



unesp 

**DA PRODUÇÃO DA CIDADE SOB A ÉGIDE LIBERAL À
REPRODUÇÃO DAS DESIGUALDADES SOCIOESPACIAIS:
O caso da Aglomeração Urbana de Maringá em foco.**



Bruno Lucas Gonçalves



**Presidente Prudente – SP
2022**

UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA
FACULDADE DE CIÊNCIAS E TECNOLOGIA

Campus de Presidente Prudente

**DA PRODUÇÃO DA CIDADE SOB A ÉGIDE LIBERAL À
REPRODUÇÃO DAS DESIGUALDADES SOCIOESPACIAIS:
O caso da Aglomeração Urbana de Maringá em foco.**

Bruno Lucas Gonçalves

Orientador: Prof. Dr. Márcio José Catelan

Dissertação de Mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho” – FCT/UNESP – campus de Presidente Prudente – SP.

Pesquisa orientada pelo Prof. Dr. Márcio José Catelan, sob o financiamento do Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico (CNPq) e Tecnológico e Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo (FAPESP), processo nº 2019/16989-8.

Presidente Prudente

2022

G635p

Gonçalves, Bruno Lucas

Da produção da cidade sob a égide liberal à reprodução das desigualdades socioespaciais : O caso do aglomerado urbano de Maringá em foco. / Bruno Lucas Gonçalves. -- Presidente Prudente, 2021

115 p. : il., tabs., fotos, mapas

Dissertação (mestrado) - Universidade Estadual Paulista (Unesp), Faculdade de Ciências e Tecnologia, Presidente Prudente

Orientador: Marcio José Catelan

1. Geografia Urbana. 2. Mercado Imobiliário. 3. Desigualdade Socioespacial. I. Título.

Sistema de geração automática de fichas catalográficas da Unesp. Biblioteca da Faculdade de Ciências e Tecnologia, Presidente Prudente. Dados fornecidos pelo autor(a).

Essa ficha não pode ser modificada.

CERTIFICADO DE APROVAÇÃO

TÍTULO DA DISSERTAÇÃO: Da produção da cidade sob a égide liberal à reprodução das desigualdades socioespaciais: O caso da Aglomeração Urbana de Maringá

AUTOR: BRUNO LUCAS GONÇALVES

ORIENTADOR: MÁRCIO JOSÉ CATELAN

Aprovado como parte das exigências para obtenção do Título de Mestre em Geografia, área:
Produção do Espaço Geográfico pela Comissão Examinadora:



Prof. Dr. MÁRCIO JOSÉ CATELAN (Participação Virtual)
Coordenadoria de Curso de Geografia / Unesp / Campus de Ourinhos

Prof. Dr. EVERALDO SANTOS MELAZZO (Participação Virtual)
Departamento de Planejamento, Urbanismo e Ambiente / Unesp/FCT - Câmpus de Presidente Prudente

Prof. Dr. WAGNER VINICIUS AMORIN (Participação Virtual)
Universidade Estadual do Cerá

Presidente Prudente, 29 de agosto de 2022

DEDICATÓRIA

Às minhas tias Mariinha, Cristina, Regina e Iara

Ao tio Caio (*in memoriam*)

AGRADECIMENTOS

Durante minha trajetória na pós-graduação, enquanto escrevia essa pesquisa, a humanidade enfrentou um dos maiores desafios, que foi a pandemia do COVID-19. Apesar de ter sido um trabalho individual, houve um coletivo tão essencial que sem eles essa tarefa seria impossível, frente ao contexto do mundo e meus percalços individuais, peço licença para escrever em primeira pessoa, forma mais genuína de expressar e registrar aqui minha imensa gratidão a todos.

Às minhas tias, que sempre foram muito presente na minha vida, minha base inspiradora, que me motivou e me apoiou de diversas formas desde o ensino fundamental até o superior, tia Mariinha, tia Cristina, tia Regina e tia Lara, à vocês dedico esta dissertação, e ao meu tio Caio que partiu em 2020, figura inesquecível e amável, que me trouxe pela primeira vez para o oeste paulista.

A minha mãe, Angélica, e meu pai, Edson, meu porto seguro onde sempre encontro acalanto e motivação para perseguir meus sonhos.

Às minhas primas Alice e Leila, irmãs de leite e de alma, a Camila, Helena e Aline, obrigado pelos conselhos, pelas risadas e pelo ombro quando eu precisei.

A minha família de coração, amizades que construí em Presidente Prudente, algumas de longa data, outras durante o mestrado, Victória, Gustavo, João, Gleice, Nany, Raisal, Mateus, Arnaldo, Lorena, Zé Carlos, Lucas, Carol, Jota, Samarane, Jandira, Jean, Paula, Bruna Gonçalves, Bruno Barcella, Alex, Pinóquio, Lidiane e Jana, obrigado por fazer a vida mais colorida, pelas conversas construtivas de boteco e por todo carinho. Agradeço a Bárbara Arôxa, pela nossa amizade e pelas ricas conversas científicas que aqui foram transcritas.

Ao Gabriel Berardinelli, pelo companheirismo, paciência, amizade e lealdade. Estendo esse agradecimento também a sua mãe dona D.^a Divina pelos quitutes e pelo suporte assíduo e terno.

Ao meu orientador Marcio Catelan, por sua humanidade e sensibilidade ímpar, obrigado por acreditar em mim, pela autonomia e riqueza de conhecimento compartilhado. Replico aqui o que disse Isaac Newton: "Se eu vi mais longe, foi por estar sobre ombros de gigantes".

Aos funcionários da Unesp, especialmente ao Alexandre Parmindo, à Aline Ribeiro e Tamae Otsuka, por sua sublime competência e empenho.

E por fim, agradeço ao Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico (CNPq) e a Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo (FAPESP) pelo financiamento desta pesquisa (processo nº2019/16989-8).

RESUMO

As derivações imateriais e materiais do neoliberalismo vem reconfigurando o processo de urbanização e de estruturação das cidades. Neste sentido, buscamos compreender como a lógica socioespacial fragmentária altera o conteúdo da diferenciação e das desigualdades socioespaciais na Aglomeração Urbana de Maringá, redefinindo os sentidos do direito à cidade. Elencamos a produção imobiliária residencial como dimensão empírica para contribuir com o debate da Fragmentação socioespacial. Utilizamos revisão bibliográfica, trabalho de campo, entrevistas e a construção de um banco de dados imobiliário e socioeconômico para alcançar esse objetivo. Concluímos que é indispensável considerar as cidades de Sarandi e Paiçandu, pois se consolidam na periferia de Maringá, portanto indispensável para a compreensão do seu processo de estruturação. Identificamos também a ampliação do eixo de expansão e valorização imobiliária no setor sudoeste de Maringá e um reforço contínuo da valorização do centro-sul da cidade. Constatamos também a injustiça social na apropriação da renda da terra por parte dos proprietários e capital incorporador, uma vez que ela é produzida socialmente, como mais-valia, mas apropriada individualmente.

Palavras-chave: Desigualdade socioespacial; Renda da terra; Mais-valia fundiária; Mercado imobiliário; Paiçandu; Sarandi.

RESUMEN

Las derivaciones inmateriales y materiales del neoliberalismo han reconfigurado el proceso de urbanización y estructuración de las ciudades. En este sentido, buscamos entender cómo la lógica socioespacial fragmentaria cambia el contenido de la diferenciación y las desigualdades socioespaciales en la Aglomeración Urbana de Maringá, redefiniendo el significado del derecho a la ciudad. Enumeramos la producción inmobiliaria residencial como una dimensión empírica para contribuir al debate de la fragmentación socioespacial. Para lograr este objetivo, nos servimos de la revisión bibliográfica, el trabajo de campo, las entrevistas y la construcción de una base de datos inmobiliarios y socioeconómicos. Concluimos que es indispensable considerar las ciudades de Sarandi y Paiçandu, por estas consolidarse en la periferia de Maringá, por lo tanto indispensables para la comprensión de su proceso de estructuración. También identificamos la ampliación del eje de expansión y valorización inmobiliaria en el sector suroeste de Maringá y un refuerzo continuo de la valorización del centro. También comprobamos la injusticia social en la apropiación de la renta de la tierra por parte de los propietarios e incorporando el capital, ya que se produce socialmente, como plusvalía, pero se apropia individualmente.

Palabras-clave: Desigualdad socioespacial; Renta del suelo; Plusvalía del suelo; Mercado inmobiliario; Paiçandu; Sarandi.

ABSTRACT

The immaterial and material derivations of neoliberalism have reconfigured the process of urbanization and structuring of cities. In this sense, we seek to understand how the fragmentary socio-spatial logic alters the content of differentiation and socio-spatial inequalities in the Maringá Urban Agglomeration, redefining the meaning of the right to the city. We have listed residential real estate production as an empirical dimension to contribute to the debate on socio-spatial fragmentation. We used literature review, fieldwork, interviews and the construction of a real estate and socioeconomic database to achieve this goal. We concluded that it is indispensable to consider the cities of Sarandi and Paiçandu, as they consolidate themselves in the periphery of Maringá, therefore indispensable for the understanding of their structuring process. We also identified the expansion of the axis of real estate expansion and valorization in the southwestern sector of Maringá and a continuous reinforcement of the valorization of the center. We also verified the social injustice in the appropriation of land income by landowners and developer capital, since it is socially produced, as surplus value, but individually appropriated.

Keywords: Socio-spatial Inequality; Land Income; Land Surplus Value; Real Estate Market; Paiçandu; Sarandi.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1- Linha do tempo do recorte temporal da pesquisa.....	28
Figura 2 - Fórmulas para definição, percentual de variação e deflação do preço da terra.....	30
Figura 3 - Expansão ferroviária da CTNP.....	35
Figura 4 - Anteprojeto do plano urbano de Maringá, de Jorge de Macedo Vieira.....	37
Figura 5 - Simulação do bairro planejado Eurogarden.....	39
Figura 6- Plano Ágora original apresentado por Oscar Niemeyer em 1986.....	44
Figura 7- Projeto Ágora, por Oscar Niemeyer. 1991.....	46
Figura 8- Vista aérea do Novo Centro, com destaque para área do Projeto Ágora. Maringá, 2020.....	46
Figura 9– Fotografia do muro de arrimo e extensão das calçadas entre a avenida Cerro Azul e o conjunto habitacional Santa Felicidade. Maringá. 2019.....	66
Figura 10 - Compradores protestam atraso das obras do Golden Ville. Paiçandu, 2018.....	77

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - Organização metodológica para definição do recorte temporal da pesquisa.....	27
Quadro 2 - Níveis hierárquicos entre os centros urbanos definidos pela REGIC, 2018.....	50
Quadro 3 - PMCMV Urbano: evolução das faixas de renda familiar.....	73
Quadro 4 - Benefícios por faixas do PMCMV urbano (PNHU).....	73

LISTA DE TABELAS

Tabela 1- Crescimento da populacional de Maringá de 1950 a 2020.....	40
Tabela 2 -Evolução da participação de Maringá no PIB regional, por tipo de valor adicionado. 1999, 2005 e 2016.....	49
Tabela 3- Produção do PMCMV em Maringá, Sarandi e Paiçandu.....	75

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1- Médias nacional, regional e local das taxas de urbanização. 1940-2010.	35
Gráfico 2 - Evolução do PIB municipal de Maringá, Paiçandu e Sarandi. 1995, 2005 e 2016.....	49
Gráfico 3- Produção de UH do MCMV na aglomeração urbana. 2009-2015.....	77
Gráfico 4- Ofertas imobiliárias por tipo de negócio. Maringá, Sarandi e Paiçandu. 2019.....	95
Gráfico 5 - Evolução dos registros cartoriais de transações imobiliárias acumulado em 12 meses. Maringá. 2013-2022.....	100
Gráfico 6- Quantidade anual de registros cartoriais de transações imobiliárias. Maringá. 2012-2022.....	100

LISTA DE MAPAS

Mapa 1- Aglomeração urbana de Maringá. 2010.....	21
Mapa 2- Eixos estruturantes do Espaço Urbano de Maringá.....	40
Mapa 3 - Região de influência de Maringá. REGIC 2018.....	52
Mapa 4– Região de Influência das Cidades (2018) e Região Imediata e Intermediária de Maringá (2017).....	54
Mapa 5 - ZEIS de Maringá, instituídas por lei complementar em 2005, 2007 e 2008.....	73
Mapa 6 - Mapa piloto da cidade de Maringá, 2019.....	74
Mapa 7- Distribuição dos conjuntos habitacionais PMCMV 2010 a 2013 por renda, tipologia e número de unidades, no aglomerado metropolitano Sarandi-Maringá-Paiçandu, 2013.....	80
Mapa 8- Valor do rendimento nominal médio mensal das pessoas responsáveis por domicílios particulares permanentes (com e sem rendimento). Maringá, Sarandi e Paiçandu. 2010.....	81
Mapa 9- Localização dos Condomínios horizontais fechados de Maringá. 2019.....	84
Mapa 10 - Médias de preço do m ² dos terrenos não edificadas. Maringá. 2001.....	97
Mapa 11 - Médias de preço do m ² dos terrenos não edificadas. Maringá. 2007.....	98
Mapa 12 - Médias de preço do m ² dos terrenos não edificadas. Maringá. 2013.....	99
Mapa 13- Médias de preço do m ² dos terrenos não edificadas. Maringá. 2019.....	100

LISTA DE SIGLAS

ACIM - Associação Comercial e Empresarial de Maringá

BBrasil – Banco do Brasil

CEF – Caixa Econômica Federal

CHF – Condomínio Horizontal Fechado

CMNP - Companhia Melhoramentos Norte do Paraná

CODEM - Conselho de Desenvolvimento Econômico de Maringá

CTNP Companhia de Terras Norte do Paraná

FGTS – Fundo de Garantia de Tempo de Serviço

HIS – Habitação de Interesse Social

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

IPARDES - Instituto Paranaense de Desenvolvimento Econômico e Social

MCMV – Minha Casa Minha Vida

PLHIS – Plano Nacional de Interesse Social

PNHR – Programa Nacional de Habitação Rural

PwC - *PricewaterhouseCoopers*

REGIC - Regiões de Influência das Cidades

RD – Renda Diferencial

SIDRA - Sistema IBGE de Recuperação Automática

SM – Salário Mínimo

UEM – Universidade Estadual de Maringá

UH – Unidade Habitacional

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	13
Metodologia	21
CAPÍTULO I	31
A PRODUÇÃO DA CIDADE DE MARINGÁ - DA ESCALA LOCAL A SUA CENTRALIDADE NA REDE URBANA	31
1.1.	311.2.
46CAPÍTULO II - Diferenciação e desigualdade socioespacial em Maringá e seu entorno	56
2.1. A “escolha” da localização residencial	57
2.2. Fundamentos teóricos da desigualdade socioespacial	60
2.3. Segregação e autosegregação na aglomeração urbana de Maringá, Sarandi e Paiçandu	66
2.4. Autosegregação na aglomeração urbana de Maringá	81
CAPÍTULO III – DA REPRODUÇÃO DO CAPITAL AO APROFUNDAMENTO DAS DESIGUALDADES: LÓGICAS, AGENTES E VETORES DA DINÂMICA IMOBILIÁRIA	88
3.1. A reprodução capitalista e a renda fundiária	89
3.2 A particularidade do capital fundiário na reprodução capitalista	92
3.3 Produção imobiliária no aglomerado urbano de Maringá	96
Considerações finais	103
Referências Bibliográficas	106

INTRODUÇÃO

Esta pesquisa está vinculada ao projeto temático financiado pela FAPESP intitulado "Fragmentação socioespacial e urbanização brasileira: escalas, vetores, ritmos, formas e conteúdos - FragUrb". Essa pesquisa surgiu a partir da constatação

de que a diferenciação socioespacial em cidades brasileiras vem se aprofundando e aponta para a constituição do processo de fragmentação socioespacial.

Por sua vez, o processo de fragmentação socioespacial está vinculado à predominância de lógicas e subjetivações neoliberais que se antepõem à ideia de direito à cidade. Portanto, para alcançar uma compreensão deste processo no plano da cidade e do urbano, foi delimitado como objetivo central do projeto temático, entender como a lógica socioespacial fragmentária altera o conteúdo da diferenciação e das desigualdades, redefinindo os sentidos do direito à cidade (SPOSITO, 2020).

Em guisa de alcançar esse objetivo, os pesquisadores (SPOSITO, 2018) delinearão quatro planos analíticos, que conduziu e ainda direciona as pesquisas vinculadas:

- 1- Analisar a passagem da lógica socioespacial predominantemente centro-periférica para a lógica socioespacial fragmentária;
- 2- Interpretar a fragmentação socioespacial por meio das formas contemporâneas de diferenciação e desigualdade, a partir das práticas associadas ao cotidiano urbano.
- 3- Compreender os desdobramentos da lógica socioespacial fragmentária sobre o par espaço público-espaço privado.
- 4- Identificar e analisar o papel das instituições políticas, dos agentes econômicos hegemônicos e dos sujeitos sociais não hegemônicos na produção e consumo da habitação, sob a lógica socioespacial fragmentária.

A fragmentação socioespacial é um processo complexo, que está ancorado de forma complementar nas transformações no tecido urbano, nas práticas espaciais e nos imaginários sociais (MAGRINI, 2013). Portanto, é só a partir da análise do movimento cotidiano que congrega as múltiplas formas de se vivenciar o tempo e o espaço nas cidades contemporâneas é que se pode alcançar e entendimento deste processo. É no cotidiano urbano que se expressam as potencialidades e os entraves, materiais e simbólicos, colocados à realização da vida, que atingem de maneira desigual os habitantes da periferia do capitalismo (*op. cit.*).

