marketing* de cidades, e o empresariamento urbano, para usar os termos de David Harvey, termos estes que estão vinculados com a ideia de vender a cidade, de colocar a cidade em uma ‘prateleira’ para o mercado.

Portanto, selecionamos os 4 projetos como estudos de casos, para demonstrarmos como eles fazem parte de estratégias similares, ora gestadas no gabinete da gestão, como é o caso do Novo Centro e da Zona 10, ora envoltos por agentes vinculados às entidades, que por sua vez também estão articuladas com o poder público, como é o caso do Eurogarden e da Cidade Industrial de Maringá.

É importante ficar claro que não é apenas uma articulação que ocorre entre os agentes do mercado imobiliário e o Estado. Talvez essa articulação esteja mais presente no planejamento regulatório, como demonstramos. Nesta fase do planejamento, concordando com Logan e Molotch, em alguns casos, o agente estrutural se fez presente, pois ajudou, de forma velada, alterar a legislação urbanística para atender seus interesses e viabilizar suas construções e a valorização fundiária de suas propriedades. Mas é na fase do planejamento estratégico que, de fato, há uma sincronização do agente estrutural com o Estado, pois além de alterar legislações, criam novas legislações para áreas específicas, usufruindo, para isto, da política urbana aprovada em nível nacional, como a operação urbana consorciada e a outorga onerosa, principalmente, dentre outros instrumentos viabilizados pelo Estatuto das Cidades aprovado em 2001. Neste caso, o agente estrutural é mais do que o agente imobiliário. São grupos econômicos vinculados a outros setores da economia local e regional, como rede de supermercados e instituições de ensino que, também fazem parte e são atuantes dos conselhos, da associação comercial local e do próprio poder público. Para citar alguns exemplos: Jefferson Nogarolli é sócio da Rede de Supermercados Cidade Canção/São Francisco, presidente do Sicoob, ex-presidente da Acim, membro do Codem e provedor do Projeto Eurogarden; Cláudio Ferdinandi, é vice-prefeito e sócio da Unicesumar; Wilson Mattos é reitor da Unicesumar e Senador; e Jurandir Guatassara Boeira foi secretário de planejamento e idealizador do Projeto da Zona 10, além de outros que já citamos no decorrer do texto. Muitos outros nomes poderiam ser explorados e aqui demonstrados como articuladores entre o Estado e a iniciativa privada, porém só este trabalho daria uma outra investigação, uma vez que somente o plano *Maringá 2030* teve 127 assinaturas de pessoas vinculadas às lideranças, entidades, iniciativa privada, poder público ou todas as instâncias juntas. Logo, percebemos que há mais setores envolvidos no planejamento estratégico de Maringá, porém, todos eles canalizam para o setor imobiliário, que é o mais rentável, pois possibilita a reprodução ampliada do capital a partir da valorização fundiária e imobiliária. Portanto, elegemos, assim como fizera Logan e Molotch na análise das cidades americanas, estes agentes como agentes estruturais, que possuem competência ou facilidades para alterar ou produzir legislações que favoreçam seus projetos.

Em relação aos projetos, são elaborados e divulgados de forma maciça. São produzidas imagens. Imagens que são estratégicas. Do ponto de vista geográfico, as imagens produzidas são representações, pois um novo ‘mapa’, geralmente virtual da cidade é colocado em pauta e demonstrado à sociedade. São formas espaciais e inovações espaciais. O cidadão acredita que o projeto será bom para a cidade, pois a ele é demonstrado o espetáculo. O espetáculo é produzido por novas técnicas de imagem e de geração de maquetes virtuais. Como dizia Santos (2000), “as novas condições técnicas deveriam permitir a ampliação do conhecimento no planeta (...), das sociedades que o habitam (...). Todavia, as técnicas da informação são (...) utilizadas por um punhado de atores em função de seus objetivos particulares (SANTOS, 2000, p. 38-9). A técnica gera a imagem e a imagem gera o espetáculo. Como dizia Guy Debord (2003), “o espetáculo, compreendido na sua totalidade, é simultaneamente o resultado e o projeto do modo de produção existente” (p.15). Para ele, “sob todas as suas formas particulares de informação ou propaganda, publicidade ou consumo direto do entretenimento, o espetáculo constitui o modelo presente da vida socialmente dominante” (p.15).

Portanto, o espetáculo cria alienações sociais, pois a informação, que traz em seu seio a ‘cidade planejada’ quase como um fetiche, incumbe a própria imagem de mostrar para o cidadão de que os projetos são bons para a cidade. Por isso dizemos que ele cria alienações sociais. Por alienação social, após consulta rápida em dicionários de sociologia virtuais, conforme já foi exposto, entendemos que está relacionada com um estado mental do ser humano. Neste estado mental, ele não compreende que é o formador da sociedade e da política, e aceita tudo sem questionar. Ele passa a aceitar tudo como algo natural, racional ou divino. É o que verificamos nas consultas informais. Naqueles casos, como citamos do Projeto Eurogarden, em que o cidadão será diretamente prejudicado, por sua propriedade ou perspectiva, ainda há a refutação do projeto. Há também, alguns movimentos ligados à universidade que colocam os projetos em debate. Porém, na sociedade civil como um todo, há uma trégua social e uma aceitação dos projetos sem questionamentos.

Pelo contrário, a alienação social viabiliza a valorização fundiária e imobiliária. Na própria área do projeto, como ocorreu com o Novo Centro, com a construção de mais

de 50 torres de edifícios bem como no projeto da Cidade Industrial, em que há a valorização imediata e a atração de novos loteamentos para a Zona Sul da cidade, ou ainda nas áreas lindeiras ao projeto, como está ocorrendo com a Zona 10 e o Projeto Eurogarden, há a evidência legítima de que os projetos são pensados para viabilizar a valorização. A partir do movimento que é aprovada a operação urbana consorciada, como ocorre com o projeto Eurogarden, então há a legitimação da área, que é corroborada pelo ente público, o que ocasiona a geração de mais-valias para o mercado. Na verdade há expresso na Lei que haverá contrapartida da iniciativa privada. No entanto, dado o porte da obra e a valorização fundiária que é realizada antes de sua reificação, supomos que grande parcela da mais-valia será revertida para o mercado, sobretudo no que tange à valorização.

Então, percebemos que é possível discutir a produção do espaço urbano atual em Maringá frente à essa nova modalidade de planejamento urbano, o planejamento estratégico de cidades. Resguardando as escalas e particularidades dos processos locais, ao menos esse planejamento estratégico, ainda parcialmente de papel, busca viabilizar um diálogo com as corporações internacionais, na medida em que busca escritórios de renome internacional para realizar consultorias, almejando divulgar a cidade para o mundo, de preferência, para o mundo corporativo. Então, do ponto de vista empírico, as estratégias e os esforços são compatíveis com os modelos internacionais. Realizam projetos, vendem os projetos, alteram a dinâmica urbana e preveem o futuro da cidade. Já do ponto de vista teórico-conceitual, é importante ressaltar que, se as características são condizentes com o *Marketing* de cidades, se o planejamento urbano, destinado por definição a disciplinar o espaço urbano, simplesmente perdeu seu caráter de evidência e cifra de racionalidade moderna, tornando-se o alvo predileto da ofensa liberal-conservadora (ARANTES, 2013); se, dentro desta lógica, o objetivo é criar receitas para alavancar investimentos privados (ARANTES, 2013); se é a expressão da habilidade de jogar (NOVAIS, 2010); se é a capacidade de chegar em um consenso (BORJA e CASTELLS, 1996), então podemos considerar que tais características existem em Maringá, independentemente da realização ou não de megaeventos esportivos.

Em termos do processo de pesquisa, buscamos entrevistar todos os agentes que pudessem estar, de alguma forma, vinculados aos objetos selecionados. Alguns deles não conseguimos entrevistar, como por exemplo, o atual Secretário de Planejamento, Laércio Barbão, ainda que tentamos agendamentos por diversas vezes. Tentamos entrevistar o ex-prefeito de Maringá, João Ivo Caleffi. Buscamos outros nomes, como arquitetos e engenheiros, cujos acessos foram restritos, talvez em função da própria característica da investigação. Em relação aos dados, verificamos que estão em constantes modificações, como verificamos nos dados sobre os edifícios, que tiveram significativas alterações em relação aos levantamentos anteriores.