Lefebvre (1991) reconhece o potencial do cotidiano como horizonte de construção da utopia, como patamar para a reformulação do possível a partir de seu tensionamento. Segundo o autor:

A menor mudança da vida cotidiana parece impossível. Pôr em questão seja o que for que concerne à cotidianidade é grave, inquietante. Pense nas ínfimas modificações no tráfego dos carros ou no próprio carro, que os especialistas, entendidos e competentes decretam irrealizáveis, muito dispendiosas, causadoras de consequências em demasia. O que é que isso prova? Que a cotidianidade inteira deve ser questionada. O *homo sapiens*, o *homo faber*, o *homo ludens* se transformam no *homo quotidianus*, e nisso perdem até a sua qualidade de homo. Será o *quotidianus* ainda um homem? Ele é virtualmente um autômato. Para que reencontre a qualidade e as propriedades do ser humano, é preciso que supere o cotidiano, dentro do cotidiano, a partir da cotidianidade! (LEFEBVRE, 1991, p. 204).

A partir disto, foi definido no projeto temático cinco dimensões empíricas para desbravar essa cotidianidade: a) a dimensão do habitar, b) a dimensão do trabalhar, c) a dimensão do consumir, d) a dimensão do lazer e e) a dimensão da mobilidade, sendo que esta última perpassa e articula todas as demais.

Buscando abarcar diversidade da diferenciação socioespacial brasileira, dentro do projeto temático, foram delimitadas oito cidades médias de diferentes formações socioespaciais e uma metrópole para análise: São Paulo-SP, Ribeirão Preto-SP, Presidente Prudente-SP, Chapecó-SC, Dourados-MS, Ituiutaba-MG, Mossoró-RN, Maringá-PR e Marabá-PA. A escolha da capital paulista objetivou poder compreender o contexto metropolitano com o das cidades médias, na qual o exercício de comparação deve ocorrer no sentido de identificar o singular em cada uma, para tecermos as particularidades de suas devidas redes urbanas e formações socioespaciais para, por fim, alcançar de forma bem embasada as generalizações do processo de fragmentação socioespacial na atualidade da urbanização brasileira.

Nesta pesquisa em específico, nos debruçamos em contribuir com o debate sobre o processo de fragmentação socioespacial, muito embora não seremos capazes, dado o escopo metodológico, de chegar à questão central que é entendermos se, de fato, a produção do espaço urbano de Maringá caracterizar-se-á pela passagem do paradigma centro-periferia para o da lógica fragmentária com efeito na vida urbana. Temos o compromisso de ler o movimento, os processos, as lógicas atinentes ao plano analítico 4 “Identificar e analisar o papel das instituições políticas, dos agentes econômicos hegemônicos e dos sujeitos sociais não hegemônicos na

produção e consumo da habitação, sob a lógica socioespacial fragmentária”, que por sua vez, se apoia na dimensão empírica do habitar como prática urbana, como também pelos procedimentos metodológicos elencados que não nos levaram à dimensão das e dos sujeitos, aspecto relevante para se ler o processo de fragmentação socioespacial em sua completude de compreensão.

O processo de urbanização e a cidade contemporâneas são lidas na relação com modelo de acumulação vigente no atual modo de produção capitalista. O marco formal da institucionalização da cidade neoliberal foi a crise do fordismo nos países centrais, em especial na Europa no período da década de 1980. Isso significou um “retorno ao mercado” no que diz aos mecanismos de coordenação de uso do solo. Nos marcos do fordismo, o mercado tinha sua importância na construção da materialidade urbana (habitação, equipamentos e infraestrutura), entretanto, sob mediação do Estado na definição das regras de uso e ocupação do solo e nas características dessa materialidade. (ABRÂMO, 2007, p.25).

Em conseqüente, a manifestação da crise do fordismo no processo de produção das cidades foi observada de duas formas, com a crise do urbanismo modernista regulatório, no âmbito do planejamento urbano, caracterizando a flexibilização urbana em múltiplas escalas, e com a crise do financiamento estatal para construção da materialidade urbana. O que reforçou desta vez, foi o protagonismo do mercado. Como resposta, os agentes do mercado assumiram o papel principal de coordenação das políticas de ocupação e uso do solo, seja por meio das privatizações de empresas públicas urbanas, seja pela hegemonia do capital privado na produção das materialidades residenciais e comerciais da cidade. (*ibidem*, p. 26).

Deste modo, o neoliberalismo, sistema normativo global que favorece a disseminação da lógica capitalista em todas as relações sociais e todas as esferas da vida, conforme Dardot e Laval (2016), é através deste aspecto imaterial no qual a urbanização contemporânea deve ser entendida. Este aspecto, que tange a ideologia neoliberal, só se confirmou como o atual projeto de sociedade porque é a ideologia da classe dominante, que sobrepõe seu projeto através da hegemonia (DIAS, 1996, p. 10 *apud* GINI, 2007, p.87).

Por sua vez, Gramsci (1987) define que a hegemonia ocorre quando há uma classe dirigente numa relação entre classes sociais (GINI, 2007, p.85). Gramsci dá um salto qualitativo na definição do conceito primeiramente porque desloca a definição

tradicional de ser poder ou domínio político, principalmente entre Estados, para uma leitura em que distingue o domínio de hegemonia em si. Domínio refere-se à coação direta ou efetiva, enquanto a hegemonia é um complexo conjunto de forças políticas, sociais e culturais. (WILLIANS, 1979, p.111 *apud ibidem*. p.86).

Um segundo salto qualitativo de Gramsci, desta vez enriquecendo a teoria marxiana de forma geral, é a incorporação da esfera das superestruturas ideológicas e subjetivas no entendimento da realidade, juntamente com as estruturas objetivas e materiais. Considerando estas duas esferas da realidade, a construção da hegemonia por uma classe fundamental, depende de sua capacidade de elaboração da própria visão de mundo, da sobreposição de seus sistemas de valores, ou seja, de sua ideologia sobre as outras que concorrem para mudar as estruturas objetivas da realidade. (FAVARETTO, 2004, p. 80 *apud ibidem*. p.88).

Assim sendo, Gini (2007, p.88) aponta que “o sujeito hegemônico seria aquele que viesse a se mostrar mais vocacionado para agregar e unificar do que para separar e diferenciar”, ou seja, o sujeito que constrói alianças políticas. Esse sujeito, no sentido mais figurativo, pode ser um grupo de empresários, como é o caso de Maringá. É o agente hegemônico da produção do Espaço quando este passa a ser o interesse da classe dominante. A linha que o diferencia por ser um agente privado ou público é muito tênue, Gini (2007, p.VIII) indica que o elo entre esses agentes em Maringá foi construído:

por intermédio do Movimento Repensando Maringá que articulou e reuniu os diferentes segmentos de grupos empresariais – entidades patronais, comércio, indústria e prestação de serviços – para se transformar em uma força dirigente capaz de ditar alguns rumos políticos da cidade a partir da ideia-força do desenvolvimento econômico. O Movimento Repensando Maringá deu origem ao Conselho de Desenvolvimento Econômico de Maringá – Codem, criado por lei municipal em 1997 e que é responsável pela gestão do Fundo Municipal de Desenvolvimento Econômico, além de formular as políticas de desenvolvimento da cidade. (GINI, 2007, p.VIII).

O princípio disjuntivo promovido pelas subjetivações do ideário liberal, erode as bases da solidariedade, do compartilhamento e da coletividade, ao se sustentar em aspectos como a competição e a individualidade. Neste contexto, foi buscado aqui o entendimento dos processos que engendram diferenciações e desigualdades na produção da cidade de Maringá. Acessando, assim, tanto os aspectos imateriais como fora apresentado, bem como os aspectos materiais, que se imbricam dialeticamente

no decorrer do tempo para produzir formas de segregação e autosegregação socioespacial, por exemplo.

Diante de tamanha complexidade para se compreender a cidade contemporânea, com foco em Maringá e seu espaço aglomerado na conurbação Paiçandu-Sarandi-Maringá, nos utilizamos de três estratégias metodológicas que congregam nesta dissertação: (1) Primeiramente, decidiu-se como ponto de partida para análise empírica da dinâmica imobiliária a escala local, tomando como pressuposto; (2) A principal distinção, em comparação com as outras cidades estudadas pelo projeto temático (São Paulo, Ribeirão Preto, Presidente Prudente, Chapecó, Ituiutaba, Mossoró e Marabá) é justamente o que caracteriza a singularidade da cidade de Maringá, em contrário do que geralmente sucede nas cidades médias brasileiras, esta teve seu plano urbano projetado com acuidade previamente à implementação. Mais importante do que ser planejado e projetado no princípio, as lógicas espaciais e as destinações sócio-ocupacionais determinadas nos primórdios de seu planejamento urbano obtiveram continuidade até o período atual. (3) O recorte temporal para analisar a dinâmica imobiliária foi determinado a partir de movimentos disruptivos oriundos primordialmente da escala local, independente de manter ou não relação com as tendências político-econômicas das escalas superiores.

A eleição deste ponto de partida para seleção do recorte temporal, guiado pelas fronteiras internas de valorização imobiliária identificadas na cidade (SMITH, 2007), deve-se a particularidades do setor de mercado estudado. O mercado imobiliário em Maringá desenvolveu entre os empresários locais um mecanismo de convergência das expectativas, que permite o surgimento de uma regularidade na estrutura urbana. Tal mecanismo caracteriza uma verdadeira convenção urbana (ABRÂMO, 2007a). A convenção urbana é resultante dos esforços políticos do empresariado local na construção de sua hegemonia, podendo, assim, exercer influência direta no poder político.

Deste modo, Gini (2007) aponta que este processo se deu por intermédio do Movimento Repensando Maringá que articulou e reuniu os diferentes segmentos de grupos empresariais – entidades patronais, comércio, indústria e prestação de serviços – para se transformar em uma força dirigente capaz de ditar alguns rumos políticos da cidade a partir da ideia-força do desenvolvimento econômico.

Tomamos então como objetivo geral “Compreender a produção do Espaço na Aglomeração Urbana de Maringá, identificando os agentes e vetores que em coalizão com o poder público agem para (des)organizar a cidade sob lógica da Fragmentação Socioespacial, através do aumento do preço da terra e sua mais-valia expropriada.” E para alcançá-lo, o compartilhamos nos seguintes objetivos específicos:

- 1) Compreender como se estruturou a cidade de Maringá desde seu projeto inicial até a atualidade, buscando correlacionar com as particularidades político-econômicas do mercado imobiliário local até as escalas superiores (regional, nacional e global);
- 2) Analisar e representar cada prática territorial por parte da municipalidade que intervenha no mercado de terras, sendo elas: zoneamento via plano diretor das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) e influencia na localização do programa federal de habitação social (Minha casa, Minha vida);
- 3) Mensurar o preço e sua variação dos imóveis urbanos não edificados a cada episódio relevante que impacte na estrutura urbana, especificamente os que dinamizem com proeminência o mercado de terras local;
- 4) compreender a lógica de diferenciação socioespacial predominante através da análise da prática espacial referente a habitação, dos sujeitos que residem na aglomeração urbana de Maringá.

A hipótese desta pesquisa é que o antagonismo entre Estado e mercado na produção do Espaço Urbano é falso, e que suas resultantes confluem para a atenuação de desigualdades socioespaciais. O contrário é recorrentemente afirmado como verdadeiro na literatura (TOPALOV, 1979; MATOS, 2000, p.118 e 166) e pelos ideólogos do mercado, especificamente na Geografia Urbana, autores da Escola de Chicago, também conhecida como Escola de Ecologia Humana, guiados essencialmente pelo método neopositivista na ciência geográfica (PARK, R.E. 1948a, 1948b, 1973; MCKENZIE, R. 1948; BURGUESS, E.W. 1974). Uma vez que o planejamento urbano toma sua forma mercadológica, a produção da cidade torna-se intrinsecamente segregadora. Sendo assim, as coalizões entre o poder público e os agentes privados da produção do espaço superam os antagônicos entre esses distintos agentes.

A eleição por Maringá como recorte espacial da pesquisa se deu porque há na produção desta cidade elementos constitutivos da relação entre o paradigma centro-

periferia e da passagem para uma condição de fragmentação socioespacial tanto na dimensão do intra, como do interurbano. Concebendo essa relação como um movimento espaço-temporal, recorreremos, então, ao conceito de formações socioespaciais nos termos propostos por Santos (1977) para diferenciar as realidades brasileiras, em que a formação socioespacial:

diz respeito 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 mesma explicação é a produção, isto é, o trabalho do [ser humano] para transformar, segundo leis historicamente determinadas, o espaço com o qual grupo se confronta.” (SANTOS. 1977, p. 81-82).

Embora o Brasil seja um único país, seu território é heterogêneo em função das “variações da existência histórica determinada” (SANTOS. 1977, p.84). Sendo assim, cada cidade é a expressão urbana da especificidade de cada formação. Maringá está inserida na formação socioespacial ligada ao desenvolvimento do ciclo cafeeiro e sua expansão. Tal formação abarca também outras cidades estudadas no projeto temático: Ribeirão Preto, Presidente Prudente e a grande metrópole brasileira São Paulo, expressão destacada como reflexo da avançada magnitude de processos políticos, econômicos e sociais dessa formação. Todavia é destacado no capítulo 1 o caráter distinto em que Maringá ocupa, como uma extensão posterior da rede urbana paulista, estendendo-se de Ourinhos-SP até as cidades nas terras da CTNP no noroeste do Paraná (TOMAZI, 1989).

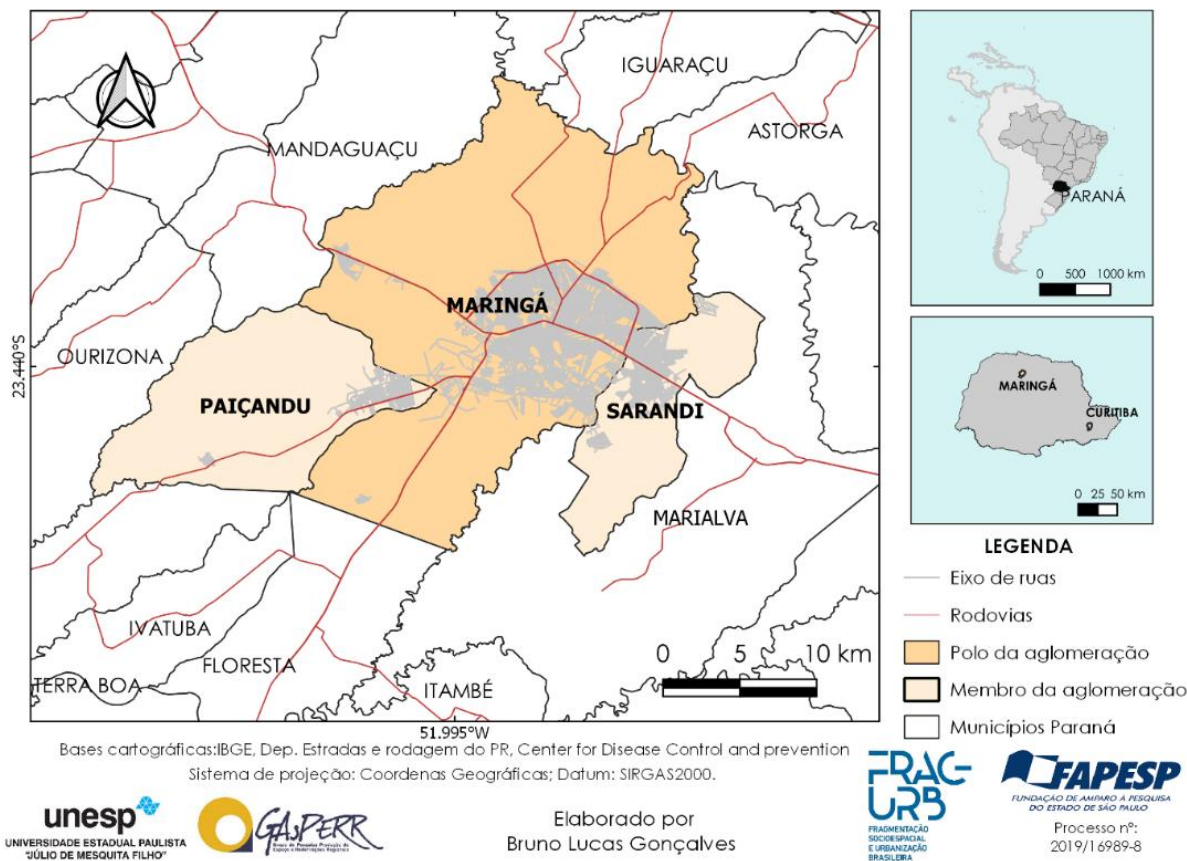
Dado o peso da divisão territorial do trabalho como definidor máximo das distintas realidades brasileiras, também é feito no capítulo 1 uma apresentação das características produtivas de Maringá, o que conseqüentemente ajuda a compreender como a cidade ganhou centralidade na rede urbana na qual faz parte.

Em seguida no capítulo 2 é apresentado o conteúdo das diferenciações e desigualdades do recorte espacial de investigação, tendo em vista o alto grau de integração entre as cidades do entorno e Maringá, relevante movimento pendular e visível conurbação do tecido urbano¹ (mapa 1). É indispensável considerar a

¹ compreendemos como tecido urbano a conceituação apresentada por Whitacker e Miyazaki (2012, p.318): O tecido urbano é a expressão física da forma urbana. É constituído pelo sítio urbano, pela rede viária, pela divisão dos lotes urbanos, pela relação entre espaços construídos e não construídos, dimensão, forma e estilo das construções e pelas relações que ligam esses elementos.

aglomeração urbana Paiçandu-Maringá-Sarandi para um diagnóstico fiel da desigualdade.

Mapa 1- Aglomeração urbana de Maringá. 2010.



Como suporte conceitual utilizamos conceitos como segregação socioespacial e autosegregação (SPOSITO & GÔES, 2013) para representar a desigualdade na prática espacial do habitar, dimensão empírica central desta pesquisa.

Neste sentido, para explorar teoricamente a prática do habitar, é trazido também no capítulo 2 o debate em torno da escolha da localização residencial. As respostas se polarizam em duas vertentes teóricas, a ortodoxa, representado principalmente por autores da economia neoclássica, onde o equilíbrio espacial e a localização residencial dependem unicamente do indivíduo; e a heterodoxa, na qual ressaltamos a bibliografia marxista, em que as classes inferiores tem seu poder de decisão limitado pelas forças hegemônicas capitalistas.

Por fim, no capítulo 3, de caráter mais quantitativo, buscamos compreender a desigualdade socioespacial a partir do papel que o mercado imobiliário exerce na produção do Espaço. Sendo assim, a dinâmica imobiliária nos anos de 1995, 2001,

2007, 2013 e 2019 foi tomada como embasamento para localizar no intraurbano as especificidades da espoliação da cidade, através da apropriação da renda fundiária.

Neste sentido, especificamente, identificamos como as mudanças no mapa de acessibilidade levada à cabo pelo capital incorporador, através da criação de centralidades e novos vetores de valorização imobiliária, repercutiu qualitativamente na mobilidade urbana dos cidadãos.

METODOLOGIA

Partindo do objetivo geral de “Compreender a produção do Espaço na Aglomeração Urbana de Maringá, identificando os agentes e vetores que em coalizão com o poder público agem para (des)organizar a cidade sob lógica da Fragmentação Socioespacial, através do aumento do preço da terra e sua mais-valia expropriada” foi articulado um conjunto de procedimentos metodológicos que, no decorrer da pesquisa, principalmente após o trabalho de campo, sofreu modificações comparado ao projeto inicial de pesquisa.

O **trabalho de campo** por si só corresponde a um importante procedimento metodológico, além de ser por através dele possível a realização de entrevistas e a construção de parte dos bancos de dados. Postos os desafios surgidos no decorrer da pandemia, cabe a adaptação metodológica para entrevistas virtuais, por exemplo. No que se refere à necessidade de visita ao campo para coleta de dados e informações componentes dos bancos de dados, o distinguimos em dois tipos, o primeiro sendo o socioeconômico, não dependente exclusivamente do trabalho de campo, mas sim, relevante para endossar os pressupostos da pesquisa com a empiria no recorte estudado; e o segundo o banco de dados imobiliários, já que para sua construção foi necessário coleta de material *in loco*. O trabalho de campo propiciou de forma singular a oportunidade de identificar elementos da estrutura urbana, como grandes centros comerciais (shopping centers, galerias, boulevards, etc); morfologia e localização dos empreendimentos habitacionais populares; morfologia e localização de empreendimentos residenciais de alto padrão; características dos setores de expansão da malha urbana no limite do perímetro urbano; setores de verticalização do espaço construído; obras de requalificação de edificações de interesse público, como o terminal urbano intermodal de Maringá; eixos de concentração de comércio e serviços; identificação e localização de grandes espaços públicos e unidades de conservação ambiental intraurbanas, como vimos no mapa 1.

As **Entrevistas** seguiram um roteiro semiestruturado utilizado para orientar as perguntas. E teve como público-alvo os agentes bem-informados, do setor público, sociedade civil e setor privado, envolvidos na produção e consumo da habitação. No caso dos agentes do setor público e privado, a finalidade das entrevistas foi de identificar e analisar o papel das instituições políticas e dos agentes econômicos na produção da habitação. Foi possível também obter informações sobre o desenvolvimento econômico, as novas áreas centrais, os aspectos locacionais das atividades econômicas e as questões político-administrativas concernentes à gestão da cidade. No tocante aos agentes pertencentes à sociedade civil, foram distinguidos dois grupos distintos, o primeiro dos sujeitos bem-informados, são pessoas que possuem relevante conhecimento acerca da cidade como negociações políticas com a população, histórico de ocupação dos bairros com um nível de detalhamento carregado de nuances emotivas que enriquecem a reconstituição imaginária do setor estudado, trajetória da luta pelo direito à moradia. O segundo grupo, consiste no cidadão comum, é nele que a pesquisa foi direcionada a captar as práticas espaciais. O recorte espacial que abarca os agentes não-hegemônicos extrapola os limites de Maringá, chegando até Paiçandu/PR e Sarandi/PR, ambas já com tecido urbano conurbado ao de Maringá, tal destaque é necessário, pois, estas cidades além de ocuparem um grau inferior na hierarquia urbana, historicamente carregam o ônus do planejamento de perspectiva ao marketing e empreendedorismo de Maringá.

A condução deste procedimento metodológico foi coletiva, no primeiro trabalho de campo realizado pela equipe² do projeto temático responsável pelas investigações que ocorreram em Maringá e entorno próximo. Ainda que não tenham sido aqui transcritas parcialmente, embasaram as considerações e conclusões tomadas ao longo da pesquisa, bem como ofereceram a oportunidade de agregar discussões singulares à produção do Espaço urbano de Maringá.

Partiu-se do entendimento de que a Fragmentação socioespacial precisa ser entendida a partir da análise do movimento cotidiano que congrega as múltiplas formas de se vivenciar o tempo e o espaço nas cidades contemporâneas. As práticas espaciais são as práticas circunscritas nos espaços de ação em atividades vinculadas ao habitat, ao trabalho, ao lazer, ao consumo e à circulação (mobilidade). Porque, por meio delas,

² Pesquisadora coordenadora: Eda Maria Góes. Pesquisadores colaboradores: Luciano Furini; Cleverson A. Reolon; Luciano Antônio Furini. Bolsista pós-Doc.: Matthew Richmond. Bolsista de mestrado: Bruno L. Gonçalves. Bolsista de iniciação científica: Ana Júlia S. Rodrigues.

“imbuímos o espaço de símbolos, tornando-o parte de nós mesmos na medida em que dele nos apropriamos, mesmo que essas práticas nem sempre signifiquem modificação abrupta ou mudança nos substratos espaciais” (SPOSITO, 2018). Um enfoque maior foi dado principalmente na prática do habitar. Historicamente, nos estudos urbanos a habitação sempre protagonizou o debate, tendo em vista a relevância do tema para a política urbana como meio para se diminuir as desigualdades socioespaciais relacionadas com a distribuição, localização e qualidade das habitações.

Os **Bancos de dados** que orientaram a pesquisa possuem uma natureza técnica e diversa. Por isso, decidiu-se por agrupar em dois grandes tipos de dados e informações que se assemelham. O banco de dados socioeconômico primou pela periodicidade e totalidade do universo pesquisado. Nele foi organizado em planilhas dados demográficos, índices de desenvolvimento, renda ingressa, componentes e quantidade do produto interno bruto municipal e regional, escolaridade e raça. As principais fontes foram o IBGE, especificamente o portal SIDRA, no qual é possível acessar e baixar dados históricos por recorte territorial; os estudos da REGIC publicado também pelo IBGE (2008, 2020) e o Instituto Paranaense de Desenvolvimento Econômico e Social (IPARDES). O banco de dados imobiliários foi mais complexo, nele foram compiladas informações de classificados imobiliários, registros do setor de construção civil e bancário especializado no setor imobiliário e a evolução de um conjunto de parâmetros urbanísticos definidos por lei do município de Maringá.

O uso da REGIC como base para a caracterização da rede urbana de Maringá deve-se ao fato de que o conceito de região de influência é muito próximo ao conceito de rede urbana aqui escolhido. A hierarquia entre as cidades dentro de uma mesma região de influência é definida a partir das funções de gestão que uma exerce sobre a outra. Essa gestão é tanto da esfera pública, institucional, bem como da gestão privada, referente as atividades empresariais. É definida também em função da sua atratividade para suprir bens e serviços.

A noção de Região de Influência é operacionalizada por meio de vínculos estabelecidos entre centros urbanos de hierarquia menor direcionando-se àqueles com hierarquia superior. Dessa forma, a região de influência possui feição espacial reticular, ou seja, em formato de rede constituída por um conjunto de unidades urbanas que realizam ligações entre si.

Portanto, não deve ser confundido com os conceitos de regionalização definidos pelo IBGE, no âmbito do projeto das divisões Regionais Imediatas e Intermediárias. Estas foram criadas para responder a uma carência do país em gerir um território tão grande e heterogêneo. Trata-se de divisões regionais infra estaduais, que embasa a ação do poder público no planejamento. Sendo que a Região Geográfica Imediata tem na rede urbana o seu principal elemento de referência. Essas regiões são estruturadas a partir de centros urbanos próximos para a satisfação das necessidades imediatas das populações, tais como: compras de bens de consumo duráveis e não duráveis; busca de trabalho; procura por serviços de saúde e educação; e prestação de serviços públicos. Enquanto a Região Geográfica Intermediária corresponde a uma escala intermediária entre as Unidades da Federação e as Regiões Geográficas Imediatas, e organizam o território articulando as Regiões Geográficas Imediatas por meio de um polo de hierarquia superior diferenciado a partir dos fluxos de gestão privado e público e da existência de funções urbanas de maior complexidade (IBGE, 2017).

A partir ponto de vista das Regiões de Influência da REGIC, é possível compreender as relações de concorrência e complementaridade que ocorre entre a cidade de Londrina e Maringá, já que sua representação é através de uma rede reticular, onde conflui a influência de ambas cidades, enquanto as Regiões Intermediárias de Maringá e Londrina, apesar de contíguas, são delimitadas territorialmente, portando impenetráveis.

A partir do censo do IBGE de 2010, o instituto disponibilizou as informações desagregadas territorialmente, ou seja, contemplando os diferentes recortes espaciais, desde as grandes regiões, unidades da federação, mesorregiões, microrregiões, municípios até se chegar aos setores censitários (Miyazaki, 2013, p.113). Essa forma de apresentar os dados e as informações contribuíram para o diagnóstico e análise do território nacional em suas diversas escalas.

As informações dos anúncios classificados foram coletadas no jornal de que tinha a maior circulação da cidade, O Diário do Norte do Paraná, conforme aponta Abreu e Amorim (2014):

esta fonte de dados envolve um conjunto amplo e variado de anunciantes, e é capaz de abarcar um recorte temporal significativo. [...] a fonte dos jornais é a única possível de ser obtida sem o recurso a tantas viagens, podendo ser reunida em uma única visita por um

determinado pesquisador, com levantamento sistematizado dos classificados desejados. (ABREU E AMORIM, 2014, p.301).

Foram selecionados os classificados de domingo, dia da semana que tem a maior quantidade de classificados de imóveis e terrenos segundo os autores supracitados. Foi agregado também a este banco de dados, informações sobre imóveis à venda e para alugar das imobiliárias e sites especializados nesta modalidade de anúncio publicitário, foi recorrido a técnica do *webscrapping*. Também conhecido como coleta da *Web* ou extração de dados da *Web*, essa técnica visa extrair informações de sites, simulando uma pessoa navegando na internet. Através de um código em linguagem de programação, é efetuada uma transformação de dados não estruturados na *Web*, normalmente em formato HTML, em dados estruturados que foram armazenados e analisados em um banco de dados local (VARGIU&URRU, 2012). A maior vantagem desse método é a quantidade possível de se extrair, neste caso foram obtidas 10418 linhas, onde cada linha representa um anúncio imobiliário no site “www.sub100.com.br”, atualmente o maior portal do tipo, que anuncia para múltiplas imobiliárias, corretores e proprietários, sendo o mais relevante e procurado na atualidade em Maringá.

O uso complementar das informações obtidas a partir do *webscrapping* com o que fora compilado a partir dos anúncios classificados imobiliários deve-se à necessidade de enfrentar desafios que emergiram no decorrer da investigação, como por exemplo a falência do jornal “O diário”, declarada em abril de 2019, exigindo assim uma diversificação das fontes de dados. Importante destacar que essa necessidade de adaptação da metodologia vai mais além do que apenas uma infortuna falência de uma empresa, representa na verdade um reflexo da rápida evolução do meio técnico-científico-informacional nos negócios imobiliários. A ascendente inclusão digital veio para substituir o papel impresso pela informação na internet, a migração massiva dos classificados imobiliários do jornal “O diário” do norte do paraná para o site “sub100” é um exemplo desta evolução.

O processamento deste conjunto de informações permitiu a formação de um banco de dados contendo as seguintes variáveis para cada oferta: Dia, Mês, Ano, Bairro, Zona, Tipo, Uso, loteamento aberto ou fechado, Área terreno, Área Construída, Área útil, Anunciante, Número dormitórios e Preço ofertado. Melazzo (2013) sintetizou

um conjunto de perguntas a serem respondidas, como um guia de análise empírica das dinâmicas imobiliárias:

- a) qual é a composição do mercado em relação aos tipos de imóveis e aos usos do solo ofertados para cidade como um todo e em relação a cada uma de suas zonas?
- b) em relação à oferta de terrenos, como se comportam no tempo e no espaço os preços e as áreas médias e medianas?
- c) é possível observar padrões de diferenciação de localização, preços e áreas de terrenos (e também de residências unifamiliares) ofertados em loteamentos abertos e fechados?
- d) são perceptíveis diferenças entre as zonas, e ao longo do período, nos tipos de imóveis edificadas, em relação a preços e áreas construídas ou número de dormitórios?
- e) o que é possível depreender da informação das imobiliárias anunciantes em relação aos agentes atuantes? (MELAZZO, 2013, p.33)

Essas perguntas guiaram a busca da compreensão do mercado imobiliário e dele com os processos de estruturação intra-urbana e com as diferenciações socioespaciais.

A seguir, discutimos em maior profundidade o porquê e a função de cada uma das variáveis selecionadas dos anúncios imobiliários:

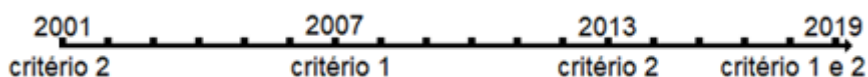
Dia, Mês e Ano: Para a seleção dos recortes temporais do banco de dados (e posteriormente o mesmo para as representações cartográficas), definiu-se dois critérios, o primeiro, de ordem técnica, pensamos na homogeneização do período entre as classes temporais. Foi definido um intervalo de seis anos entre as classes. Foi selecionado o ano de 2001 para iniciar o recorte temporal da pesquisa.

O segundo critério relaciona-se com a necessidade de contextualizar o recorte temporal com os vetores político-econômicos que foram essenciais para a reestruturação da cidade de Maringá, ou seja, estratégia imobiliárias de grande escopo. Amorim (2015, p. 107) identificou dois projetos na cidade que se encaixa neste critério: o Centro Novo de 2001 e o Novo Centro Cívico Eurogarden de 2013, que podem ser entendidos como fronteiras internas de valorização imobiliária (SMITH, 2007), expressivos da coalizão e sinergia de interesses comuns entre os agentes participantes e/ou apenas beneficiados pelas dinâmicas do mercado. Os critérios e filtros para seleção dos anos que serão representados em mapas o preço da terra e a variação do preço da terra estão sintetizados no quadro e na linha do tempo abaixo:

Quadro 1 - Organização metodológica para definição do recorte temporal da pesquisa.

Critério	Descrição
1-Técnico	Homogeneização das classes
2- Reestruturação da cidade	Centro Novo
	Centro Cívico Eurogarden
	Requalificação da av. Cerro Azul
	Reforma do contorno Sul

Figura 1- Linha do tempo do recorte temporal da pesquisa.



- **Tipo e uso:** refere-se ao tipo de imóvel anunciado, podendo ser um terreno, casa ou apartamento. Seu uso trata da finalidade do imóvel, se é para fins residenciais, comerciais ou de uso misto. Essas variáveis evidenciam a composição do mercado, especificamente o conteúdo da oferta. Pode demonstrar também a consolidação do espaço construído da cidade em contraste com as regiões mais inabitadas, onde predomina os terrenos;
- **Metragem:** são as dimensões dos imóveis ofertados, valor dado normalmente em metros quadrados. Há uma especificidade conforme o tipo do imóvel, em apartamentos duas informações são importantes, a área privativa e a área total. As casas por sua vez são apresentadas a área total (a metragem da edificação) e a área do terreno (área total do lote);
- **Anunciante:** é o agente hegemônico estudado, aqui há variedade de anunciantes, podendo ser desde a mais tradicional, a imobiliária, até os proprietários individuais, incorporadoras, corretores, construtoras, etc. Qual quer sujeito ou empresa interessado em comercializar imóveis;
- **Preço do imóvel:** o preço cobrado na negociação, sendo tanto valor de aluguel como de compra. O preço se relaciona com a variável metragem quando o interesse for de comparar a valorização na escala da cidade, sendo assim, a divisão do preço pela metragem possibilitou a comparação em R\$/m² entre as diferentes zonas da cidade.

O preço nominal foi deflacionado com base no IGP-M (índice geral de preços de mercado), pois é o índice de inflação mais comumente utilizado para reajustes em preço de aluguel entre outros produtos imobiliários e é divulgado mensalmente pela FGV. O mês de referência foi fevereiro de 2019, último mês em que os índices medidores de inflação mantiveram a variação dentro do desvio padrão, até serem abruptamente oscilados devido a pandemia do covid19;

- Loteamento aberto ou fechado, número de quartos: essas duas variáveis qualificam o padrão do imóvel construído. Revela também a dinâmica em relação ao crescimento da quantidade de imóveis em condomínios fechados, dado importante para subsidiar o debate acerca da autosegregação socioespacial.