Em termos de escala, é importante verificar empiricamente se o modelo implantado em Maringá reflete em outras realidades similares, uma vez que, nos fóruns e eventos científicos levantamos que existem discussões profícuas sobre o conceito de grandes projetos urbanos e outras, delineando para o planejamento estratégico. Existem autores que trabalham com a corrente do planejamento estratégico sem plano. Essa vertente não é correspondente, uma vez que Maringá apresentou diversos planos. É necessário demonstrar como os elementos de dominação, no mundo, via neoliberalismo e processo de globalização e, no Brasil, via sua formação política e cultural, que as mesmas formas de dominação refletem no urbano. Isso não é novidade. O que é novo, é a forma como acontecem os processos. O planejamento urbano deixa de ser instrumento para viabilizar a cidade e normatizar a cidade, e passa a ser instrumento de reprodução do *status quo* capitalista, via inovações tecnológicas e estratégicas. É preciso entender os limites da estratégia que, em algumas realidades ocasionaram a gentrificação. Na velocidade das coisas, no formato das ações, isso pode interferir na realidade estudada. É preciso continuar a investigar.

É necessário pontuar que os instrumentos da política urbana recente não deram conta de viabilizar o direito à cidade a todos os cidadãos, como prega. Na verdade, apenas norteou instrumentos que são utilizados pelo municipalismo conforme as necessidades criadas. Portanto, as parcerias público-privadas e as operações urbanas são apenas instrumentos para que os agentes envolvidos viabilizem seus projetos. Na mesma ótica, a participação popular é um entrave. Por um lado, por que a manipulação é facilitada, uma

vez que as conferências e sessões são realizadas, são aprovadas e a população não participa. Por outro lado, por que, mesmo que participe, o cidadão não tem acesso às informações, que são prontas, causando desinteresse e aceitação imediata das ações dos referidos agentes.

Ainda vivemos em uma sociedade extremamente conservadora e reacionária. Nos moldes de Caio Prado Júnior, a sociedade reacionária do período colonial pregava que o liberal era o democrático. A cidade tem uma grande parcela da população nestes moldes, que discursa sobre participação e democracia, todavia, permite que o grande capital transforme a cidade em cidade-mercadoria. O impacto na política urbana é evidente. Com isso, tentamos mostrar algumas faces do planejamento na política urbana. Esperamos que esta reflexão contribua com a urgente tarefa de entender os processos que afetam nossas cidades, na perspectiva de inclui-la no debate e agenda do direito à cidade.

Referências

8 REFERÊNCIAS

- ABREU, I. G. DE. Geografia Urbana: questões sobre sua natureza e seu objeto. In: CARLOS, A. F. A. (Ed.). **A cidade e o urbano**. São Paulo: Edusp, 1994. p. 129–135.
- ACIM/CODEM. **Maringá 2020**. ASSOCIAÇÃO COMERCIAL E INDUSTRIAL DE MARINGÁ, 1996.
- ALEXANDRE, J. A. A. **O planejamento estratégico como instrumento de desenvolvimento de cidades de média dimensão**. 2003. Dissertação (Mestrado em Inovação e Políticas de Desenvolvimento) - Portugal: Universidade de Aveiro, 2003.
- ALMEIDA, R. S. DE. Agentes espaciais da ação recente dos incorporadores imobiliários no município do Rio de Janeiro. **Revista Brasileira de Geografia**, v. 2, n. 44, p. 297–316, jun. 1982.
- ALTHUSSER, L. Ideology and Ideological State Apparatuses. **Lenin and Philosophy and other Essays**, n. Translated by Bem Brewster, p. 121–176, 1971.
- AMORIM, W. V. **Produção do espaço e reestruturação urbana: o caso de Londrina e Maringá/PR**. 2013. Doutorado em Geografia (Relatório de Qualificação) - Presidente Prudente: UNESP, 2013.
- ANDRADE, C. R. M. DE; STEINKE, R. Desenhando uma nova morfologia: o urbanismo do Eng. Jorge de Macedo Vieira. **7º Seminário de História da Cidade e do Urbanismo**, v. 7, n. 2, Salvador, FAU-UFBA 2002.
- ANDRADE, L. M. S. DE. O conceito de Cidades-Jardins: uma adaptação para as cidades sustentáveis. **Arquitextos**, v. n. 042.02, n. 4, nov. 2003.
- ARANTES, O. B. F. **Berlim e Barcelona: duas imagens estratégicas**. São Paulo: Annablume, 2012.
- AROCA, A. C. **Entrevista com agente do mercado**. Diretor do Senac e participante do Codem, 2014.
- ASCHER, F. **Metápolis ou l' avenir des villes**. Paris: Odile Jacob, 1995.
- ASCHER, F. **Los principios del nuevo urbanismo**. Espanha: Alianza Editorial, 2004.
- BARRETO, I. J. **A verticalização e o bairro: O caso do Jd. Campolim - Sorocaba-SP, no período de 1990-2004**. 2007. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Maringá: PGE - Universidade Estadual de Maringá, 2007.
- BARROS, S. M. Afinal de contas, o que faz de Maringá uma cidade diferente? **A grande região de Maringá. Anuário da economia**, CBN Maringá, 2012.
- BAUMAN, Z. **Entrevista. Diálogos com Zigmunt Baumann**, 16 ago. 2011. Disponível em: <<http://www.cpfcultura.com.br/2011/08/16/dialogos-com-zygmunt-bauman/>>
- BEAUJEAU-GARNIER, J. **Geografia Urbana**. Lisboa: Trad. Raquel Soeiro de Brito. Fundação Calouste Gulbenkian, 1980.

- BEIDACK, A. R. DOS S. A formação histórica da ocupação da Região Norte de Londrina – PR. **Anais do II Simpósio de Pós-Graduação em Geografia – SIMPGEO**, n. 2, p. 1–24, 2007.
- BELOTO, G. E. **Legislação Urbanística. Instrumento de regulação e exclusão territorial -Considerações sobre a cidade de Maringá**. 2004. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Maringá: PGE - UEM, 2004.
- BELOTO, G. E. Indexadores urbanísticos e o retrato da exclusão territorial. In: MENDES, C. M.; TÖWS, R. L. (Orgs.). **Geografia urbana e temas transversais**. 1. ed. Maringá: Eduem, 2009. v. 1p. 179–204.
- BENADUCE, G. C. **Intensificação das redes de informações e novas espacialidades no Paraná**. 1999. TESE (Doutorado em Geografia) - Presidente Prudente: UNESP, 1999.
- BERNARDES, L. Política urbana: uma análise da experiência brasileira. In: **Análise e Conjuntura**. 1. Rio de Janeiro: [s.n.]. v. 1p. 83–119.
- BOBBIO, N. **Estado, governo e Sociedade**. São Paulo: Paz e Terra, 1995.
- BOEIRA, J. G. **Arte e técnica de desenhar cidades**. 2000. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Maringá: PGE - UEM, 2000.
- BOEIRA, J. G. **O planejamento urbano na produção da cidade de Maringá. Alcances e limites**. 2005. TESE (Doutorado) - São Paulo: FAU - USP, 2005.
- BOEIRA, J. G. **Secretário de Planejamento da P.M.M. Entrevista à Prefeitura Municipal de Maringá**, 2011.
- BOISIER, S. Política econômica, organização social e desenvolvimento regional. In: HADDAD, P. R. (Ed.). **Economia regional: teorias e métodos de análise**. Estudos econômicos e sociais. [s.l: s.n.]. v. 36.
- BORDIEU, P. Gostos de classe e estilo de vida. In: **Pierre Bourdieu. Sociologia**. Grandes Cientistas Sociais. São Paulo: Ática, 1994. p. 82–114.
- BORGES, W. A.; ROCHA, M. M. Eixo dinâmico Londrina/Maringá competitividade e cooperação no caminho para o desenvolvimento regional sustentável. **Boletim de Geografia**, v. 22, n. 1, p. 01–20, 2004.
- BORTOLOTTI, J. B. **Planejar é preciso. Memórias do Planejamento Urbano de Londrina**. Londrina: Midiograf, 2007.
- BOTELHO, A. **O Urbano em fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário**. São Paulo: Annablume, Fapesp, 2007.
- BRANDEMBURG, E. J.; CHIMENEZ, A. C. DE O. Grandes Projetos Urbanos (GPU) na Copa do Mundo de 2014: um conceito em construção. **XIII Simpósio Nacional de Geografia Urbana**, v. 1, n. 1, 2013.
- BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**, 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 20 maio. 2013