As **Representações Cartográficas** tratam-se de todos mapas que localizam e informam no espaço urbano diversos atributos para a compreensão do 'estado da arte' do recorte espacial da pesquisa. Foram utilizados desde mapas-base, como o de localização, os temáticos e os coropléticos. Este último, são mapas que representam por meio de áreas simbolizadas com cores, sombreamentos ou padrões de acordo com uma escala que representa a proporcionalidade da variável estatística em causa (MONTEIRO et al., 2004), neste caso, renda e preço da terra.

Na estatística, em relação à abrangência da pesquisa, é possível distinguir entre dois tipos de dados, os amostrais e populacionais. No primeiro, coleta-se uma menor quantidade a fim de representar o todo, no segundo caso trata-se de todo conjunto de elementos que compõem o universo de dados. A fim de atingir maior acurácia, as metodologias empregadas buscaram coletar os dados populacionais, isto é, todos os anúncios classificados imobiliários no período analisado.

Para os mapas de preço da terra, foi necessário transformar a informação do anúncio em dados. Para trabalhar em ambiente de Sistema de Informação Geográfica – SIG, cada classificado imobiliário foi transformado em um dado XYZ, onde X e Y são as coordenadas geográficas e Z o valor em reais do metro quadrado do terreno.

Neste sentido, optou-se pela geocodificação dos endereços através do Google Earth Pro. A geocodificação é uma técnica em que se transforma endereços em coordenadas. Para o ano de 2019 por exemplo, foi coletado em torno de 1700 anúncios, que tiveram sua geocodificação semiautomática. Ou seja, o software cruza o endereço fornecido com seu banco de dados de toponímias, e lhe atribui a

coordenada geográfica correspondente. Todavia este primeiro procedimento é passível de erros, que exigiu um filtro anúncio por anúncio para corrigi-lo.

Tendo 2019 como ano base, todos os anos antecessores tiveram o valor de seus anúncios deflacionados pelo índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna (IGP-DI). É um índice divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas (FGV IBRE), convencionalmente utilizado em operações de produtos imobiliários. Como por exemplo, reajuste anual de aluguéis, e neste caso, comparações temporais que têm descontado o efeito inflacionário. Este índice foi criado em 1947 e mede a variação de preços em geral na economia, e é composto por uma média ponderada dos seguintes índices: Índice de Preços ao Produtor Amplo, antigo Índice de Preços por Atacado (IPA), com peso de 60%; Índice de Preços ao Consumidor (IPC), medido no Rio de Janeiro e em São Paulo, com participação de 30%; e Índice Nacional de Custo da Construção (INCC), com peso de 10%.³ O conceito de DI refere-se à variação de preços que afetam atividades econômicas relativas à produção nacional e às importações, evitando assim que fatores exógenos à economia brasileira influenciem na contabilidade de assuntos estritamente nacionais, como é o caso do mercado imobiliário. Caso ainda assim alguma tendência da economia mundial de fato reverbere internamente, se manifesta através da alta ou queda dos preços de produtos importados que são considerados pelo índice. Após aplicada as correções mencionadas foi calculado o preço do metro quadrado dos anos analisados, para chegar ao resultado foram utilizadas as seguintes fórmulas:

Figura 2 - Fórmulas para definição, percentual de variação e deflação do preço da terra.

Mapa de preço da terra	Onde:
$Z_i = \left(\frac{p_i}{a_i} \right) \cdot N_v$	Z_i : valor da amostra
	p_i : preço do terreno
	a_i : área do terreno
	N_v : percentagem da deflação (IGP-DI)

Após o tratamento dos dados pontuais através dos cálculos acima, eles foram espacializados. Há uma variedade de softwares de geoprocessamento que exercem essa função, para esta pesquisa foi selecionado o QGIS por ser um software de licença aberta. Nele foi gerado o *raster* dos preços, o *raster* da variação percentual e cada um será sobreposto com a uma base cartográfica de Maringá. Alguns topônimos e pontos de

³ Fonte: Glossário da Agência de notícias do Senado. Disponível em: <<https://www12.senado.leg.br/noticias/glossario-legislativo/igp-di>> Acessado em: 05. Abr. 2022.

interesse dotados de localização geográfica foram extraídos do *Google Earth* e do *Open Street Maps*, ambos softwares/suplementos de licença aberta.

O método estatístico utilizado para interpolar os dados pontuais foi a Krigagem ordinária. Este procedimento compreende um conjunto de técnicas de estimação e predição de superfícies baseada na modelagem da estrutura de correlação espacial. Isto quer dizer que, para os pontos da superfície onde não há dados, estima-se um valor baseado nos valores da vizinhança amostrada. O peso dado à influência deste ponto amostrado para o ponto estimado é definido através de uma análise espacial baseada no semivariograma experimental. Este por sua vez é um gráfico que expressa a variabilidade espacial entre as amostras. (CAMARGO *et al.* 2004).

O procedimento de interpolação especificamente, foi operacionalizado pelo complemento do QGIS chamado de *Smart-Map*, desenvolvido por três universidades públicas mineiras⁴ inicialmente voltado para agricultura de precisão. Além da Krigagem em si, o complemento também gera o índice de Morgan, muito utilizado em estudos urbanos para indicar tendências de cisões e correlações de informações espaciais. O único aspecto negativo é sua limitação de mil amostras por análise. Ele automaticamente exclui *outliers*⁵ e repetições desnecessárias do rol de dados.

⁴ Universidade Federal de Viçosa – UFV; Universidade Federal de Uberlândia – UFU e o Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Sudeste de Minas Gerais - IF Sudeste MG.

⁵ Os outliers são dados que se diferenciam drasticamente de todos os outros. Ou seja, é um valor que foge da normalidade (desvio padrão) e que pode causar anomalias nos resultados obtidos por meio de algoritmos e sistemas de análise. (CAMARGO *et al.* 2004).

CAPÍTULO I

A PRODUÇÃO DA CIDADE DE MARINGÁ - DA ESCALA LOCAL A SUA CENTRALIDADE NA REDE URBANA

1.1. Estruturação da cidade e sua expansão urbana

O Espaço Urbano comporta um conjunto de formas e funções, “fixos e fluxos”, conforme apresenta Santos (2006) ao compreender o espaço geográfico baseado no movimento desses pares dialéticos, que se estruturam de forma complexa e heterogênea. Quando consideramos essa heterogeneidade, baseada no “arranjo dos diferentes usos do solo no interior das cidades, ou seja, o mosaico-resultado do processo de alocação/realocação das atividades econômicas e das funções residencial, de lazer e de circulação nas cidades” (SPOSITO, 1988, p.111) estamos nos referindo à estruturação da cidade, pautada na dinâmica do processo social que determina a organização da cidade. (MIYAZAKI, 2013, p.50).

A complexidade desta estruturação, deve-se justamente pelo fato dela estar em constante mudança, numa relação dialética com a dinâmica do processo social. Por isso, a substituição do termo estruturação por reestruturação, para Sposito (2004), avalia que estamos vivendo em um período de amplo e profundo conjunto das mudanças, no que concerne aos processos de estruturação urbana e das cidades. Essas mudanças por sua vez ocorrem em função dos ajustes promovidos no âmbito do capitalismo internacional nos últimos 40 anos e que engendram redefinições na divisão regional do trabalho na escala interurbana (na rede urbana, onde se observa as dinâmicas de reestruturação urbana) e na escala intraurbana (lócus da reestruturação da cidade). Neste capítulo a discussão é orientada na articulação de escalas geográficas diversas, distinguindo-as, mas objetivando considerar as múltiplas determinações que entre elas se estabelecem.

Neste sentido, para se entender a estrutura é necessário compreender as diferentes lógicas e interesses de cada momento histórico. Soja (1987, p. 178) sintetizava essa problemática em termos paradigmáticos:

A reestruturação transmite a noção de uma ruptura com tendências seculares e de uma mudança em direção a uma ordem e uma configuração significativamente diferentes da vida social, econômica e política. Evoca, pois, uma combinação sequencial de destruição e tentativa de reconstrução, provenientes de certas deficiências ou debilidades na ordem estabelecida que impedem adaptações convencionais e requerem, por sua vez, significativa mudança estrutural [...].

Ao aproximar a noção de reestruturação à produção do Espaço urbano, deve-se focar por exemplo, na concomitante construção e desmantelamento de arranjos espaciais; nas tendências de regionalização e o desenvolvimento espacial desigual das relações político-econômicas; [...] (BRENNER, 2013, p.201). Sendo assim, o primeiro subcapítulo apresenta os eventos de (r)estruturação na escala da cidade de Maringá, seguido de uma caracterização de sua rede urbana, compreendendo assim a escala interurbana na qual a cidade se insere. E por fim, um aprofundamento no processo de segregação socioespacial, considerando a conurbação das cidades de Sarandi e Paiçandu com a cidade de Maringá, considerando ainda que processos de diferenciações e desigualdades socioespaciais só são compreendidos em sua totalidade se analisada a produção do espaço urbano-regional das três cidades conjuntas, dado o grau de interações espaciais entre elas.

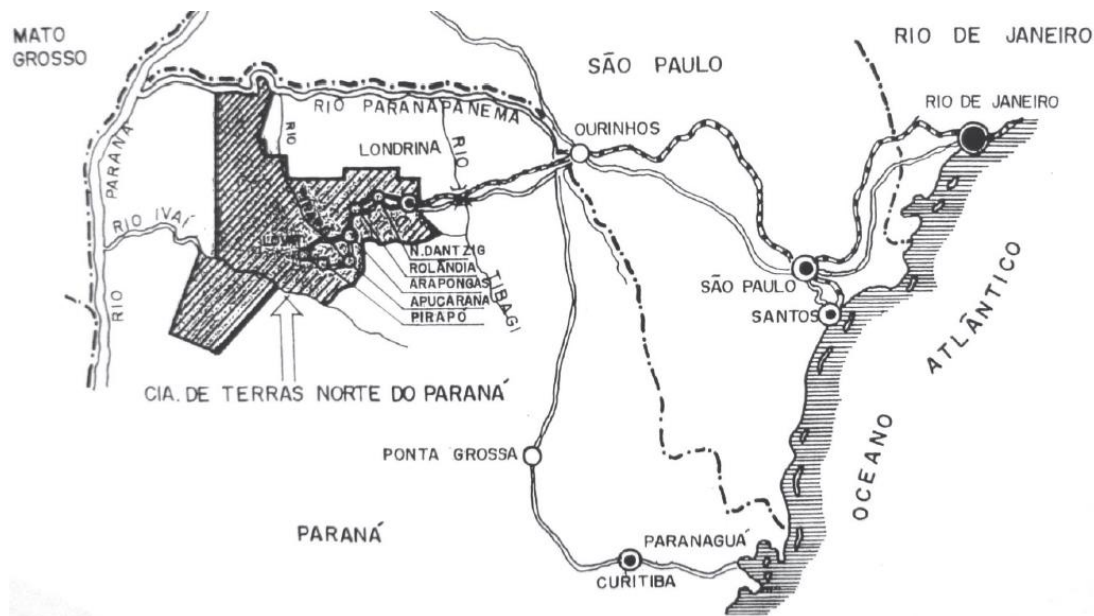
No que tange à origem deste espaço regional, o chamado norte pioneiro do Paraná, é delimitado ao norte pelo rio Paranapanema, ao oeste pelo rio Paraná e a ao sul pelo rio Ivaí e o paralelo 24º possui características singulares no Brasil. Nesta região, predomina a “terra roxa”, solos férteis devido a elevada presença de minerais secundários decorrente da decomposição de rochas magmáticas intrusivas. Outro fator que agregou benefício a essa região, são as características climáticas, por se situar numa zona de transição climática subtropical, as geadas que costumam ser devastadoras no sul do país ocorrem com menor intensidade, se restringindo aos fundos de vale, sendo incipiente nos espigões. (MONBEING, P. 1945, p.11 e 12).

A formação de núcleos urbanos foi primordial para atração de investidores e moradores na fundação da cidade de Maringá, considerando o protagonismo que a atividade agrícola exercia na economia brasileira no início do século XX. (RODRIGUES, 2005). A ocupação da região do norte do Paraná, deve ser lido como um processo de reocupação. Isto porque a historiografia da região configurou um campo de disputa entre os que analisam o processo dotado de cientificidade, e os que analisam o processo contribuindo para a construção do discurso dominante, dos vencedores na colonização. Tomazi (1999) destaca que houve uma construção do silêncio e do consentimento com o processo de (re)ocupação do norte pioneiro, levado à cabo pela companhia inglesa *Paraná Plantations*, tendo como subsidiária no Brasil o nome de Companhia de Terras Norte do Paraná (CTNP).

O contexto da reocupação do norte pioneiro situa-se em um momento do capitalismo internacional, em que os países centrais buscavam estender seu domínio imperialista, neste caso a Inglaterra, sobre países periféricos. O cenário no Brasil era de forte instabilidade política e inflacionária. Arthur Bernardes, que presidiu o país de 1922 a 1926, na chamada “velha república”, deu prosseguimento à política de valorização do café, através de subsídios para controle artificial da oferta do produto, bem como para extensão da infraestrutura ferroviária (FURTADO, 2005). Para isso, ele necessitou de voltuosas fontes de financiamento externo, recorrendo então ao empréstimo com empresários ingleses, especialmente a figura de Lord Lovat, que em 1924 tratou de financiar a extensão da linha férrea conectando o norte do Paraná com a cidade de Ourinhos-SP, facilitando assim o escoamento da produção para o porto de Santos. (SILVA, M.F.P.; GOMES, D. H. 2016. p.37 e 38). Na figura a seguir é

possível visualizar o traçado de expansão da linha férrea, é a partir do ramal de Ourinhos-SP que a ferrovia adentra o estado do Paraná.

Figura 3 - Expansão ferroviária da CTNP.



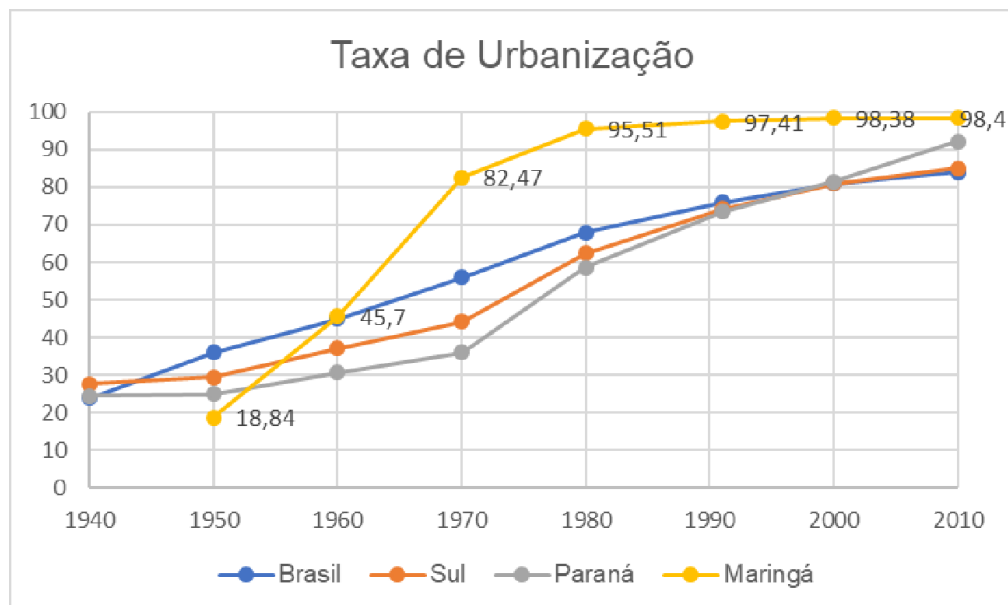
Fonte: Tomazi (1989).

Voltando para Inglaterra, Lord Lovat após constatar a potencial liquidez que economia brasileira tinha a oferecer, mobilizou um grupo de empresários para catalisar capital de investimento, com destaque para o grupo Rothschild, fundando assim a CTNP. A subsidiária brasileira aproveitando-se do êxodo rural em voga no país, galgou patamares sem precedentes de investimento estrangeiro no Brasil, a começar pelo legado imobiliário, ao fundar quatro cidades-polo no norte-noroeste do Paraná: Londrina, Maringá, Cianorte e Umuarama (SILVA, M.F.P. 2016, p.38-41), que distam 100 Km entre si.

A urbanização generalizada no mundo como um todo e no Brasil foi, sem dúvida, um movimento ascendente no que tange ao surgimento, fundação e consolidação dos centros urbanos. No caso brasileiro, essa mudança no paradigma da produção do espaço e modo de vida da população data do êxodo rural iniciado na década de 1950, e intensificado nas décadas seguintes, consolidada no final do século XX. A cidade de Maringá mais do que ser produzida sob essa tendência, sempre esteve acima da média no que se refere às taxas da urbanização brasileira que variou no período disposto no gráfico 1 de 20% para um pouco mais de 98,4%, a mais do

que a média nacional, maior ainda quando se compara com a média regional, a região sul do país e a unidade federativa na qual está localizada.

Gráfico 1- Médias nacional, regional e local das taxas de urbanização. 1940-2010.



Fonte: censo IBGE; Prefeitura de Maringá. Elaboração própria.

Maringá teve seu projeto urbanístico desenvolvido na década de 1940 por iniciativa e interesses, principalmente, da Companhia Melhoramentos Norte do Paraná (CMNP) baseado na perspectiva e proposta da cidade jardim de Ebenezer Howard, e sua fundação se efetivou em 1942, quando o interventor do estado, Manoel Ribas, veio fundar a cidade, no seio do projeto da “Frente Pioneira” que visava interiorizar a ocupação política do Paraná. (RODRIGUES, 2005).

Companhia Melhoramentos Norte do Paraná (CMNP) foi o nome dado para a Companhia de Terras Norte do Paraná (CTNP) após ser nacionalizada em 1944. Os empresários paulistas e ingleses que detentores da nova companhia obtinham forte influência entre políticos desde a esfera estadual até mesmo a nacional, tal permitiu que a empresa adquirisse terras a um preço muito baixo. Foram comprados 350 mil alqueires paulistas (8.470 Km²), sendo que a companhia pagou 0,60 centavos de cruzeiro por data (terreno de 13x40 metros), supondo a venda de cada uma por cem mil cruzeiros, o lucro foi por volta de 200 mil vezes o valor de custo. (idem, p. 69).

O engenheiro Jorge de Macedo Vieira que desenhou o projeto inicial não seguiu à risca a ideologia urbanística hegemônica da época, onde as principais influências

senão a única era a Carta de Atenas e Le Corbusier (ANDRADE; CORDOVIL, 2008) de caráter modernista, mas mesclou diversas concepções do ideário urbanístico:

[...] o Eng. Vieira operava com outros princípios de desenho urbano, ainda que incorporasse a noção de zoneamento, também apropriada pelos urbanistas modernistas. Seu traçado revela um certo hibridismo entre princípios racionalistas, marcados pela regularidade e geometria precisa do sistema viário, e critérios organicistas presentes na adequação do traçado de quadras e ruas às situações de topografia mais acidentada. (ANDRADE; CORDOVIL, 2008).

O aspecto central que ajuda a compreender o modo como foi pensada, sem dúvida, é a proposta do zoneamento funcionalista advindo do modernismo que buscava já pensar as cidades por suas funções. Entretanto, por uma exigência feita por parte da CNMP, ao separar no zoneamento do projeto inicial as áreas de consumo e moradias estratificadas pelo poder de compra e renda dos cidadãos já demarca no espaço urbano desigualdades socioespaciais.

Figura 4 - Anteprojeto do plano urbano de Maringá, de Jorge de Macedo Vieira.



Fonte: Andrade e Cordovil (2008).

Apesar do plano ter sido baseado principalmente nos postulados de Howard, considerado um socialista utópico, declaradamente reformista, em sua obra "*Tomorrow: a peaceful path to realm reform*" de 1898 preocupou-se inclusive com o processo social mais até que com a própria forma física da cidade. Vieira priorizou o pragmatismo antagonizando sua principal influência. Cordovil (2011) salienta que "Obviamente, Vieira despreza o princípio de que a cidade deveria estar nas mãos de uma autoridade pública representativa, conforme recomenda Howard, e se submete

às diversas encomendas feitas por investidores individuais, especuladores ou proprietários.” (CORDOVIL, 2011, p.2).

Entretanto, há de se destacar que destinação de zonas específicas para diferentes estratos sociais no plano piloto não foi de intenção do projetista, mas sim uma exigência da própria CMNP, mesmo porque as zonas não diferem no tocante ao tamanho dos lotes, ao número de praças e de centros secundários e edifícios públicos. Tais correções foram incorporadas por ele a lápis sobre a prancha do anteprojeto, que, assim assumia já a intencionalidade da diferença e da segmentação urbana, destinando diferentes bairros a diferentes segmentos socioeconômicos. (AMORIM, 2015, p.66).

Neste sentido, a nova estrutura projetada a partir do que fora incorporado com os rascunhos, ficou definido que no centro da cidade e proximidades se localizaria as áreas residenciais “principais”, a oeste as “populares”, e a leste, próximo à zona industrial, a área residencial “operária” (RODRIGUES, 2005, p.63).

O discurso fortemente publicitário de promoção dos diferenciais de Maringá com traduzido em sua imagem de cidade verde, agradável, eficiente e com serviços disponíveis foi a estratégia da CNMP para atrair e diferenciar das outras cidades do Norte do Paraná, fundada pela mesma companhia. Em “terras onde se anda sob dinheiro” foi na encontrado na concepção da cidade-jardim o diferencial e o específico da cidade. (ANDRADE; CORDOVIL, 2008) O tom de modernidade e planejamento urbano construiu uma imagem que foi elementar na configuração do polo regional construído pela CTNP/CMNP.

Um exemplo da atualidade desse ideário construído pode ser contatado na observação da linearidade em que o aparato publicitário reverbera esse discurso. É o caso do projeto Eurogarden, viabilizado por uma Operação Urbana Consorciada e institucionalizada pela Lei Complementar 946 de 2013, que entre outros projetos, buscou se alinhar aos princípios das *Smart Cities* propondo um conjunto de inovações tecnológicas e de edificações cujo visual futurista parece impor-se como modelo de revitalização e embelezamento em meio aos desiguais padrões socioespaciais da cidade. A localização planejada é no lugar no antigo aeroporto desativado, o projeto propõe ainda o traslado de órgãos públicos do poder judiciário. O projeto chama atenção também por possivelmente promover estrategicamente uma valorização de uma área do entorno que já tem o arruamento preparado para receber o

empreendimento, todavia, esta valorização estratégica é uma possível estratégia dos agentes que será analisada no terceiro capítulo desta pesquisa.

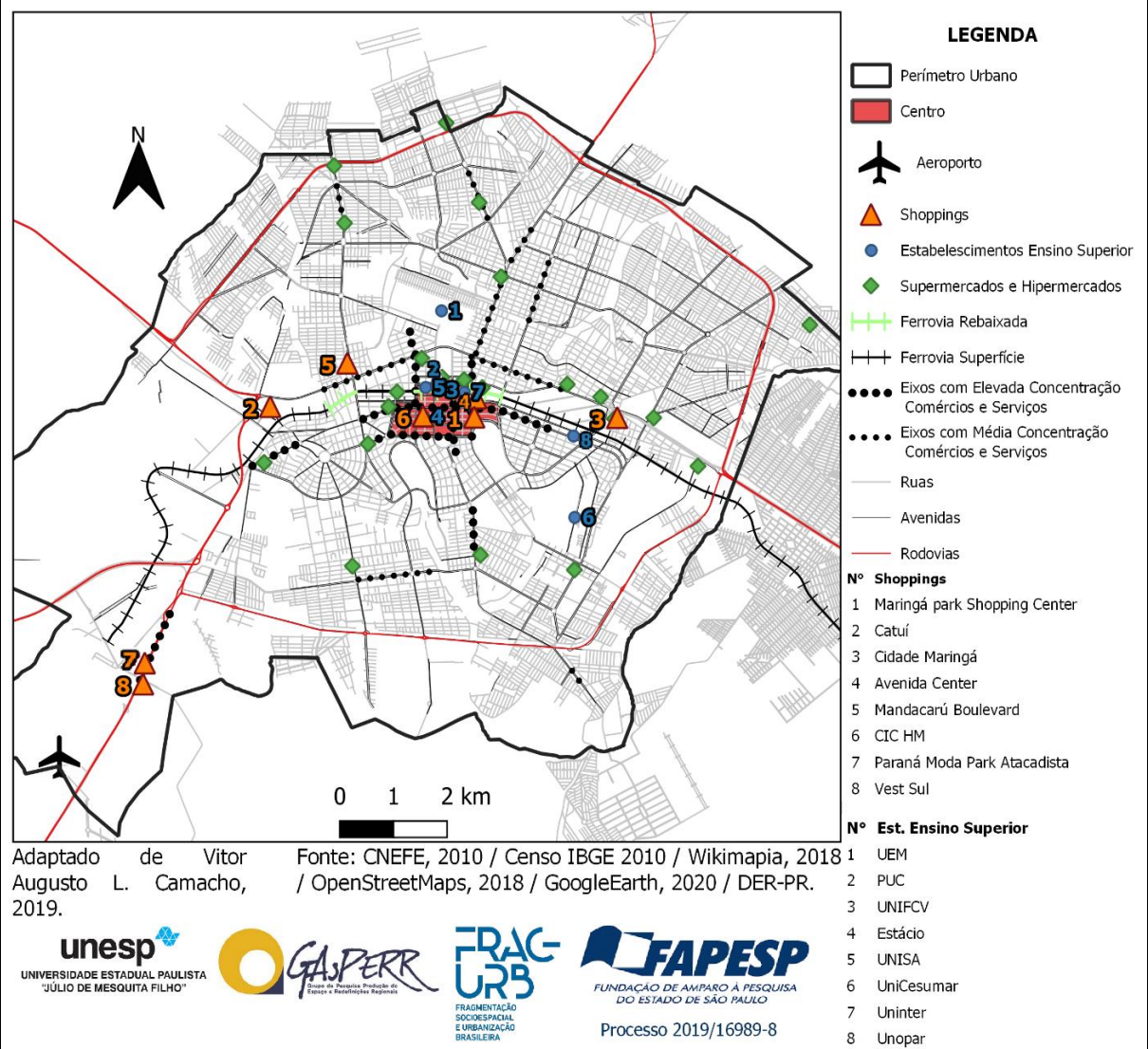
Figura 5 - Simulação do bairro planejado Eurogarden.



Fonte: Maringá Post (2019).

No mapa 2 é possível localizar elementos da estrutura urbana atual da cidade, com destaque para elementos estruturantes como principais avenidas, centros de consumo, linha férrea e universidades.

Mapa 2- Eixos estruturantes do Espaço Urbano de Maringá.



Na comparação entre a Figura 4, do anteprojeto de Maringá, e o mapa 2, a primeira constatação é da expansão para o setor norte da cidade. O limite norte da cidade até então era delimitado pela avenida Colombo, que atravessa a cidade no sentido oeste-leste. O crescimento da demanda interna e o interesse de novos agentes imobiliários em aproveitar as vantagens locais do entorno da avenida Colombo resultou na criação do bairro Jardim Alvorada, delimitado pela avenida Colombo ao sul e a leste pela avenida Morangueira, formando um eixo de ligação entre o norte e o sul da cidade, conectando perpendicularmente ao eixo oeste-leste. A implantação da Universidade Estadual de Maringá – UEM, na década de 70, na

parte norte, contribuiu para densificar e intensificar os deslocamentos entre o norte e o sul da cidade (RODRIGUES, 2013).

A UEM exerce notável influência tanto no que diz importância acadêmica bem como o dinamismo econômico que universidade gera na cidade. Paradoxalmente, Rodrigues (2013, p.6) denuncia a desvirtuação deste “espaço público que deveria estar de posse da população vem perdendo seus territórios a fim de compensar os valores de mercado regulados pelos principais seguimentos de mercado capitalista”. A prefeitura municipal sugeriu vários projetos viários que transpassam o interior do câmpus, caso efetivado, será um potencial perturbador das qualidades ambientais para o pleno desenvolvimento das atividades acadêmicas. (ibidem).

A expansão para o norte da malha urbana em 1970 marcou a intensificação do processo de periferização que a cidade já se iniciara há alguns anos, assim como pelo significativo aumento populacional (RUBIRA, 2016). A década de 70 consolidou também a plenitude situação urbana da população do município, considerando que a taxa de urbanização era de 45,7% em 1960 passou para 82,4% em 1970, sendo que no fim dessa década os habitantes já se localizavam quase em sua totalidade em área urbana (95,5% taxa de urbanização em 1980) (tabela 1).

Tabela 1- Crescimento da populacional de Maringá de 1950 a 2020.

Crescimento populacional								
Ano	1950	1960	1970	1980	1991	2000	2010	2020*
Habitantes	38.588	104.231	121.374	168.194	239.930	288.465	357.077	430.157
Percentual	—	16%	39%	43%	20%	24%	20%	20%
Tx Urbanização	18,84%	45,71%	82,47%	95,51%	97,41%	98,38%	98,20%	—

Fonte: IPARDES; Censo IBGE 2010; *Estimado por SIDRA/IBGE.

É marcante a aceleração da taxa urbanização iniciada na década de 60, com 27% de crescimento em relação a década anterior. Isto se deve a uma tendência nacional do êxodo rural. Tal taxa de crescimento só é superada pela década de 1970, com seu crescimento de 36% da taxa de urbanização em relação a década anterior. Uma singularidade das cidades que compõe a rede urbana do Norte/Noroeste paranaense é um evento extremo climático conhecido como geada negra, que acelerou de forma trágica o êxodo rural, consolidando-o. Na ocasião, no dia 18 de julho de 1975, uma forte geada trazida pelas massa de ar polar atlântica derrubou as temperaturas para -3,5°C medido no ar e -9,0°C na relva, conforme medições feitas em Apucarana-PR, apuradas pelo Instituto Brasileiro do Café (IBC). Este fenômeno

congelou os cafezais das raízes até as copas, e fez com que os agricultores perdessem toda produção. Na época, na colheita anterior a geada negra, somente o café paranaense representava 43% de toda produção nacional. Tal evento além do impacto econômico, devastou emocionalmente os cafeicultores que só tinha suas plantações de café como fonte de renda, que acabaram migrando para as cidades (CHERNIOGLO; ANDRADE. 2007). Contudo, esta singularidade acabou se concatenando com o contexto geral do país, que na década de 1970 vivenciou diversas mudanças no Espaço agrário, como o incremento de fertilização química, uso de agrotóxicos, transgenia de sementes e mecanização da agricultura.

Em consequência, para absorver esse contingente populacional, diversos empreendedores, encontrando liberdade de ação sobre o solo nas cidades menores, executaram loteamentos sem a mínima infraestrutura urbana. Como resultado Silva e Fleury e Silva (2015) fazem o seguinte apontamento:

Assim em 1974 através da lei 1063/74, o perímetro urbano de Maringá foi ampliado em duas vezes e cinco anos mais tarde, em 1979, sofreu aumento de 50% em relação ao anterior. Estas sucessivas e expressivas expansões do perímetro, em flagrante articulação do poder público com o mercado, desestruturaram espacialmente a cidade e contribuiu para o processo de segregação, supervalorizando terrenos existentes nos vazios entre a área consolidada e a expandida, criando nova oportunidade de acumulação do capital (SILVA; SILVA. 2015, p.271).

O processo de favelização foi assistido nesta época na maioria das grandes cidades do país, mas a forma como ele foi erradicado em Maringá foi peculiar. Entre 1973 e 1988 foram eliminadas todas as habitações subnormais, a maior parte transferida para os municípios vizinhos. Tal dinâmica será melhor abordada no próximo capítulo, no qual analisamos como se desenvolveu o padrão segregatório na aglomeração urbana de Maringá, Paiçandu e Sarandi.

Em Sarandi, A malha urbana se expandiu de forma desconexa, sendo retalhada por agentes imobiliários que viram na cidade um território à livre exploração. Esta constatação, entra em consonância com a conclusão de Gottdiener (1997, p.32), quando analisou o processo de expansão urbana em cidades dos Estados Unidos: “se as necessidades do capital se manifestam no espaço, as mudanças se manifestam nas necessidades do capital”.

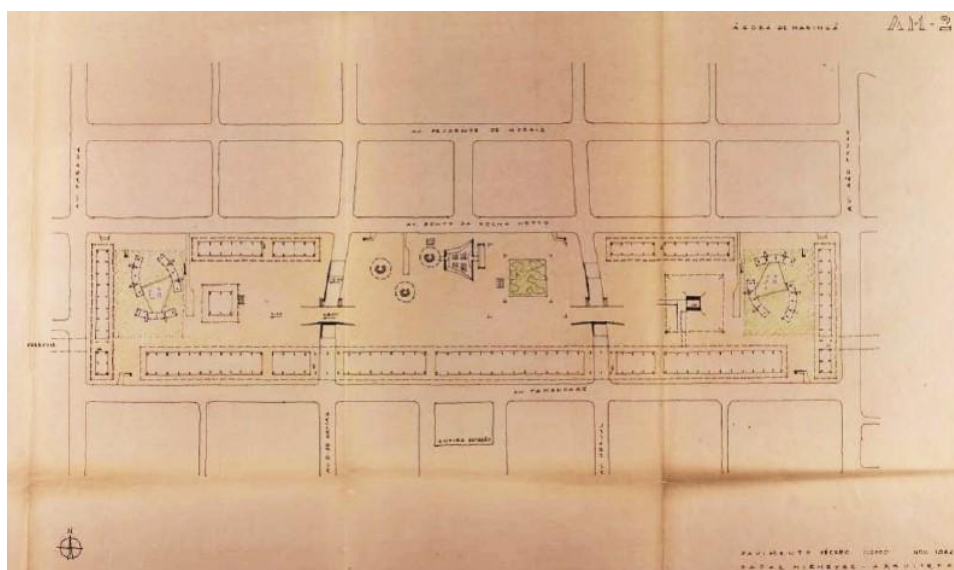
Em Paiçandu, essa expansão acelerada também foi problemática. Lá, os agentes imobiliários “retalharam a cidade em loteamentos em sua maioria nulos de áreas para uso institucional e de lazer, já obrigatório pela lei 6766/79, que no município foi exigida legalmente na década de 1980, com a publicação da lei nº 3.248/81.” (*op. cit.*, 2015, p.272). Demarcando assim, uma maior diferenciação da qualidade urbanística das cidades do entorno em relação ao polo de Maringá.

Na passagem da década de 1980 para 90, Maringá passou por uma mudança de estratégia, por parte do capital, na direção continuada de valorização imobiliária seguida de especulação imobiliária, promovendo, por meio do discurso da renovação urbana, uma alta valorização do solo na área central. Nasceu o projeto urbano Novo Centro para onde se dirigiu forte capital imobiliário.