- BRASIL. **Estatuto das Cidades. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e legislação correlata.** Biblioteca Digital da Câmara dos Deputados, 2009. Disponível em: <file:///C:/Users/Ricardo%20Tows/Downloads/estatuto_cidade_2ed.pdf>. Acesso em: 22 maio. 2013
- CAMARGO, F. **Entrevista realizada pela Associação dos Engenheiros e Arquitetos de Maringá (AEAM) a Fernando Camargo (Presidente da Urbamar), 2008.**
- CAMPOS FILHO, C. M. **Cidades Brasileiras: seu controle ou o caos. O que os cidadãos devem fazer para a humanização das cidades brasileiras.** 3. ed. São Paulo: Studio Nobel, 1999.
- CAMPOS FILHO, C. M. **Reinvente seu bairro. Caminhos para você participar do planejamento de sua cidade.** São Paulo: Editora 34, 2003.
- CAPEL, H. **Capitalismo y morfología urbana em España.** Barcelona: Realidad Geográfica, Los Libros de La Frontera, 1983.
- CARDOSO, E. **Entrevista com Agente do Mercado Imobiliário. Arquiteto do Projeto EuroGarden. Entrevista concedida à Prof. Beatriz Fleury e Silva, 2014.**
- CARLOS, A. F. A. **A cidade.** 5. ed. São Paulo: Contexto, 2001.
- CARLOS, A. F. A. **A condição espacial.** 1. ed. São Paulo: Contexto, 2011a. v. 1
- CARLOS, A. F. A. Da “organização” à “produção” do espaço no movimento do pensamento geográfico. In: CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M. L.; SPOSITO, M. E. B. (Eds.). **A produção do espaço urbano.** 1. ed. São Paulo: Contexto, 2011b. p. 53–73.
- CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M. L.; SPOSITO, M. E. B. (Orgs.). **A produção do espaço urbano.** 1. ed. São Paulo: Contexto, 2011.
- CARVALHO, L. DE. Arco Sul pode ajudar a consolidar metrópole linear. **O Diário do Norte do Paraná,** 15 fev. 2009.
- CARVALHO, L. D. M. DE. **O posicionamento e o traçado urbano de algumas cidades implantadas pela Companhia de Terras Norte do Paraná e sucessora, Companhia Melhoramentos Norte do Paraná.** 2000. Dissertação (Mestrado em Geografia)—Maringá: PGE - UEM, 2000.
- CARVALHO, M. S. DE. **A Pequena Produção de Café no Paraná.** 1991. TESE (Doutorado em Geografia) - São Paulo: FFLCH - USP, 1991.
- CARVALHO, M. S. DE. O uso do solo na década de 1960 no norte do Paraná e a política cafeeira. **Geografia,** p. 135–141, jul. 1999.
- CASARIL, C. C. **Meio século de verticalização urbana em Londrina-PR e sua distribuição espacial: 1950-2000.** 2008. Dissertação (Mestrado em Geografia)—Londrina: PMG - UEL, 2008.
- CASTELLS, M. **A questão urbana.** Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983.
- CASTELLS, M. **O poder da identidade.** São Paulo: Paz e Terra. Tradução Klaus Brandini Gerhardt, 2000.

- CASTELLS, M. **A galáxia da internet: reflexões sobre internet, negócios e sociedade**. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 2004.
- CASTELLS, M.; BORJA, J. As cidades como atores políticos. **Novos Estudos, CEBRAP**, v. 45, p. 152–166, 1996.
- CEREJA, C. S. **A reprodução, o consumo e as transformações do espaço urbano das Zonas 8, 27 e 28 de Maringá com a implantação do Centro universitário de Maringá**. Maringá: Departamento de Geografia - UEM, 2005.
- CHAUÌ, M. **Cultura e democracia. O discurso competente e outras falas**. São Paulo: Moderna, 1980.
- CHAUÌ, M. **O que é ideologia**. 16. ed. São Paulo: Braziliense, 1984.
- CLARK, D.; DEAR, M. The state in capitalism and the capitalist State. In: DEAR, M.; SCOTT ALLEN, J. (Eds.). **Urbanization & urban planning in capitalist society**. London and New York: Methuen, 1981. p. 41–60.
- CODEM. **Maringá 2030**. ASSOCIAÇÃO COMERCIAL E INDUSTRIAL DE MARINGÁ, 2011.
- CÓL, A. F. Mercado imobiliário. **Revista Acim**, v. 1, n. 477, p. 28–32, Ano 47.
- COMEM. **Municípios da COMEM - Coordenação da Região Metropolitana de Maringá**, 2008. Disponível em: <<http://www.pr.gov.br/sedu/comem/quem.html>>
- COMPANHIA MELHORAMENTOS NORTE DO PARANÁ. **Colonização e desenvolvimento do Norte do Paraná**. São Paulo: EDANEE, 1975.
- COMPANS, R. **Empreendedorismo urbano: entre o discurso e a prática**. São Paulo: Unesp, 2005.
- CORDOVIL, F. C. DE S. O código de posturas e obras de 1959 e as transformações do plano inicial de Maringá, PR. **VI Encontro Tecnológico da Engenharia Civil e Arquitetura – ENTECA DEC-UEM**, v. 1, p. 1–11, 2007a.
- CORDOVIL, F. C. DE S. O Projeto Urbano como propaganda: a construção da imagem da cidade de Maringá. In: MACEDO, O. L. C. DE; CORDOVIL, F. C. DE S.; REGO, R. L. (Eds.). **Pensar Maringá: 60 anos de plano**. Maringá: Massoni, 2007b. p. 83–99.
- CORDOVIL, F. C. DE S. **A aventura planejada: engenharia e urbanismo na construção de Maringá, PR 1947-1982**. 2010. TESE (Doutorado)—São Carlos: EESC/USP, 2010.
- CORDOVIL, F. C. DE S.; RODRIGUES, A. L. Segregação socioespacial a negligência ao patrimônio construído: legado dos projetos e práticas do poder público municipal em Maringá (PR) Brasil. **Scripta Nova**, v. XVI, n. 418, 1 nov. 2012.
- CORRÊA, R. L. **A rede urbana**. São Paulo: Ática, 1994.
- CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. 2. ed. São Paulo: Ática, 1999.
- CORRÊA, R. L. Inovações espaciais urbanas: algumas reflexões. **Revista Cidades**, v. 7, n. 11, p. 149–159, 2010.

- COSTA, A. A. D. **A verticalização e as transformações do espaço urbano de Natal – RN**. 2000. TESE (Doutorado)—Rio de Janeiro: Universidade Federal do Rio de Janeiro, 2000.
- COSTA, L. F. S. **Os promotores imobiliários no processo de verticalização das cidades de Maringá, Cianorte e Umuarama**. 2002. Dissertação (Mestrado em Geografia)—Maringá: PGE - UEM, 2002.
- COTA, D. A. **A parceria público-privada na política urbana brasileira recente: reflexões a partir da análise das operações urbanas em Belo Horizonte**. 2010. TESE (Doutorado em Geografia)—Belo Horizonte: UFMG, 2010.
- CULLINGWORTH, J. B. **The political culture of Planning. American Land Use Planning in comparative perspective**. London and New York: Routledge, 1993.
- DAMIANI, A. L. **Economia urbana, desigualdade sócio-espacial e políticas urbanas. Mesa redonda**. In: SIMPURB. Rio de Janeiro, 2013. Disponível em: <<http://www.simpurb2013.com.br/anais/>>
- DEÁK, C. Acumulação travada no Brasil e a crise dos anos 80. **Espaço & Debates**, v. 32, p. 32–46, 1991.
- DEÁK, C. Acumulação travada no Brasil e a crise dos anos 80. In: **O processo de urbanização no Brasil**. São Paulo: Edusp, 2004. p. 19–48.
- DEBORD, G. **A Sociedade do Espetáculo**. www.geocities.com/projetoperiferia:eBooksBrasil.com, 2003.
- DIAS, R. B. A Maringá que ficou nas maquetes e nos projetos. **O Diário do Norte do Paraná**, p. 3, e 25 de maio de 2009.
- DIAS, R. B.; GONÇALVES, J. H. R. (Orgs.) **Maringá e o Norte do Paraná. Estudos de história regional**. Maringá: Eduem, 1999.
- DUDEQUE, I. T. **Nenhum dia sem uma linha: uma história do urbanismo em Curitiba**. São Paulo: Studio Nobel, 2010.
- EAGLETON, T. **Ideologia**. São Paulo: Boitempo/Unesp, 1997.
- ENDLICH, A. M. **Maringá e o tecer da rede urbana regional**. 1998. Dissertação (Mestrado em Geografia)—Presidente Prudente: UNESP, 1998.
- ENDLICH, A. M. **Pensando os papéis e significados das pequenas cidades**. Presidente Prudente: Editora Unesp, 2009.
- ENDLICH, A. M.; MORO, D. Á. Maringá e a produção do espaço regional. In: MORO, D. Á. (Org.). **Maringá, espaço e tempo. Ensaio de Geografia Urbana**. Maringá: PGE/UEM, 2003.
- FABIAN, L. **Entrevista com Agente do Mercado Imobiliário. Diretor da Filial Maringá da Plaenge Empreendimentos Imobiliários**, 2009.
- FELDMAN, S. Controle de usos. Regulação do Solo. **Revista Polis**, v. 27, p. 115–126, 1996.

- FELDMAN, S. A configuração espacial da metrópole. In: CAMPOS, C.; GAMA, L.; SACCHETTA, V. (Orgs.). **São Paulo metrópole em trânsito**. São Paulo: Editora Senac, 2004.
- FELDMAN, S. **Planejamento e Zoneamento. São Paulo 1947-1972**. São Paulo: Edusp/Fapesp, 2005.
- FERNANDES, F. **Capitalismo dependente e classes sociais na América Latina**. Rio de Janeiro: Zahar, 1973.
- FERREIRA, J. C. V.; CORDOVIL, F. C. DE S. O Projeto Ágora de Niemeyer: propostas modernas para a primeira reformulação da área central do plano inicial de Maringá, Paraná. **III ENANPARQ: Encontro da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo**, n. 3, 2014.
- FERREIRA, J. C. V.; CORDOVIL, F. C. DE S.; VERRI JR., A. O espaço moderno em Maringá: ideias de Oscar Niemeyer para a área central. **II Simpósio de Estudos Urbanos**, n. 2, Campo Mourão, Fecilcam 2013.
- FERREIRA, J. S. W. **O mito da cidade global: o papel da ideologia na produção do espaço**. São Paulo: Unesp, 2007.
- FICHER, S. Edifícios altos no Brasil: ensaios e debates. **Revista de estudos regionais e urbanos**, n. 37, p. 61–75, 1994.
- FIX, M. **Parceiros da Exclusão**. São Paulo: Boitempo Editorial, 2001.
- FIX, M. **São Paulo cidade global: Fundamentos financeiros de uma miragem**. São Paulo: Boitempo Editorial, 2007.
- FRESCA, T. M. Mudanças recentes na expansão físico-territorial de Londrina. **Geografia**, v. 11, n. 2, p. 251–274, jul. 2002.
- FRESCA, T. M. **A Rede Urbana do Norte do Paraná**. Londrina: Eduel, 2004.
- FRESCA, T. M. **A produção do espaço urbano de Londrina. 1970- 2000**. Londrina: UEL, 2005.
- FRESCA, T. M. Prefácio. In: MENDES, C. M.; TÖWS, R. L. (Orgs.). **A geografia da verticalização urbana em algumas cidades médias no Brasil**. 1. ed. Maringá: Eduem, 2009.
- FURTADO, F.; SMOLKA, M. Recuperação de mais-valias fundiárias urbanas na América Latina: Bravura ou Bravata? In: **Curso de Gestão Urbana e de cidades**. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro, WBI, LILP, IPEA, ESAF., 2001.
- GALVÃO, A. A. **Condomínios Horizontais fechados: segregadores ou segregados? - Um estudo de caso no município de Maringá -Pr**. 2007. Dissertação (Mestrado em Geografia)—Maringá: PGE - UEM, 2007.
- GALVÃO, A. A. **A pobreza das elites: uma visão sociológica do cotidiano**. Maringá: Clichetec, 2009.
- GALVÃO, A. A. **Consultas informais com sociólogo que estuda Maringá**. Maringá, 2012a.

- GALVÃO, A. A. **Políticas públicas urbanas, espaço público e segregação em Maringá-PR**. 2012. TESE (Doutorado em Geografia)—Maringá: PGE - UEM, 2012.
- GALVÃO, W. J. F. **COPAN/SP: A trajetória de um mega empreendimento, da concepção ao uso: estudo compreensivo do processo com base na avaliação pós-ocupação**. 2007. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo)—São Paulo: FAU-USP, 2007.
- GATTI, M. Após 13 anos, prefeitura vai abrir parque industrial. **O Diário do Norte do Paraná**, 2011.
- GIMENEZ, MBERTO M. M. **Interpretação do espaço urbano de Maringá: A lógica da verticalização período de 1990 a 2005**. 2007. Dissertação (Mestrado em Geografia)—Maringá: PGE - UEM, 2007.
- GINI, S. **Repensando...A construção da hegemonia empresarial nos 10 anos que mudaram Maringá (1994-2004)**. Maringá: Regente, 2008.
- GINI, S. **Repensando... A construção da hegemonia empresarial nos 10 anos que mudaram Maringá (1994-2004)**. 2. ed. Maringá: Eduem, 2011.
- GINI, S. **Entrevista com Historiador, ex-funcionário da ACIM e atual gestor da Cooperativa SICOOB**, 2015.
- GLAESER, E. G. **Os centros urbanos. A maior invenção da humanidade**. Rio de Janeiro: Câmpus, 2011.
- GONÇALVES, J. H. R. Quando a imagem publicitária vira evidência factual: versões e reversões do Norte do Paraná – 1930-1970. In: DIAS, R. B.; GONÇALVES, J. H. R. (Orgs.). **Maringá e o Norte do Paraná**. Maringá: Eduem, 1999. p. 88–121.
- GOTTDIENER, M. **A produção social do espaço urbano**. 2. ed. São Paulo: Edusp, 1997.
- GRAMSCI, A. **Antologia**. Mexico (DF): Siglo Veintiuno Ed., 1978.
- GRZEGORCZYK, V. **Novo Centro de Maringá: Estratégias e conflitos na produção do espaço urbano**. 2000. Dissertação (Mestrado em Geografia)—Presidente Prudente: Unesp, 2000.
- HALL, P. **Cidades do amanhã: uma história intelectual do planejamento e do projecto urbanos no século XX**. São Paulo: Editora Perspectiva, 2002.
- HARVEY, D. **A justiça social e a cidade**. São Paulo: Hucitec, 1980.
- HARVEY, D. **Condição Pós-moderna**. São Paulo: Loyola, 1992.
- HARVEY, D. **A produção capitalista do espaço**. 2. ed. São Paulo: Annablume, 2005.
- HARVEY, D. **Espaços de esperança**. São Paulo: Loyola, 2006.
- HARVEY, D. **O enigma do capital e as crises do capitalismo**. São Paulo: Boitempo, 2013a.
- HARVEY, D. **Os limites do capital**. São Paulo: Boitempo, 2013b.