As primeiras iniciativas nesta área da cidade se deram com propostas relacionadas a intervenções na linha do trem, Amorim (2015, p.66) aponta que “a presença da ferrovia como uma barreira socioespacial é evidente em muitas cidades brasileiras cuja história esteja atrelada de algum modo à economia cafeeira ou à expansão da rede ferroviária.” No caso de Maringá, a ferrovia serviu como um marco segregatório, distinguindo quem habitava abaixo, de quem habitava acima da linha férrea. E era vista como um enclave anacrônico. Essa barreira foi atenuada tardiamente, no seio do projeto “Novo Centro”.

Este projeto, foi um conjunto de intervenções urbanísticas com a finalidade de requalificar o centro da cidade, mas não antes de uma intensa disputa política para definir as diretrizes do plano, sendo este pleiteado por três vertentes. A Primeira chamada de “Plano Ágora”, elaborado pelo arquiteto Oscar Niemeyer, usou o termo de origem grega “ágora” para fazer alusão à ágora grega, lugar de reunião, de assembleia, tanto em sua concepção etimológica bem como da arquitetura praticada na Grécia antiga. O plano primava pela valorização dos espaços públicos, e desenhou uma verdadeira obra monumental, da mesma fonte de inspiração para a construção do Plano Piloto da capital federal, Brasília. Destinando espaços comunitários para equipamentos de lazer e atividades esportivas, trabalho e moradia com a implantação de superquadras com distribuições funcionais e construção de edifícios de cunho monumental em grandes lotes, que visavam promover integração entre diferentes segmentos socioeconômicos. (AMORIM, 2015, p.144; MENDES, GRZEGORCZYK, 2003, p. 115; GRZEGORCZYK, 2000, p.89).

Figura 6- Plano Ágora original apresentado por Oscar Niemeyer em 1986.



Fonte: Blog Maringá Histórica.⁶

Após várias mudanças políticas e alterações no plano original, no evento de arquitetura e urbanismo Urbe 6, organizado pelo Executivo, foi apresentado o “Plano Ágora Plano Diretor”, tornando-se a segunda vertente a disputar as reformas no centro de Maringá. A proposta apresentada em 1991 visava realizar três obras fundamentais: 1ª) transferência do pátio de manobras e da estação ferroviária; 2ª) rebaixamento da linha férrea da RFFSA, entre a Avenida Dezenove de Dezembro e Avenida Tuiuti; 3ª) construção das obras de edificação no Novo Centro. Operando assim, uma reestruturação em maior escala, não limitada ao local, mas a toda área central para o fortalecimento do comércio na cidade. (AMORIM, 2015, p.134; GRZEGORCZYK, 2000, p. 98).

Inicialmente, o Projeto Ágora não previa a venda de lotes, mas somente do direito de construção, tornando-o, assim, autofinanciável. A prefeitura pretendia substituir, assim, o empreendedor privado, realizando, ela própria, os lucros decorrentes da venda das edificações e dos direitos de incorporação imobiliária na área. Essa proposição não foi bem aceita pelos agentes imobiliários locais, que se articularam e *lobbies* para assegurar a possibilidade de auferir maiores ganhos, via iniciativa privada.

⁶ Disponível em: < <https://www.maringahistorica.com.br/index.php/2017/10/projeto-agora-oscar-niemeyer-e-o-novo.html>>. Acessado em: 21. jan de 2022.

Em 1991 ocorreu então as mudanças solicitadas pelo empresariado, como a diminuição de áreas destinadas a ruas e a venda de terrenos com maior potencial construtivo. Isso veio a calhar com os interesses do prefeito José Magalhães Barros⁷, que em 1992 para sanar as contas públicas, autorizou a venda dos terrenos, e não somente os direitos de construir como fora inicialmente sugerido no projeto de Oscar Niemeyer.

Em 1993, o prefeito Said Ferreira⁸ volta ao comando do Executivo local, e dá linearidade ao *modus operandi* da gestão anterior, fazendo prevalecer o caráter mercadológico e privatista do projeto, configurando-se então, como a terceira vertente de disputa que dessa vez venceu, renomeando o projeto para “Novo Centro”.

As mais recentes alterações dos parâmetros urbanísticos que caracterizou a proposta vencedora foi mudança no número de lotes, passando de 20, da proposta original, para 105, com redução significativa das metragens de cada um. E também foi aumentado o coeficiente de aproveitamento, que passou de 4,5 para 6 e houve abertura de novas vias atendendo aos interesses imobiliários locais.

Das intenções do projeto original (figura 6), de inspiração modernista e de valorização da vida pública, pouco se manteve. Entre os arranha-céus e estacionamentos rotativos pagos, o que restou de equipamento público atualmente foi o terminal intermodal (figura 8), que recentemente passou por reformas iniciadas em 2017 e teve sua reinauguração no dia 28 de setembro de 2020, levando o nome do prefeito Said Ferreira. Desta forma, Amorim (2015) conclui:

A preocupação em fazer da área um grande centro comercial observou-se na obrigatoriedade de destinar os dois primeiros pavimentos ao uso comercial e de serviços. Com tantas alterações, o projeto de Oscar Niemeyer havia se transformado em um simples loteamento, cujo parcelamento foi redesenhado por arquitetos locais. A aversão desferida ao projeto original qualificava-o como destoante da ocupação do solo que prevalecia na cidade, descaracterizando-a. (AMORIM, 2015, p.135).

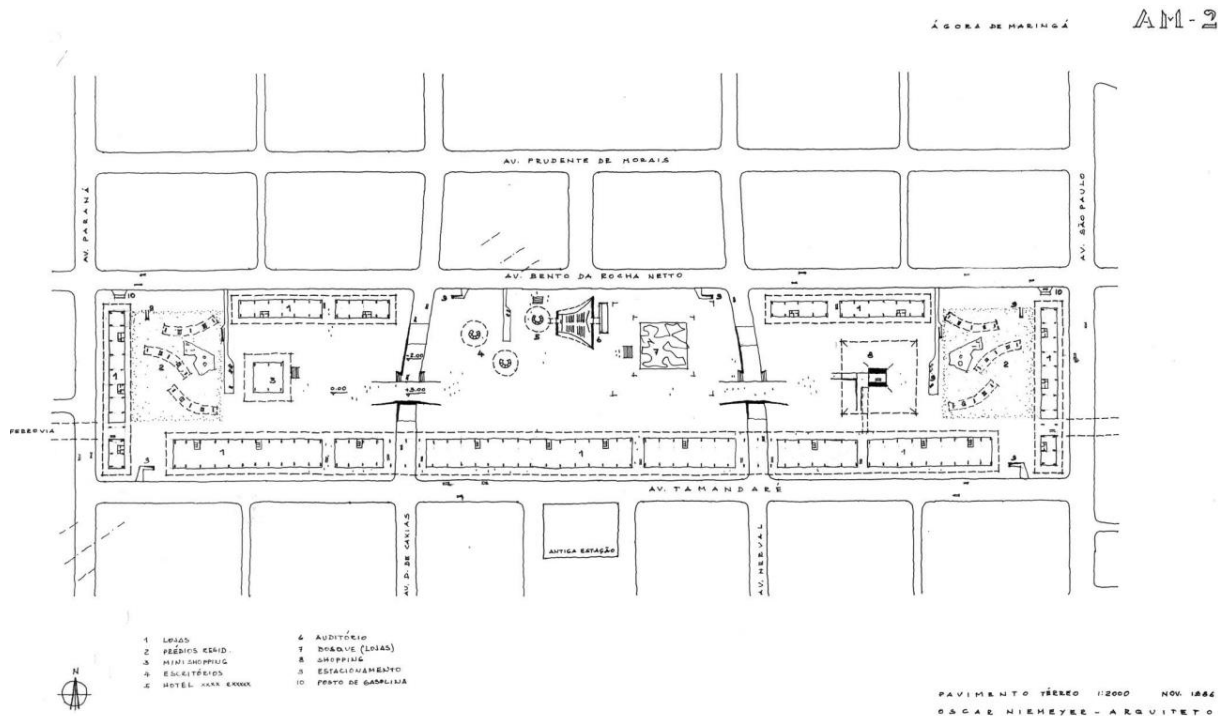
Para compensar financeiramente a atividade incorporadora, os agentes optaram por verticalização. A multiplicação dos pavimentos é devida ao custo relativo por unidade, e isso faz com que, para o incorporador/construtor, diminua o aporte inicial. Para

⁷ Prefeito do município de Maringá de 1989 a 1992, pelo Partido da Frente Liberal.

⁸ Prefeito do município de Maringá de 1983 e 1988, e de 1993 a 1996 pelo Partido do Movimento Democrático Brasileiro.

exemplificar, de acordo com a Lei de Zoneamento e Uso do Solo Nº 331/1999 e alterações dadas pela Lei Complementar Nº 340/2000, é permitido no Novo Centro a construção de edifícios de até 21 pavimentos (TÔWS, 2010, p. 173).

Figura 7- Projeto Ágora, por Oscar Niemeyer. 1991.



Fonte: Acervo da Prefeitura Municipal de Maringá.

Figura 8- Vista aérea do Novo Centro, com destaque para área do Projeto Ágora. Maringá, 2020.



Fonte: Google Earth. Imagem satélite de jan. 2022. Adaptado pelo autor.

De uma cidade projetada para abrigar 200 mil pessoas, para os atuais 430 mil habitantes conforme estimativa do IBGE para 2020, o planejamento urbano em Maringá teve continuidade aos princípios do plano inicial, mantendo a disposição das principais vias respeitando o traçado original bem como mantendo os padrões de arborização. Cabe aqui uma grande ressalva, a ocupação urbana de Maringá não se explica por si só, ou seja, tal desenvolvimento seria inalcançado se não fosse a extrapolação da ocupação urbana para os municípios contíguos, Sarandi e Paiçandu, locus da periferização da pobreza de Maringá. Os trabalhadores desprovidos de condições de pagar o valor do aluguel na cidade em que trabalha acabam buscando moradia nos municípios vizinhos, desprovidos da mesma infraestrutura arrojada de que Maringá possui. (RODRIGUES, 2004; 2005).

1.2. Caracterização da Rede Urbana e da Estrutura produtiva

Antes de adentrar na produção da desigualdade e da diferença na escala intraurbana de Maringá, é necessário compreender o seu papel na rede urbana⁹ em que faz parte. Isto porque a particularidade de uma cidade deve ser compreendida a partir dos processos gerais associados à expansão e acumulação capitalista, em que as cidades se especializam produtivamente no contexto da rede urbana. Ao passo que o capital penetra em novas esferas de atividade, cria novas necessidades e desejos, estimulando o crescimento demográfico e a expansão geográfica. (AMORIM, 2015, p.48; HARVEY, 2005).

A especialidade produtiva de Maringá se complexificou substancialmente se considerarmos o cenário econômico de seus primórdios da década de 1940, no qual seu papel na rede urbana era de dar continuidade e estender a primazia do cultivo cafeeiro presente até então no estado de São Paulo. Essa continuidade foi interrompida juntamente com o declínio da economia agroexportadora que alicerçava o país na época. O modal ferroviário declinou dando lugar aos poucos à rodovia. O fluxo e circulação de pessoas e mercadorias foi alavancado através das rodovias federais: BR 376 (rodovia do café), BR 369 (rodovia dos cereais) e a BR 374 (Castelo Branco), juntas conectam os principais portos fluviais e marítimos do sul-sudeste

⁹ Rede urbana é um conjunto de centros urbanos especializados e funcionalmente articulados entre si, organizados hierarquicamente conforme seu controle político e econômico em sua esfera de influência. (CORRÊA, 2006).

brasileiro. Em março de 2016, o empresariado representado pela Associação Comercial e Empresarial de Maringá (ACIM), o poder público através do Conselho de Desenvolvimento Econômico de Maringá (CODEM) e a sociedade civil organizada lançaram um plano de desenvolvimento estratégico de longo prazo, o projeto realizado pela empresa de consultoria multinacional *PricewaterhouseCoopers* (PwC), com sede em Dubai, é intitulado de “Masterplan Metrópole Maringá 2047”, apontou para um objetivo ambicioso “Tornar-se a melhor metrópole do interior do Brasil, com elevada qualidade de vida, sendo referência nacional em atividades econômicas de alto valor agregado, com potencial de internacionalização, e com nível de integração da sociedade civil organizada com a gestão pública comparável ao das melhores cidades do mundo aponta através de estudos prospectivos quatro atividades econômicas de potencial na cidade.” (MARINGÁ, 2017).

O documento apontou ainda quatro atividades econômicas chave no desenvolvimento econômico local e regional: Desenvolvimento de sistemas e outros serviços de informação; Saúde; Intermediação financeira, seguros e previdência complementar; Educação. Os critérios para seleção destas atividades especificamente levaram em consideração a atratividade regional, sendo que o valor agregado na cadeia produtiva de determinada atividade econômica é proporcional a sua atratividade. Isso gera uma vantagem competitiva local, segundo critério de escolha. E por fim, o impacto das megatendências globais avaliadas pela PwC, são tendências econômicas, demográficas e ambientais principalmente, que direcionaram a seleção dessas quatro atividades chave na economia maringaense.

Os quatro setores econômicos chave totalizam, respectivamente, 16% e 13% do número de empregados e empresas em Maringá. Apesar de ter o maior número de empregados entre os quatro setores-chave, o setor de educação figura como o terceiro em número de empresas (158 ao todo), tendo, portanto, maior concentração de funcionários por organização. Intermediação financeira é o setor com renda média do trabalhador, enquanto o setor de saúde é o único com renda média do trabalhador inferior à média nacional.

As atividades de serviço de saúde e de tecnologia da informação são recorrentemente apontadas como diretamente impactadas de forma positiva pela estrutura de pesquisa, ensino e pós-graduação presente na cidade, configurando sua vantagem competitiva. Isso reforça a defesa de Rodrigues (2013) no importante papel

da UEM na estrutura da cidade, bem como das outras instituições de ensino superior apontadas no mapa 3.

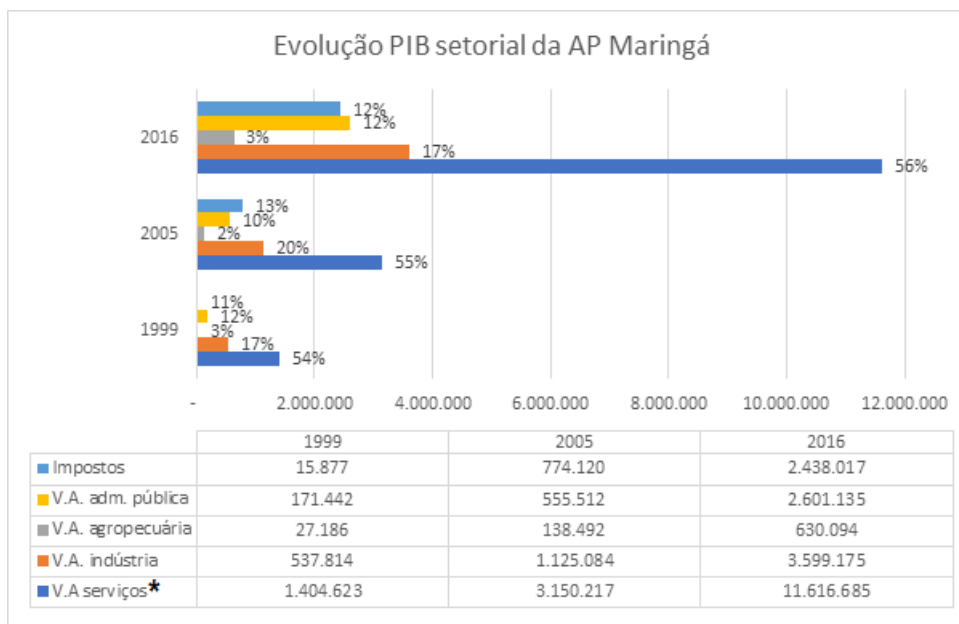
Com a finalidade de facilitar a apresentação de dados e informações censitárias, o IBGE generaliza alguns aglomerados urbanos, caracterizados pelo grau de conurbação, chamando-o de Arranjo Populacional. Neste sentido, o Arranjo populacional de Maringá compreende também os municípios de Paiçandu e Sarandi. Na comparação entre os três estudos da REGIC é possível constatar (gráfico 2) que o setor terciário da economia é preponderante, correspondendo a mais da metade das atividades econômicas. Não poderia ser em outro lugar senão na cidade o local de concentração dessa atividade, Sposito (2018) indica que quando a localização é favorecida pela proximidade, caracterizando assim uma aglomeração, aumenta a necessária acessibilidade:

[...] que se refere à superação de dificuldades espaciais ao movimento de pessoas e mercadorias, e ao intercâmbio de bens, serviços e informações; a interação espacial que se refere ao desenvolvimento de rede complexa de relações bidirecionais ao redor dos principais focos econômicos; e introduz o papel da competitividade, fator que fortalece o nível hierárquico na rede urbana mediante processos de integração horizontal ou vertical, gerando sinergias e complementaridades.

O espaço econômico é resultado, portanto, da dinâmica de redes de fluxos visíveis (mercadorias e pessoas) e invisíveis (capital, informação e tecnologia) que se articulam nas relações de produção, consumo e gestão dos negócios. (SPOSITO, E. S. 2018, p.157).

A cidade, portanto, é o “nó” de articulação desses fluxos, e tem nas empresas do setor terciário o centro gestor das atividades econômicas no geral, que são desenvolvidas seja no meio urbano ou rural.

Gráfico 2 - Evolução do PIB municipal de Maringá, Paiçandu e Sarandi. 1995, 2005 e 2016.