- HARVEY, D. Urbanização incompleta é estratégia do capital. **Brasil de Fato**, 2014. Disponível em: <<http://www.brasildefato.com.br/>>
- HISING, H. Matéria. **O Diário do Norte do Paraná**, p. A3, 18 jan. 2015.
- HOMEM, M. C. N. **A ascensão do imigrante e a verticalização de São Paulo: o prédio Martinelli e sua história**. 1982. Dissertação (Mestrado em Geografia)—São Paulo: FFLCH - USP, 1982.
- INSTITUTO AMBIENTAL DO PARANÁ. **Contorno Sul Metropolitano De Maringá**. RIMA, IAP, 2013. Disponível em: <http://www.iap.pr.gov.br/arquivos/File/2013_-_EIA_RIMA/EIA_RIMA_MARINGA/CSMM_EIA.pdf>
- INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censos Demográficos** IBGE, 2006; 2010.
- INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Região de Influência das Cidades**. Rio de Janeiro, IBGE, 2007.
- INSTITUTO DE PESQUISA ECONÔMICA APLICADA. **Configuração atual e tendências da rede urbana. (Série caracterização e tendências da rede urbana do Brasil)**. Convênio IPEA, IBGE, UNICAMP/IE/NESUR, IPEA, 2002.
- INSTITUTO PARANAENSE DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL. **Leituras regionais: Mesorregião geográfica Norte-Central Paranaense**, IPARDES, BRDE, 2004.
- IPEA/IBGE/UNICAMP/ IE/NESUR/IPARDES. **Caracterização e tendências da rede urbana do Brasil: redes urbanas regionais: sul**, IPEA, 2000.
- JACQUES, P. B. Notas sobre espaço público e imagens da cidade. **Arquitextos**, Ano 10. v. 110, n. 2, jul. 2009.
- JOFFILY, J. **Londres-Londrina**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1985.
- KERN, A. A. **Utopia e missões jesuíticas**. Porto Alegre: Universitária/UFRGS, 1994.
- KOHLSDORF, M. E. Breve histórico do espaço urbano como campo disciplinar. In: FARRET, R. L. (Org.). **O espaço da cidade**. São Paulo: Projeto, 1985.
- KONDER, L. **A questão da ideologia**. São Paulo: Companhia das Letras, 2002.
- KOWARICK, L. **A espoliação urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1979.
- KUCHPIL, E. **O edifício vertical e a cidade: imagens da modernidade sob o olhar do espaço público**. 2003. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo)—Porto Alegre: DAU-UFRGS, 2003.
- LEFEBVRE, H. **A Re-produção das relações de produção**. Porto: Publicações Escorpião, 1973.
- LEFEBVRE, H. **La pensée marxiste el la ville**. Paris: Casterman, 1978.
- LEFEBVRE, H. **La revolución urbana**. 4. ed. Madrid: Alianza Editorial, 1983.
- LEFEBVRE, H. **O direito à cidade**. São Paulo: Centauro, 2001.

- LEFEBVRE, H. **A produção do espaço. Do original: La production de l'espace.** 4e éd. Paris: Éditions Anthropos, 2000. Tradução Doralice Barros PEREIRA; Sérgio MARTINS. [s.l.: s.n.].
- LEGNANI, F. **Entrevista com Arquiteta que trabalha com a legislação urbanística de Maringá.**, 2013.
- LEITÃO, G. **A Construção do Eldorado Urbano: O plano piloto da Barra da Tijuca e Baixada de Jacarepaguá – 1970/1988.** Niterói: EDUFF, 1999.
- LEROY, S. Semanthiques de la metropolisation. *L'Espace géographique*, 1. n. Montpellier: Éditions Berlin, 2000.
- LIINJARD, F. Valor dos terrenos inibe “Minha Casa, Minha Vida”. **O Diário do Norte do Paraná**, 26 jan. 2010.
- LIINJARD, F. Projeto prevê que Eurogarden invista R\$ 30 milhões em obras. **O Diário do Norte do Paraná**, de maio de 2013.
- LIMA, F. C. **Prestes Maia em Londrina: Moderno em que sentido?** Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo)—São Paulo: USP, 2001.
- LIMA, M. Dallas no Paraná. **Revista Veja**, n. 20, 1999.
- LINJARDI, F. Pacote da prefeitura libera edifícios de até 33 andares. **O Diário do Norte do Paraná**, 5 jan. 2011.
- LIPIETZ, A. Alguns problemas da produção monopolista do espaço urbano. **Espaço & Debates**, v. 1, n. 7, p. 5–20, 1982.
- LIPIETZ, A. **O capital e seu espaço.** São Paulo: Nobel, 1988.
- LOGAN, J. R.; MOLOTCH, H. L. **Urban Fortunes.** California: University of California Press, 1987.
- LOJKINE, J. **O Estado capitalista e a questão urbana.** São Paulo: Martins Fontes, 1981.
- LUZ, F. **O fenômeno urbano numa zona pioneira: Maringá.** Maringá: Prefeitura do Município de Maringá, 1997.
- MACEDO, S. S. **São Paulo, paisagem e habitação verticalizada – os espaços livres como elemento do desenho urbano.** 1987. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo)—São Paulo: FAU_USP, 1987.
- MACHADO, J. R.; MENDES, C. M. O centro de Maringá e a sua verticalização. **Boletim de Geografia**, v. 21, n. 1, p. 59–84, 2003.
- MACHADO, J. R.; MENDES, C. M. Transformações espaciais no contexto intra-urbano do centro tradicional de Maringá. In: MENDES, C. M.; SCHIMIDT, L. P. (Orgs.). **A Dinâmica do Espaço Urbano-regional: pesquisas no norte central paranaense.** Guarapuava: Unicentro Editora, 2006. p. 97–125.
- MARCATTI, R. S. A segregação socioespacial gerada por Maringá (PR) em relação à Sarandi (PR): o crescimento desordenado. In: MENDES, C. M.; TÖWS, R. L. (Orgs.). **Geografia urbana e temas transversais.** Maringá: Eduem, 2009. p. 205–217.

MARICATO, E. **Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana**. Petrópolis: Vozes, 2001.

MARICATO, E. Ermínia Maricato: Planejamento urbano é fetiche que encobre um grande negócio. **Viomundo**, 9 jan. 2012. Disponível em: <<http://www.viomundo.com.br/denuncias/erminia-maricato-planejamento-urbano-e-fetiche-que-encobre-um-grande-negocio.html>>. Acesso em: 15 ago. 2013

MARINGÁ. **Código de Obras e Posturas**. Prefeitura do Município de Maringá, , 1959.

MARINGÁ, C. DO M. DE. **Conjunto de leis urbanísticas**. Câmara Municipal de Maringá, 2006.

MARINGÁ, P. DO M. DE. **Plano Diretor de Desenvolvimento**. P.M.M. Versão não aprovada, 2000.

MARINGÁ, P. DO M. DE. **Plano Diretor de Desenvolvimento**. P.M.M. Versão não aprovada, 2002.

MARINGÁ, P. DO M. DE. **Revista Exame destaca exemplo de Maringá em lançamento de edição especial. Site da Prefeitura do Município de Maringá. Cidades**, 2013a. Disponível em: <<http://www2.maringa.pr.gov.br/site/index.php?sessao=23fa18b6b25523&id=19360>>

MARINGÁ, P. DO M. DE. **Revista Exame destaca exemplo de Maringá em lançamento de edição especial. Site da Prefeitura do Município de Maringá. Cidades**, de abril de 2013b.

MARINGÁ, P. DO M. DE. **TERMO DE REFERÊNCIA MASTERPLAN**.P.M.M., 2014.

MARTINS, V. H. T. **Habitação, infra-estrutura e serviços públicos: conjuntos habitacionais e suas temporalidades em Londrina – PR**. 2007. Dissertação (Mestrado em Geografia)—Londrina: Departamento de Geociências - UEL, 2007.

MARX, K. **O capital**. São Paulo: Abril Cultura, 1983.

MASSEY, D. **Pelo espaço. Uma nova política da espacialidade**. Tradução Hilda Pareto MACIEL; Rogério HAESBAERT. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2008.

MENDES, C. M. A outra face do objeto da geografia. In: **DGE/UEM**. Maringá: DGE/UEM, S/D. p. 1–20.

MENDES, C. M. **O edifício no jardim, um plano destruído. A verticalização de Maringá**. 1992. TESE (Doutorado em Geografia)—São Paulo: FFLCH - USP, 1992.

MENDES, C. M. Um pouco da cultura do concreto: Algumas experiências sobre a verticalização urbana. **Geonotas**, v. 1, n. 1, 1997.

MENDES, C. M. Um pouco da cultura do concreto: algumas experiências sobre a verticalização urbana. In: DIAS, R. B.; GONÇALVES, J. H. R. (Orgs.). **Maringá e o Norte do Paraná: Estudos da história regional**. Maringá: Eduem, 1999. p. 389–405.

MENDES, C. M. O capital e o Governo na produção do Espaço. **Acta Scientiarum**, v. 22, n. 1, p. 211–222, 2000.

- MENDES, C. M. Regiões e cidades, cidades nas regiões: o aglomerado urbano de Maringá. In: MENDES, C. M.; SCHIMIDT, L. P. (Orgs.). **A Dinâmica do Espaço Urbano-regional: pesquisas no norte central paranaense**. Guarapuava: Unicentro Editora, 2006. p. 11–24.
- MENDES, C. M.; BENADUCE, G. C. **Diagnóstico das tendências da expansão territorial urbana de Maringá – PR**. Maringá: DGE-UEM, 1990.
- MENDES, C. M.; NEGRI, S. M. O “Falso” Novo Centro de Maringá – PR. **Boletim de Geografia**, v. 16, n. 1, p. 67–86, 1998.
- MENDES, C. M.; TÖWS, R. L. As transformações intra-urbanas e suas consequências sócio-ambientais das Regiões Metropolitanas de Maringá e Londrina e seu respectivo eixo - PR - Brasil. **3er Congreso Internacional: Desafíos para la sustentabilidad territorial en Latinoamérica**, v. 1, n. 1, p. 1–20, México, DF 2008.
- MENDES, C. M.; TÖWS, R. L. (Orgs.) **A geografia da verticalização em algumas cidades médias no Brasil**. Maringá: Eduem, 2009a.
- MENDES, C. M.; TÖWS, R. L. (Orgs.) **Geografia Urbana e temas transversais**. Maringá: Eduem, 2009b.
- MENEGUETTI, K. S. **Desenho urbano e qualidade de vida: o caso de Maringá-PR**. 2001. Dissertação (Mestrado em Geografia)—Maringá: PGE - Universidade Estadual de Maringá, 2001.
- MENEGUETTI, K. S. **Cidade Jardim, cidade sustentável. A estrutura ecológica urbana e a cidade de Maringá**. Maringá: Eduem, 2009.
- MÉSZÁROS, I. **O poder da ideologia**. Tradução Cesar CASTANHEIRA. São Paulo: Boitempo, 2004.
- MEYER, R. M. P.; GROSTEIN, M. D.; BIDERMAN, C. **São Paulo MetrÓpole**. São Paulo: EDUSP: Imprensa Oficial do Estado de São Paulo, 2004.
- MILIBAND, R. **O Estado na sociedade capitalista**. Tradução Fanny TABAK. Rio de Janeiro: Zahar, 1972.
- MILTON SANTOS. **Metamorfoses do espaço habitado**. São Paulo: Hucitec, 1988.
- MINTZBERG, H. **The rise and fall of strategic planning**. London (U.K.): Prentice Hall International, 1994.
- MOLOTCH, H. L. The city as a Growth Machine: Towards a Political Economy of Place. **American Journal of Sociology**, v. 82, n. 2, p. 309–332, 1976.
- MONTE-MÓR, R. L. DE M. Planejamento urbano no Brasil: emergência e consolidação. **Etc, espaço, tempo e crítica**, v. 1, n. 1(4), 2007.
- MORO, D. Á. **Substituição de culturas, Modernização agrícola e a organização do espaço rural do norte do Paraná**. 1991. TESE (Doutorado em Geografia)—Rio Claro: Instituto de Geociências e Ciências Exatas da UNESP, 1991.
- MORO, D. Á. **Maringá Espaço e Tempo. Ensaio de Geografia Urbana**. Maringá: Eduem, 2003.

- MORO JUNIOR, E. **A redenção inexistente nos planos urbanísticos municipais. O caso do Projeto Eixo Tamanduatehy**. São Paulo: Annablume, 2007.
- MOULAERT, F.; RODRIGUEZ, A.; SWYNGEDOUW, E. **The globalized city: economic restructuring and social polarization in European Cities**. Oxford: Oxford University Press, 2002.
- MOURA, R. Paraná: Meio século de urbanização. **Revista RA e GA**, v. 8, p. 33–44, 2004a.
- MOURA, R. Morfologias de concentração no Brasil: o que se configura além das metropolização? **Revista Paranaense de Desenvolvimento**, v. 107, p. 77–92, jul. 2004b.
- MOURA, R. et al. A realidade das áreas metropolitanas e seus desafios na federação brasileira: diagnóstico sócio-econômico e da estrutura de gestão. **XIX SIMPÓSIO NACIONAL DE GEOGRAFIA URBANA**, v. 9, n. Manaus, 2005.
- NASCIMENTO, A. S. DO. A difusão de grandes projetos de desenvolvimento urbano como inovações espaciais e seu papel no processo de acumulação e expansão geográfica do capital. **XIII Simpósio Nacional de Geografia Urbana**, v. 13, n. Rio de Janeiro, 2013.
- NEGRI, S. M. **A expansão da periferia na região metropolitana de Maringá-PR; cidade de Paçandu um estudo de caso**. 2001. Dissertação (Mestrado em Geografia)—Maringá: PGE - UEM, 2001.
- NOVAIS, P. **Uma estratégia chamada planejamento estratégico**. Rio de Janeiro: 7 Letras, 2010.
- OBSERVATÓRIO DAS METRÓPOLES. **Projeto Instituto do Milênio. Análise comparativa entre as metrópoles – 1991 e 2000** Maringá, UEM/DCS, 2007.
- O'CONNOR, J. **USA: a crise do Estado capitalista**. Tradução J. MAIA. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1977.
- O DIÁRIO DO NORTE DO PARANÁ. História de Maringá - O início da colonização do norte do Paraná. **O Diário do Norte do Paraná**, 2010.
- OLIVEIRA, F. DE. O Estado e o urbano no Brasil. **Espaço & Debates**, v. 2, n. 6, p. 20–36, 1982.
- PACHECO, E. Ocupação da área do antigo aeroporto segue indefinida. **O Diário do Norte do Paraná**, 18 fev. 2011.
- PAULA, R. G. **A verticalização na Gleba Palhano – Londrina-Pr: uma análise da produção e consumo da habitação**. 2006. Monografia (Bacharelado em Geografia)—Londrina: UEL, 2006.
- POULANTZAS, N. **Poder político e classes sociais**. São Paulo: Martins Fontes, 1977.
- POULANTZAS, N. **O Estado, o poder, o socialismo**. Rio de Janeiro: Graal, 1980.
- PRADO JUNIOR, C. **Formação do Brasil Contemporâneo**. São Paulo: Companhia das Letras, 2011.