Fonte: IBGE/REGIC (1999, 2005, 2016); IBGE/SIDRA. *Exceto serviços relacionados a administração pública.

Tabela 2 -Evolução da participação de Maringá no PIB regional, por tipo de valor adicionado. 1999, 2005 e 2016.

Participação do AP Maringá no total da Região de Influência			
Ano de referência	1999	2005	2016
V.A serviços*	16,4%	23,0%	19,9%
V.A. indústria	6,3%	8,2%	6,2%
V.A. agropecuária	0,3%	1,0%	1,1%
V.A. administração pública	2,0%	4,1%	4,5%
Impostos	0,2%	5,7%	4,2%
PIB	25,2%	42,0%	35,7%

Fonte: IBGE/REGIC (1999, 2005, 2016); IBGE/SIDRA. *Exceto serviços relacionados a administração pública.

A participação de Maringá no PIB de sua região de influência teve um movimento progressivo de aumento até 2005, caracterizando forte polarização, principalmente na oferta de serviços. Apesar de diminuir discretamente sua participação no ano de 2016, 3,1% no valor agregado dos serviços e 2% da indústria, isso não significou regressão da economia, em termos absolutos (gráfico 2) o crescimento seguiu ininterruptamente. este processo de polarização iniciara na década de 1970, a intempérie climática conhecida popularmente como “geada negra” foi um marco nesse processo de polarização, isto porque, como as atividades agrícolas foram abruptamente interrompidas o êxodo rural ganhou um forte incentivo. (GODOY e NYCHAI, 2015. p. 119)

O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística realiza uma série de estudos em que mede as interações entre as cidades do país, é o caso da pesquisa “Regiões de Influência das Cidades – REGIC (2018)” tem o propósito de identificar e analisar a rede urbana brasileira, estabelecendo a hierarquia dos centros urbanos e as regiões de influência das Cidades. O estudo constitui uma abordagem fundamental para a compreensão da geografia do País, uma vez que estabelece critérios para a qualificação das Cidades e das relações entre elas, revelando eixos de integração no território e padrões diferenciados de distribuição de centralidades urbanas (IBGE, 2020, p.9). A REGIC de 2018 definiu dez níveis hierárquicos entre os centros urbanos:

Quadro 2 - Níveis hierárquicos entre os centros urbanos definidos pela REGIC, 2018.

Símbolo	Nível Hierárquico	Denominação	Quantidade de centros urbanos	População média
	1º	Grande Metrópole Nacional	1 (São Paulo)	21,5 milhões
	2º	Metrópole Nacional	2 (Rio e Brasília)	8,3 milhões
	3º	Metrópole	12	2 milhões
	4º	Capital Regional A	9	1,1 milhão
	5º	Capital Regional B	24	530 mil
	6º	Capital Regional C	64	300 mil
	7º	Centro Sub-Regional A	96	120 mil
	8º	Centro Sub-Regional B	256	70 mil
	9º	Centro de Zona A	147	60 mil
	10º	Centro de Zona B	251	25 mil

Fonte: IBGE (2020). Elaboração própria.

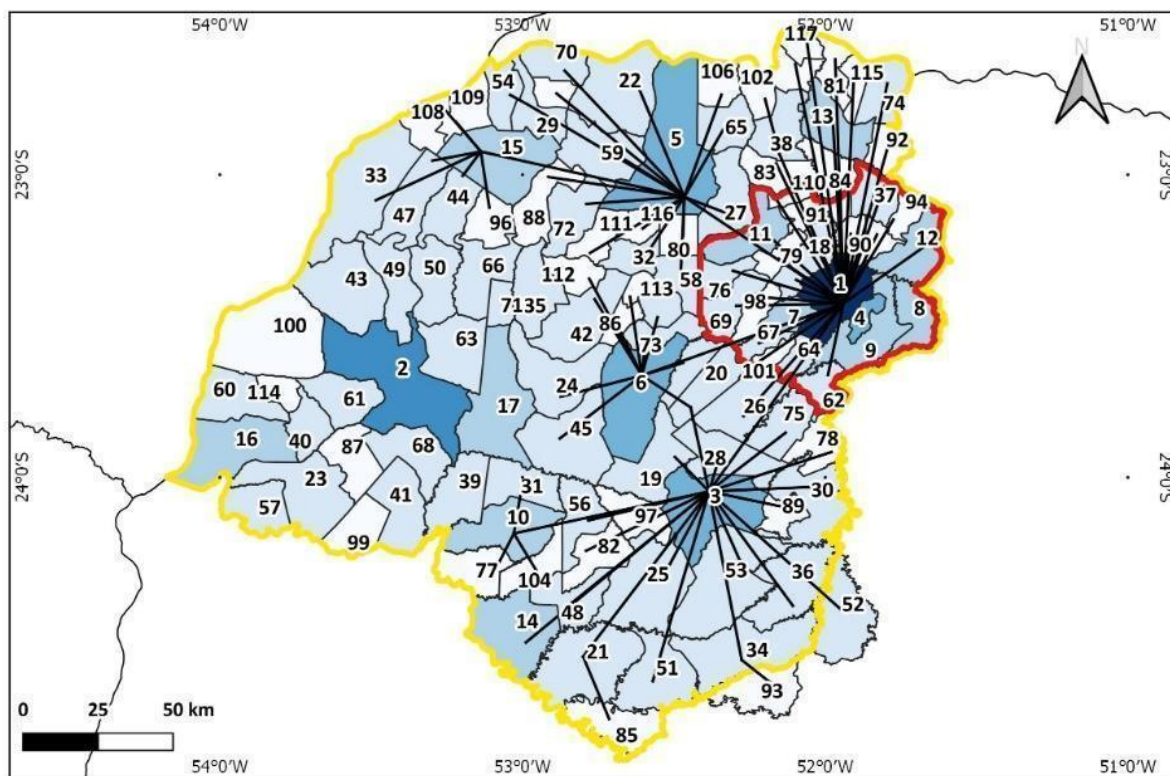
Maringá foi classificada como Capital Regional B, concorre ao mesmo nível com Londrina, também planejada inicialmente pela CMNP, juntas corresponderam a 8,57% do PIB do estado do Paraná em 2017 (IPARDES,2020). Foram identificadas dezesseis cidades polarizadas por Maringá, distribuídas em quatro níveis hierárquicos inferiores, sendo elas:

- 4 Centros Sub-Regionais A: Paranavaí/PR, Umuarama/PR, Campo Mourão (PR) e Cianorte (PR);
- 1 Centro Sub-Regional B: Guaíra (PR).

Também se pode constatar a importância da análise da produção do espaço levando-se em conta uma perspectiva que engloba o aglomerado urbano, no que tange à expansão territorial, com as cidades de Paiçandu e Sarandi, mas também como um conjunto de cidades, cujo municípios compõem a região de influência da cidade de Maringá, como vemos no mapa 3.

No mapa 4 podemos observar aspectos articulados à valorização imobiliária como orientadora da produção da cidade para além do perímetro da cidade de Maringá e mesmo do limite de município. Há um conjunto de 116 cidades no entorno das regiões imediatas, intermediárias e de influência de Maringá (IBGE, 2004 e 2007). Estes recortes são relevantes porque também vamos defender que a fragmentação socioespacial em Maringá afeta, principalmente, as cidades do entorno imediato.

Mapa 4– Região de Influência das Cidades (2004) e Região Imediata e Intermediária de Maringá (2007).



Município	n.º hab.	Município	n.º hab.	Município	n.º hab.
1 Maringá (PR)	357.077	40 Pérola (PR)	10.208	79 Presidente Castelo Branco (PR)	4.784
2 Umuarama (PR)	100.676	41 Alto Piquiri (PR)	10.179	80 Tamboara (PR)	4.664
3 Campo Mourão (PR)	87.194	42 Rondon (PR)	8.996	81 Itaguajé (PR)	4.568
4 Sarandi (PR)	82.847	43 Icaraima (PR)	8.839	82 Boa Esperança (PR)	4.568
5 Paranavaí (PR)	81.590	44 Santa Isabel do Ivaí (PR)	8.760	83 Cruzeiro do Sul (PR)	4.563
6 Cianorte (PR)	69.958	45 Tuneiras do Oeste (PR)	8.695	84 Lobato (PR)	4.401
7 Paçandu (PR)	35.936	46 Japurá (PR)	8.549	85 Altamira do Paraná (PR)	4.306
8 Mandaguari (PR)	32.658	47 Sts. Cruz de Monte Castelo (PR)	8.092	86 Indaialópolis (PR)	4.299
9 Marilva (PR)	31.959	48 Juranduba (PR)	7.641	87 Cafetal do Sul (PR)	4.290
10 Goioerê (PR)	29.018	49 Ivaté (PR)	7.514	88 Planaltina do Paraná (PR)	4.095
11 Nova Esperança (PR)	26.615	50 Douradina (PR)	7.445	89 Corumbatai do Sul (PR)	4.002
12 Astorga (PR)	24.698	51 Nova Cantu (PR)	7.425	90 Iguaraçu (PR)	3.982
13 Colorado (PR)	22.845	52 Nova Tebas (PR)	7.388	91 Atalaia (PR)	3.913
14 Ubiratã (PR)	21.558	53 Luiziana (PR)	7.315	92 Nª Senhora das Graças (PR)	3.836
15 Loanda (PR)	21.201	54 Marilena (PR)	6.858	93 Mato Rico (PR)	3.818
16 Altônia (PR)	20.516	55 Jussara (PR)	6.610	94 Munhoz de Melo (PR)	3.672
17 Cruzeiro do Oeste (PR)	20.416	56 Janiópolis (PR)	6.532	95 Itaúna do Sul (PR)	3.583
18 Mandaguasuçu (PR)	19.781	57 Francisco Alves (PR)	6.418	96 Santa Mônica (PR)	3.571
19 Araruna (PR)	18.879	58 São Carlos do Ivaí (PR)	6.354	97 Farol (PR)	3.472
20 Terra Boa (PR)	18.776	59 Guairaçu (PR)	6.197	98 Ourizona (PR)	3.380
21 Campina da Lagoa (PR)	18.394	60 São Jorge do Patrocínio (PR)	6.041	99 Brasilândia do Sul (PR)	3.209
22 Terra Rica (PR)	18.221	61 Xambê (PR)	6.012	100 Alto Paraíso (PR)	3.206
23 Iporã (PR)	14.981	62 Itambê (PR)	5.979	101 Ivatuba (PR)	3.010
24 Tapejara (PR)	14.598	63 Maria Helena (PR)	5.956	102 Inajá (PR)	2.988
25 Momboré (PR)	13.961	64 Floresta (PR)	5.931	103 Ângulo (PR)	2.899
26 Engenheiro Beltrão (PR)	13.906	65 São João do Caiúá (PR)	5.911	104 Rancho Alegre d'Oeste (PR)	2.847
27 Alto Paraná (PR)	13.663	66 Tapira (PR)	5.836	105 Paranapoema (PR)	2.791
28 Peabiru (PR)	13.624	67 Doutor Camargo (PR)	5.828	106 Santo Antônio do Caiúá (PR)	2.727
29 Nova Londrina (PR)	13.067	68 Parobá (PR)	5.633	107 Flórida (PR)	2.543
30 Barbosa Ferraz (PR)	12.656	69 São Jorge do Ivaí (PR)	5.517	108 Porto Rico (PR)	2.530
31 Moreira Sales (PR)	12.606	70 Diamante do Norte (PR)	5.516	109 São Pedro do Paraná (PR)	2.491
32 Paraíso do Norte (PR)	11.772	71 Nova Olímpia (PR)	5.503	110 Uniflor (PR)	2.466
33 Querência do Norte (PR)	11.729	72 Amaporã (PR)	5.443	111 Mirador (PR)	2.327
34 Roncador (PR)	11.537	73 São Tomé (PR)	5.349	112 Guaporema (PR)	2.219
35 Cidade Guaiúba (PR)	11.062	74 Santo Inácio (PR)	5.269	113 São Manoel do Paraná (PR)	2.098
36 Iretama (PR)	10.622	75 Quintas do Sol (PR)	5.088	114 Esperança Nova (PR)	1.970
37 Santa Fé (PR)	10.432	76 Florai (PR)	5.050	115 Santa Inês (PR)	1.818
38 Paranacly (PR)	10.250	77 Quarto Centenário (PR)	4.856	116 Nova Aliança do Ivaí (PR)	1.431
39 Mariluz (PR)	10.224	78 Fênix (PR)	4.802	117 Jardim Olinda (PR)	1.409

Legenda

Quantidade de habitantes

- Até 5.000 mil
- 5.001 a 20.000 mil
- 20.001 a 50.000 mil
- 50.000 a 100.000 mil
- 100.001 a 200.000 mil
- 200.001 a 300.000 mil
- 300.001 a 400.000 mil

Região Geográfica Imediata (2007)

Região Geográfica Intermediária (2007)

Regic (2007)

Elaboração: OLIVEIRA, Pablo Muryllo; PASSOS, Bruno Vicente, 2020
 Base Cartográfica: SEADE, 2019; IBGE, 2020; Openstreetmap, 2020.
 Base dos dados: IBGE, 2019.
 Escala: 1: 1.400.000.

FRAG URB **FAPESP**

Projeto Temático FAPESP (Processo 18/07701-8)

A criação da região metropolitana de Maringá em 1998 ocorreu principalmente para responder aos desafios que a estrutura social impunha. Este desafio perdura até

hoje, as disparidades sociais entre as atuais 26 cidades que compõem a região metropolitana delatam um o modelo de urbanização:

[...] centro-periferia que decresce neste sentido em qualidade de infraestrutura urbanística e renda dos moradores. Esse padrão caracterizou o desenvolvimento urbano brasileiro ao longo do século XX, quando as cidades surgiram e cresceram formando periferias intra e intermunicipais marcadas por precária infraestrutura, por menor preço imobiliário e, por isso, destinadas aos moradores de baixa renda, para os quais esses espaços restavam como as únicas opções de habitação. (RODRIGUES *et al.* 2015. p.148).

No subcapítulo a seguir, será discutido mais afincamente a relação entre as cidades de Paiçandu e Sarandi, que conurbadas com Maringá, formam a aglomeração urbana aqui estudada. Este recorte foi escolhido por que é na escala da aglomeração que ocorre as sinergias urbanas. As Sinergias urbanas são externalidades que compõem a determinação do preço da terra, a cada alteração do uso do terreno, altera-se o preço de todo seu entorno (SMOLKA, 1987). Qualquer modificação que aumente a edificabilidade de determinado terreno, gera valorização deste terreno, e possivelmente desvalorização de outros. A edificabilidade por sua vez é prioritariamente definida pela permissividade do poder público através do planejamento urbano, que pode aumentar os limites de parâmetros urbanos como o coeficiente de aproveitamento, gabarito, taxa de ocupação, taxa de permeabilidade, etc. É modificada também conforme aumenta a capacidade de investir, localizar, capitalizar crédito, entre outras estratégias dos agentes econômicos privados (SMOLKA, 2014).

E é neste movimento dialético de valorização e desvalorização do preço da terra que vai se conformando o cenário de desigualdade na aglomeração urbana de Maringá-Sarandi-Paiçandu. A voracidade em que os agentes econômicos hegemônicos têm de acumular e reproduzir seu capital de incorporação conflita com direito à cidade de certos segmentos da sociedade, que se deslocam para cidades vizinhas em busca de moradia acessível.

**CAPÍTULO II - DIFERENCIAÇÃO E DESIGUALDADE SOCIOESPACIAL EM
MARINGÁ E SEU ENTORNO**

2.1. A “escolha” da localização residencial

A preocupação com a forma que a estruturação do Espaço urbano se constrói, especificamente em relação a localização e alocação residencial, suscita um caloroso debate nas ciências sociais desde a década de 1950, reflexo da peculiaridade do objeto habitação ser um importante indicador da saúde econômica e social de um país; uma fonte substancial de empregos, tanto a nível de sua produção como a nível de sua comercialização; ser um bem de consumo essencial e um indicador de status (FARRET, R. L. 1985, p.74).

O autor supracitado nos indica que o debate acerca da localização residencial fora inicialmente levantado de forma cientificamente sistematizado com os Ecologistas da já mencionada escola de Chicago. Fundamentados nos princípios do darwinismo social, os modelos ecológicos enfatizam que a escolha da localização residencial são expressão de forças subculturais, bióticas e impessoais, operando na sociedade como um todo (*ibid.* p.7).

Em contraste com a natureza descritiva do enfoque ecológico, mas ainda mantendo a noção de que a estruturação do Espaço residencial se equilibra pela busca da eficiência e por questões de competência individual, aparece os modelos explicativos da teoria neoclássica. O foco destes modelos é o comportamento dos indivíduos, das firmas e instituições públicas (*ibid.* 78), interpretando que a distribuição geográfica dos agentes no espaço seria resultado agregado de um conjunto de decisões estritamente individuais cujo fim único seria de maximizar uma função de utilidade (para as famílias) ou de lucro (para as firmas e agricultores) (ABRAMO, 2001. p.20).

Nesta perspectiva, um primeiro pressuposto é que os indivíduos são independentes, autossubsistentes, e com suas preferências mediadas por valorações subjetivas, proposta já superada, tendo em vista a relação dialética presente nas escolhas locacionais dos sujeitos na cidade.

Um segundo pressuposto seria a concepção de cidade, que assim como a Escola de Chicago baseou-se nas hipóteses de Von Thünen, em que o Espaço urbano é concebido como uma “superfície isotrópica onde as diferenças de localização são reduzidas a uma única variável “distância do centro da cidade”, que seria também o

único lugar em que são produzidos bens compostos e, portanto, onde os indivíduos encontram oferta de trabalho” (ibid. p.23).