- PRADO JUNIOR, C. **Evolução política do Brasil e outros estudos**. São Paulo: Companhia das Letras, 2012.
- PRESTES MAIA, F. **Introdução ao Estudo de um Plano de Avenidas para a Cidade de São Paulo**. São Paulo: Melhoramentos, 1930.
- PROGIANTE, W. **Entrevista à Prefeitura Municipal de Maringá. Secretário de Planejamento de Maringá Período 2011-2013**, 2012.
- RAMIRES, J. C. de L. O processo de verticalização das cidades brasileiras. **Boletim de Geografia**, v. 16, n. 1, p. 97–105, 1998.
- RANGEL, I. **Introdução ao desenvolvimento econômico brasileiro**. 2. ed. Rio de Janeiro: Bional, 1990.
- REGO, R. L. O desenho urbano de Maringá e a ideia de cidade-jardim. **Acta Scientiarum - Human and Social Sciences**, v. 23, n. 6, p. 1569–1577, 2001.
- REGO, R. L. **As cidades plantadas: Os britânicos e a construção da paisagem no Norte do Paraná**. Londrina: Humanidades, 2009.
- REGO, R. L.; MENEGUETTI, K. S.; DE ANGELIS NETO, G. Reconstruindo a forma urbana: uma análise do desenho das principais cidades da Companhia de Terras Norte do Paraná. **Acta Scientiarum - Technology**, v. 26, n. 2, p. 141–150, 2004.
- RIBEIRO, L. C. de Q. Espaço Urbano, Mercado de Terras e Produção da Habitação. In: **Solo urbano: tópicos sobre o uso da terra**. Rio de Janeiro: Zahar Editores, 1981. p. 29–47.
- RIBEIRO, L. C. de Q. **Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1997.
- RIBEIRO, W. S. Londrina e Maringá enquanto cidades médias: Desconstruindo o mito de Regiões Metropolitanas do Norte do Paraná. In: SPOSITO, M. E. B. (Orgs.). **Cidades Médias: espaços em transição**. São Paulo: Expressão popular, 2007. p. 551–586.
- ROCHA, M. M. **A espacialidade das mobilidades humanas. Um olhar para o Norte Central Paranaense**. 1994. TESE (Doutorado em Geografia)—São Paulo: FFLCH - USP, 1994.
- RODRIGUES. **A Pobreza Mora ao Lado: Segregação Sócioespacial na Região Metropolitana de Maringá**. 2004. Tese (Doutorado em Ciências Sociais)—São Paulo: PUC-SP, 2004.
- ROLNIK, R. **A cidade e a Lei: Legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo**. São Paulo: Studio Nobel/Fapesp, 1997.
- ROLNIK, R. A lógica da desordem. **Le Monde Diplomatique Brasil**, v. 2, n. Instituto Pólis, p. 10 e 11, agosto de 2008.
- SANCHEZ, F. **Cidade espetáculo: política, planejamento e city marketing**. Curitiba: Palavra, 1997.

- SÁNCHEZ, F. Arquitetura e urbanismo: espaços de representação na cidade contemporânea. **Veredas**, v. 41, p. 26–29, 1999.
- SANTOS, C. P. **Reestruturação urbana de Londrina: a verticalização no período 2000-2008**. 2008. Monografia (Bacharelado em Geografia)—Londrina: Departamento de Geociências - UEL, 2008.
- SANTOS, M. Sociedade e Espaço: Formação Espacial como Teoria e como Método. **Antípode**, v. 9, n. 1, jan. 1977.
- SANTOS, M. **Espaço e método**. São Paulo: Nobel, 1985.
- SANTOS, M. **A urbanização brasileira**. São Paulo: Hucitec, 1993.
- SANTOS, M. **A natureza do espaço – Técnica e tempo. Razão e emoção**. São Paulo: Hucitec, 1996.
- SANTOS, M. **Por uma outra globalização - do pensamento único à consciência universal**. São Paulo: Record, 2000.
- SANTOS, M. **Da totalidade ao lugar**. São Paulo: Edusp, 2005.
- SANTOS, M. **Economia espacial: críticas e alternativas**. 2. ed. São Paulo: Edusp, 2007.
- SANTOS, M.; SILVEIRA, M. L. **O Brasil: Território e sociedade no início do século XXI**. 16. ed. Rio de Janeiro: Record, 2012.
- SAVI, E.; CORDOVIL, F. C. DE S. Da rua ao boulevard: a influência da proposta dos eixos estruturais lineares de Jorge Wilheim em Curitiba, no planejamento urbano de Maringá/PR. **Revista E-metropolis**, v. 17, p. 12–21, jun. 2014.
- SCHIFFER, S. R. **Impacto da descentralização econômica da Região Metropolitana de São Paulo na estruturação do espaço regional**. In: IV ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR. Salvador, 1991. Disponível em: <<http://unuhospedagem.com.br/revista/rbeur/index.php/anais/article/view/1882>>
- SCHIMIDT, L. P. **Poder público, mercado imobiliário e (re)produção material: estratégias e ações em Maringá (1989/2000)**. 2002. Dissertação (Mestrado em Geografia)—Maringá: PGE - UEM, 2002.
- SCHIMIDT, L. P. Poder Público, mercado imobiliário e (re) produção material: estratégias e ações em Maringá (1989/2000). In: MENDES, C. M.; SCHIMIDT, L. P. (Orgs.). **A Dinâmica do Espaço Urbano-regional: pesquisas no norte central paranaense**. Guarapuava: Unicentro Editora, 2006. p. 51–72.
- SCHOUMAKER, J. M. Metropolização – um dado novo? In: BARATA-SALGUEIRO, T. (Ed.). **Globalização e reestruturação urbana**. Lisboa: Centro de estudos geográficos da Universidade de Lisboa, 1998.
- SCHULZ, S. H. **Estéticas urbanas: da polis grega à metrópole contemporânea**. Rio de Janeiro: ITC, 2008.
- SCHWARTZ, R. **Ao vencedor, as batatas. Forma literária e processo social nos inícios do romance brasileiro**. São Paulo: Editora 34, 2010.

- SILVA, A. L. **Loteamentos residenciais exclusivos de Londrina: Outras fronteiras imaginárias e invisíveis**. 2007. Dissertação (Mestrado em Geografia)—Londrina: UEL, 2007.
- SILVA, B. F. Quando o planejamento urbano conspira contra a cidade: uma avaliação através da recente produção imobiliária de Maringá. **VII Congresso Brasileiro de Direito Urbanístico**, mar. 2013a.
- SILVA, E. O planejamento estratégico sem plano: uma análise do empreendedorismo urbano no Brasil. **Revista de Geografia e Ordenamento do Território**, v. 2, p. 279–306, 2012.
- SILVA, B. F. E. Quando o planejamento conspira contra a cidade: uma avaliação através da recente produção imobiliária de Maringá. In: **VII Congresso Brasileiro de Direito Urbanístico**. São Paulo: PUC-SP, 2013b. p. 1–19.
- SILVEIRA, R. L. L. **Cidade, corporação e periferia urbana**. Santa Cruz do Sul: Edunisc, 2003.
- SMOLKA, M. O capital incorporador e seu movimento de valorização. **Caderno do IPPUR**, v. 2, n. 1, p. 47–56, 1987.
- SOARES, P. R. R. Produção imobiliária e crescimento urbano em cidades médias: Pelotas e Rio Grande (RS). In: SILVEIRA, R. L. L.; PEREIRA, P. C. X.; UEDA, V. (Orgs.). **Dinâmica Imobiliária e reestruturação urbana na América Latina**. Santa Cruz do Sul: Edunisc, 2006. p. 160–192.
- SOCCORRO, J. V. A. DO. **Entrevista à Prefeitura Municipal de Maringá. Diretor de Planejamento de Maringá, Arquiteto**, 2012.
- SOMEKH, N. A **(Des) verticalização de São Paulo**. 1987. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo)—São Paulo: FAU - USP, 1987.
- SOMEKH, N. **A cidade vertical e o urbanismo modernizador**. São Paulo: Nobel/Fapesp, 1996.
- SOUZA, M. A. A. DE. **Governo Urbano**. São Paulo: Nobel, 1988.
- SOUZA, M. A. A. DE. **A Identidade da Metrópole: A verticalização de São Paulo**. 1989. Tese (Livre-Docência em Geografia)—São Paulo: FFLCH - USP, 1989.
- SOUZA, M. A. A. DE. Incorporação Imobiliária: a fábrica do solo. In: **Texto apresentado no seminário sobre Incorporação Imobiliária, IPPU/UFRJ**. Rio de Janeiro: IPPU/UFRJ, 1991.
- SOUZA, M. A. A. DE. **A Identidade da Metrópole: A verticalização de São Paulo**. São Paulo: Hucitec, 1994.
- SOUZA, M. L. **A prisão e a Ágora: reflexões em torno da democratização do planejamento e da gestão das cidades**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2006.
- SOUZA, M. L. **Fobópole – o medo generalizado e a Militarização da Questão Urbana**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2008.

- SOUZA, M. L. **ABC do desenvolvimento urbano**. 5. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2010.
- SOUZA, M. L. **Mudar a cidade. Uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanos**. 8. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2011.
- SPOSITO, M. E. B. **O Chão arranha o céu: a lógica da (re) produção monopolista da cidade**. TESE (Doutorado em Geografia)—São Paulo: FFLCH - USP, 1991.
- STEINKE, R. **Ruas curvas versus ruas retas: a trajetória do urbanista Jorge de Macedo Vieira**. 1. ed. Maringá: Eduem, 2007. v. 1
- SZMRECSANYI, M. I. O modelo das cidades-jardins no Norte do Novo Paraná. **Revista do programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da FAUUSP**, v. 8, p. 178–197, dez 2000.
- TARUFI, M. La dialectique de l'absurde. **Architecture d'Aujourd' Hui**, v. 178, p. 1–16, 1975.
- TEOBALDO, I. N. C. A cidade espetáculo: efeito da globalização. **Sociologia: Revista do Departamento de Sociologia da FLUP**, v. XX, p. 137–148, 2010.
- TOMAZI, N. D. **“Norte do Paraná”: história e fantasmagorias**. 1997. Tese (Doutorado em História)—Curitiba: Programa de Pós-Graduação em História - UFPR, 1997.
- TONELLI, N. **Entrevista à Prefeitura Municipal de Maringá. Coordenador de Análise de Projetos, geógrafo**, [s.d.].
- TOPALOV, C. **Les promoteurs Immobiliers**. Paris: Mouton, 1974.
- TORRECILHA, S. M. **A Vila Olímpica de Maringá na produção do espaço urbano**. 2013. Dissertação (Mestrado em Geografia)—Maringá: PGE - UEM, 2013.
- TÖWS, R. L. **O uso do solo na Avenida Brasil em Maringá-PR: Verticalização x legislação no período de 1990 a 2004**. 2006. Relatório de Iniciação Científica—Maringá: DGE - UEM, 2006.
- TÖWS, R. L. Verticalização x legislação na Avenida Brasil em Maringá no período de 1960-2004: algumas considerações. **Arquitextos**, v. 083, p. online, 2007.
- TÖWS, R. L. **O processo de verticalização de Londrina e Maringá (PR) Brasil: o Estado e o capital imobiliário na produção do espaço**. 2010. Dissertação (Mestrado em Geografia)—Maringá: PGE - UEM, 2010.
- TREMARIN, A. R. **Análise do processo de ocupação e verticalização dos setores estruturais Norte e Sul de Curitiba no contexto do planejamento urbano**. 2001. Dissertação (Mestrado em Geografia)—Curitiba: Programa de Pós-Graduação em Geografia - UFPR, 2001.
- TRINDADE, I. L.; CÂMARA, A. D.; CÂMARA, M. D. **A pesquisa urbano regional no Brasil a partir do surgimento da SAGMACS e a aproximação com o Movimento Economia e Humanismo**. São Paulo: [s.n.].

- TUDINI, O. G. **A Verticalização da Zona 07 em Maringá e a arborização de acompanhamento viário de Maringá-PR**. 2006. Dissertação (Mestrado em Geografia)—Maringá: PGE - UEM, 2006.
- VAINER, C. B. Cidades, Cidadelas e a Utopia do Reencontro - uma reflexão sobre tolerância e urbanismo. **Cadernos IPPUR/UFRJ**, v. XII, n. 1, p. 33–46, 1998.
- VAINER, C. B.; ARANTES, O. B. F.; MARICATO, E. **A cidade do pensamento único. Desmanchando consensos**. 2. ed. Petrópolis: Vozes, 2002.
- VAINER, C. B.; MARICATO, E.; ARANTES, O. B. F. **A cidade do pensamento único. Desmanchando consensos**. 1. ed. Petrópolis: Vozes, 2000.
- VALÊNCIO, J. C. **Arquitetando Maringá, entrevista concedida à Angela Vicente**, 12 jun. 2013. Disponível em: <<https://www.youtube.com/watch?v=27Ah7akWa4c>>
- VALLADARES, L. P. **Repensando a Habitação no Brasil**. Rio de Janeiro: Zahar Editores, 1982.
- VASCOLCELOS, P. de A. **Dois Séculos de Pensamento sobre a cidade**. Ilhéus: Editus, 1999.
- VASCONCELOS, G. B.; REGO, R. L.; YONEGURA, R. K. Gênese e planejamento territorial de Londrina em aproximações com urbanística Cidade-Jardim. In: **I Simpósio sobre Pequenas Cidades e Desenvolvimento Local / XVII Semana de Geografia**. Maringá: DGE/UEM, 2008. p. 1–10.
- VERCEZI, J. T. **O meio-técnico-científico-informacional e o espaço relativizado da Região Metropolitana de Maringá**. 2012. TESE (Doutorado em Geografia)—Maringá: PGE - UEM, 2012.
- VERCEZI, J. T.; TÖWS, R. L.; MENDES, C. M. O mercado imobiliário da região metropolitana de Maringá e seus reflexos na ocupação sócio-espacial dos condomínios residenciais horizontais. **Boletim de Geografia**, v. 26/27, n. 1, p. 71–79, 2009 2008.
- VIEIRA, J. DE M. **Entrevista realizada pela equipe do Serviço de Recursos Áudio-Visuais da Secretaria de Educação e da Cultura de Maringá em 1972**, 1972.
- VILALLOBOS, J. U. G. Maringá: fundos de vale, política, legislação e situação ambiental. In: MORO, D. Á. (Org). **Maringá, espaço e tempo: Ensaio de Geografia Urbana**. Maringá: PGE/UEM, 2003. p. 207–237.
- VILLAÇA, F. O processo de urbanização no Brasil. In: KSABA DEÁK; SCHIFFER, S. R. (Orgs.). **Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil**. São Paulo: Edusp, 1999a.
- VILLAÇA, F. Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil. In: DEÁK, C.; SCHIFFER, S. R. (Org.). **O processo de urbanização no Brasil**. São Paulo: Edusp, 1999b.
- VILLAÇA, F. **As Ilusões do Plano Diretor**. São Paulo: [s.n.].
- VILLAÇA, F. **Reflexões sobre as cidades brasileiras**. São Paulo: Studio Nobel, 2012.

WILLIS, C. **Form follows finance: Skcrapers and skylines in New York and Chicago**. New York: Princeton Architectural Press, 1995.

YAMAKI, H. **Iconografia Londrinense**. Londrina: Edições Humanidades, 2003.

ZAITTER, B. A. H.; ULTRAMARI. Grandes projetos urbanos e sua compreensão pela academia brasileira. **Biblio 3W - Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales**, v. XV, n. 883, agosto de 2010.

APÊNDICE

MODELO DE ENTREVISTA SEMIESTRUTURADA AO PODER

PÚBLICO⁷⁰

Entrevistado:

Cargo/Função:

Sobre os Projetos

- 1) Como foi o processo de crescimento da cidade? Quais os principais planos e projetos que foram executados em Maringá? É possível ter acesso ao Planejamento Estratégico Maringá 2047?
- 2) Como está sendo pensado o projeto Eurogarden? É uma espécie de PPP? Quais grupos econômicos da cidade estão articulados para executar este projeto?
- 3) Existe a intenção de trazer para Maringá grandes eventos esportivos?
- 4) Sobre a Zona 10, existe a perspectiva de execução do Projeto Cidade Jovem? Por que esse projeto não saiu do papel?
- 5) Sobre o Projeto Arco-Sul (Cidade Industrial de Maringá - Aeroporto): Quem pensou aquele projeto? Quais empresas irão para aquela região? Existe a perspectiva de ampliação do perímetro urbano para aquela área?
- 6) Houve modificações na legislação na idealização e execução do projeto do Novo Centro? Isso é quase afirmativo, portanto, por que mudou tanto os destinos do Novo Centro? Como foi realizada a negociação dos loteamentos? Por que na Gleba A, Principal, foi permitida a construção de 3 torres de escritórios?
- 7) Fale sobre as perspectivas e projetos que irão solucionar o caso da “Antiga Rodoviária”. Vai ficar somente como estacionamento?

Sobre o discurso:

- 8) Particularmente, o que acha da cidade de Maringá? Faz uma leitura da cidade como “planejada”?

⁷⁰ Conforme o agente entrevistado, as entrevistas passaram por ajustes. Por exemplo, no caso de entrevista com um agente responsável por um dos projetos, todo o direcionamento das questões era para o projeto, sua execução e características.