No que se refere a escolha da localização residencial, na proposição dos economistas ortodoxos, a localização óptima¹⁰ seria onde equilibra-se a menor distância do centro possível e a renda disponível do indivíduo para arcar com o preço de mercado da localização, que por sua vez é mais cara quanto mais central. Disto pode-se inferir também que quanto maior a distância, maiores os gastos com deslocamento, logo o rendimento familiar líquido é reduzido. (ABRAMO, 2001. p.47).

Sendo assim, o fator exógeno rendimento das famílias é o responsável pelas diferenciações socioespaciais no Espaço urbano. O que abre campo para um questionamento da real liberdade individual de escolha da localização residencial dos indivíduos, já que a remuneração do trabalhador depende de diversos fatores, e responsabilizar unicamente as escolhas individuais seria uma redundância simplória de todos os mecanismos do capital na definição da remuneração do trabalho.

Outro ponto que põe em xeque esta proposição é defesa tácita da individualidade da escolha das famílias, desconsiderando assim a interdependência cultural que cada indivíduo estabelece com o outro. Não é possível isentar a influência da sociedade nas escolhas já que essas são formadas subjetivamente nesta concepção.

Deste modo, a perspectiva heterodoxa não cinde de vez com o poder decisório do indivíduo, mas desta vez, é a partir de antecipações decisórias racionais que os atores econômicos vão formular suas escolhas residenciais, considerando um conjunto de externalidades definidas pelas localizações relativas dos diversos tipos de família que compõem o mercado residencial da cidade. Ferret (1985) classifica essa contra-perspectiva, como parte do paradigma do conflito, no qual explicam a estruturação do espaço residencial pelo lado da oferta, enfatizando noções de desequilíbrio, funcionamento imperfeito de mercado, interesses e conflitos sociais, questionando até mesmo a equidistância do Estado em relação aos agentes envolvidos no processo ((FARRET, R. L., p.75).

¹⁰ Na teoria neoclássica, a *localização optimal* não implica em um julgamento de valor social ou de justiça, ela tem a ver com o critério de eficiência alocativa de recursos escassos.

Nesta concepção, o Espaço urbano não é mais concebido conforme a tradição thüneniana, em que o Espaço para os decididores só seria definido segundo a distância (ou custo monetário para deslocar-se) do centro de negócios, ou das centralidades secundárias. Mas desta vez considera as externalidades sociais uma variável por excelência na formulação da escolha residencial.

Em suma, o resultado final é similar com a proposição ortodoxa. O processo de estruturação interna do mercado de residências é dirigido pela soberania da demanda, composta de famílias classificadas segundo seus recursos financeiros, ou seja, segmentados conforme a renda familiar.

Neste sentido, Abrâmo (2007) traz um elemento importante para compreender a distribuição espacial de residências na visão heterodoxa: o espaço urbano é constituído por estoques residenciais que, por fazerem parte de bens produzidos segundo lógica mercantil, seriam oferecidos somente pelo empresariado:

A perspectiva heterodoxa destaca efetivamente as diferenças econômicas (heterogeneidade) existentes entre os personagens constituintes do mercado. Imagino que esses empresários – pelo menos uma boa parte – já não serão neutros [...]; eles poderão dar provas de um espírito empresarial do tipo schumpeteriano, ou seja, na busca de lucros excepcionais, vão introduzir decisões inesperadas no mercado com o objetivo de surpreender os concorrentes. (ABRÂMO, 2007, p.50-51).

O empresariado, agente econômico ímpar, quanto maior seu capital maior será a capacidade de intervenção na estrutura intra-urbana. Engendrando assim um ambiente de negócios muito menos probabilisticamente previsível, em que persevera mais a incerteza do que a racionalidade do mercado que supostamente deveria ser auto equilibrar.

Em suma, a proposição explicativa ortodoxa da distribuição e localizações residenciais concentra-se em torno do nexos "equilíbrio-racionalidade-individualismo", enquanto a economia heterodoxa pode ser definida em termos de um nexos "estrutura histórico-social-institucional". Nós endossamos esta última perspectiva, tendo em vista o contexto econômico na direção do capitalismo monopolista, no qual cada vez mais acumula-se mais capital, e por sua vez propriedade privada, nas mãos de menos pessoas. (PIKKETY, 2014).

O proprietário capitalista manipula a oferta e até mesmo a demanda residencial de forma muito desproporcional comparado aos indivíduos que vivem de renda do trabalho.

2.2. Fundamentos teóricos da desigualdade socioespacial

O divisor d'água na urbanização brasileira, que distinguiu o período das cidades coloniais responsáveis pela mera função de mediar bens entre a colônia e a metrópole, ou até mesmo as cidades da primeira república que serviam de ponto de apoio à exportação, e o período das cidades na forma conhecida hoje em dia, complexas e articuladas em redes, foi o advento da industrialização. Dado o caráter urbano da produção industrial, produção essa totalmente diferenciada das atividades produtivas que se desenvolvem de forma extensiva no campo, como a agricultura e a pecuária, as cidades se tornaram sua base territorial, já que nelas se concentram capital e mão de obra. Nesta perspectiva, entender a urbanização a partir do desenvolvimento industrial, é procurar entender o próprio desenvolvimento do capitalismo (SPOSITO, 1988, p.43).

O setor industrial por sua vez, estava intimamente presente na produção geral do Brasil a partir do século XVIII, restringindo-se apenas em atividades manufatureiras, reforçando o caráter agroexportador da economia nacional. Foi necessário ainda mais um século para que a urbanização atingisse sua maturidade, no século XIX, e mais ainda um século para adquirir características com as quais conhecemos hoje (SANTOS, M. 1993. p.19). Foi somente no início do século XX que a indústria ganhou um corpo representativo, marcado pela implementação das indústrias de base na época. A produção industrial em larga escala, significou o fim da cidade como sistema institucional e social quase autônomo e provocou, de forma definitiva, a constituição de redes urbanas, dada a ampliação crescente da articulação entre os lugares (SPOSITO, 1988, p.62).

Neste sentido, a industrialização representou uma complexificação da divisão social do trabalho, intensificando assim a diferenciação social. No Brasil, a confusão entre o processo de urbanização com o de industrialização foi reforçada pelo crescimento acelerado da taxa de urbanização entre 1940, (24%) e 76% em 1991

(censo IBGE, 1940, 1991). Período concomitante com a industrialização de base (1930-50) e pesada (1950-80) promovida por governos desenvolvimentistas da época.

A história das cidades se imbrica frequentemente com a história da industrialização, bem como a história do capitalismo comercial metalista surgido no século XV se confunde com a origem da Divisão Internacional do trabalho. Ambos pares, estabelecem entre si mútua complementação. Sendo o par capitalismo/D.I.T. indissociáveis, já que naquele período histórico a continuidade da acumulação capitalista se deu pela expansão territorial, garantindo a própria existência do império e a circulação do capital, frente à corrida com outras potências imperialistas. Entretanto, para o surgimento de uma cidade não é estritamente necessária uma indústria, mas sim de dois fatores apresentados, de acordo com Sposito (1988):

(1) Ora, se estamos identificando a aldeia, enquanto aglomerado, com as atividades do campo, estamos, por outro lado, contrapondo a cidade ao campo, admitindo a diferenciação urbano x rural [...]. Embutida na origem da cidade há uma outra diferenciação, a social: ela exige uma complexidade de organização social só possível com a divisão do trabalho. (ibid. p.10).

Além da divisão social trabalho, para a o surgimento da cidade:

(2) É preciso ainda que se criem instituições sociais, uma relação de dominação e de exploração enfim, que assegure a transferência do mais-produto do campo à cidade. Isto significa que a existência da cidade pressupõe uma participação diferenciada dos homens no processo de produção e de distribuição, ou seja, uma sociedade de classes. (SINGER, P. 1973. p.41 citado por SPOSITO, 1988).

É possível apontar então, que a diferenciação social típica da sociedade de classes é inerente no processo de produção da cidade capitalista. Uma vez que esta, a cidade, surgiu da necessidade de mobilizar mão de obra necessária para produzir excedente, apropriado pela classe dominante.

Harvey (2006), fazendo uma leitura essencialmente espacial da teoria do desenvolvimento geográfico desigual proposta por Neil Smith (1988), que compreendendo o capitalismo em um âmbito geográfico, aponta como a dinâmica da acumulação do capital pode alterar o espaço e as formas de espacialidade, gerando desigualdade entre os territórios. As condicionalidades desse desenvolvimento desigual são, além da acumulação do capital no espaço-tempo, a ação do homem na natureza (inserção material na 'teia da vida' sócio-ecológica), pela busca de redução do tempo de giro do capital (compressão espaço-tempo) e pelos conflitos territoriais

em diferentes escalas geográficas (municipal, estatal, regional, nacional, internacional); isto é, por suas quatro condicionalidades (HARVEY, 2006, p. 75).

Baseada na noção de “desenvolvimento geograficamente desigual” de Harvey e Soja, como centro explicativo das diferenciações socioespaciais, Carlos (2007) aponta que esses autores trouxeram uma contribuição indiscutível no sentido de atualização do debate realizado no âmbito da Geografia, potencializando o plano do social e, com isso, no centro do processo constitutivo da diferenciação, iluminam a noção de “desigualdade” que esclarece a existência de uma sociedade de classe que diferencia os seus membros a partir do lugar que ocupam tanto na produção quanto na distribuição da riqueza gerada. Ou seja, quando essa diferenciação imputa um mudança qualitativa, deixa de ser diferença para tornar-se desigualdade.

Cabe aqui então, fazer um paralelo entre desigualdade e diferença. Enquanto a desigualdade exige um parâmetro comum, classificatório, que permita uma comparação global, a diferença, *stricto sensu*, o é no sentido de alteridade, não havendo a princípio, possibilidade de hierarquização” (HAESBAERT, 1997 *apud* SERPA, 2011, p.103). Ainda distinguindo estes conceitos, Sposito (2011, p. 129) na perspectiva de Santos (2008, p.27) quando diz que é a unicidade das técnicas “que permite ‘a atual unicidade do tempo, o acontecer local sendo percebido como um elo do acontecer mundial’”. Reitera que essa propensão, no intuito de estabelecer uma sociedade ocidental regida pelos mesmos valores e práticas, é conduzida no “plano ideológico”, pois não leva em consideração as diferentes formações socioespaciais e considera a:

[...] ideia de que seria possível a justiça ou busca da igualdade ou o progresso ou, ainda, a participação de todos na sociedade de consumo. Nesses termos, as diferenças se transmutam em desigualdades, enquanto as desigualdades, assim observadas, revelam as diferenças de poder de consumo ou de capacidade de decisão ou de possibilidade de apreensão do espaço. Em outras palavras, as desigualdades viram diferenças, porque uma parte da sociedade, de fato, no plano econômico, no político e no social, participa precariamente da vida urbana e da sociedade de consumo, ou participa de forma qualitativamente diferente, porque incompleta, e não apenas quantitativamente desigual (SPOSITO, 2011, p.129).

Nos estudos urbanos tem se adotado a ‘diferenciação espacial’, tradicionalmente presente na Geografia. Ademais, se soma à proposta da diferenciação a adjetivação ‘socioespacial’, como forma de agregar um significado qualitativo à diferenciação, obrigando a realização de um deslocamento da análise em

direção à compreensão do processo espacial, em sua determinação social. (CARLOS, A. F. 2007). A diferenciação socioespacial vem se tornando cada vez menos palpável, Sposito (2011) destaca a tendência ao estabelecimento do primado da desigualdade sobre a diferença. Essa primazia que pode se traduzir em confusão, ou seja, a incapacidade de distinguir as relações e as distinções entre desigualdades e diferenças, tem muitos níveis de determinação. A autora destaca dois desses níveis de determinação dessa confusão: (1) a ampliação dos espaços sob domínio do modo de produção capitalista, articulados em escala internacional, ocorre de forma seletiva, enseja e exige a comparação entre contextos socioespaciais que, historicamente, distinguem-se e são, em suas essências, diferentes entre si, vez que resultam de processos diversos; e (2) A opção pela constituição da sociedade ocidental e os esforços políticos e ideológicos para a imposição de seus valores sobre todos os outros, têm propiciado cada vez mais em termos espaciais e temporais, elementos e condições para se cotejar e, e ao comparar, impor os padrões de uns aos outros, da escala internacional à escala intraurbana. A produção da desigualdade é condição e expressão desse movimento.

Nesta direção, o espaço urbano expressa a desigualdade ao tornar-se mercadoria, a cidade tem sua integração ao processo de acumulação do capital garantida na medida em que a propriedade da terra é privatizada. Para Fani A. (2020) a cidade é produzida de modo a permitir a realização do capital:

“De outro lado, se a cidade se constitui como condição e meio dessa realização, permitindo a efetivação do ciclo do capital, ela também se transforma em produto, e nessa condição fragmentada. Essa fragmentação se explica pelo fato de que a extensão do valor de troca do solo urbano divide e parcela o espaço, disponibilizando-o para o mercado de moradia e, nessa condição, a propriedade privada do solo, associada à existência de rendas diferenciadas no seio da sociedade como produto da subordinação ao valor de troca e à realização do mundo da mercadoria, efetivando um dos momentos de realização do processo de acumulação do capital – a compra e venda da habitação.” (FANI, A. 2020. p.413).

Nesta condição, o espaço revela-se como homogêneo em função da intercambialidade imposta a ele, isto é, sua generalização ao nível de mercadoria, ao mesmo tempo que fragmentado pela existência do mercado imobiliário que divide a cidade em pedaços para vendê-la. Por sua vez, a contradição homogeneidade-fragmentação cria uma hierarquização dos lugares na cidade definindo os usos por

meio de suas funções determinadas pela divisão social e técnica do trabalho. (FANI, A. 2020. p.414).

Assim sendo, conforme a posição em que determinado indivíduo, ou mais apropriadamente nessa perspectiva, que cada classe social ocupa na divisão social e técnica do trabalho, vai determinar suas possibilidades de acesso à moradia, e suas determinantes: acesso a bens e serviços urbanos e à centralidade. Quando tolhidos, ou precarizadas essas possibilidades, delinea-se o processo de segregação, que na vida cotidiana se expressa de três formas:

Assim, a segregação vivida na dimensão do cotidiano (em que se manifesta concretamente a concentração da riqueza, da propriedade e do poder que daí decorre) apresenta-se, inicialmente, como diferença, tanto nas formas de acesso à moradia (como a expressão mais evidente da mercantilização do espaço urbano), quanto em relação ao transporte urbano como limitação de acesso às atividades urbanas (como expressão da separação do cidadão da centralidade), bem como pela deterioração/cercamento/diminuição dos espaços públicos (como expressão do estreitamento da esfera pública). (FANI, A. 2020. p.414).

Recorremos aos conceitos de segregação e autosegregação socioespacial para ilustrar a desigualdade socioespacial, pois estes conceitos aglutinam a dimensão morfológica e a dimensão social destes processos na cidade.

O conceito de segregação é polissêmico, se adicionar os diversos sufixos que o acompanham na literatura, essa diversidade de significados aumenta substancialmente. Sua origem foi na já citada Escola de Chicago, em que a segregação esteve associada a ideia de que o uso residencial do espaço urbano resultaria de um processo de competição entre os cidadãos, gerando áreas de grande homogeneidade interna, tanto socioeconômica como cultural (SPOSITO; GÓES. 2013). O fundamento teórico desta corrente remete às concepções durkheimianas de comunidade e sociedade, baseadas na divisão social do trabalho como fundadora da divisão social do espaço, das relações sociais e das diferentes formas de sociabilidade (BÓGUS, 2009). Disso resultaria a busca pelos indivíduos de se agruparem por afinidades raciais, étnicas e por posição social como forma de proteção aos efeitos fragmentadores da individualização, gerados pela vida na cidade. Nesse sentido, a segregação residencial seria produto de lógicas individuais, isto é, efeito de escolhas individuais (PARK, 1948a).

Nas influências da Escola de Chicago é fortemente marcado o contexto estadunidense, onde os conflitos e tensões raciais historicamente se fazem presentes. Por isso, é comum nesta corrente o conceito de Segregação Racial, por exemplo, como explicativo da Geografia Urbana dos EUA. É evidente também o esforço dessa corrente em transpor teorias, leis e dinâmicas típicas de leituras das ciências naturais, na leitura do Espaço urbano, imputando assim nas escolhas individuais as possibilidades de localização no território das cidades.

Em contraposição, surge a perspectiva crítica embasada no Materialismo Histórico, essa corrente, denominada Escola de Sociologia Francesa, conforme aponta Bógus (2009), autores como Lefebvre (1968), Harvey (1973), Castells (1977), e Lojkin (1979) enfatizam o papel do Estado como um dos agentes sociais que mais contribuem para estruturação urbana:

Os autores marxistas propõem que o Estado não pode ser considerado apenas como um agente que atua de maneira técnica, mas cujas ações se orientam por imperativos ideológicos. Essa corrente atribui ao Estado um papel central na divisão social do espaço nas cidades, que vai desde a identificação do Estado como representante dos interesses da classe dominante, até análises onde o Estado aparece como uma arena onde se desenvolvem as lutas de classes e onde se reproduzem as contradições presentes na sociedade capitalista. (BÓGUS, 2009, p. 118).

Nesta perspectiva, “a segregação ganhou novos matizes ou teve seu conteúdo profundamente alterado para incluir a relação entre esse processo, as classes sociais sob o capitalismo e, segundo alguns autores [Smolka, 1979], a renda fundiária urbana” (SPOSITO; GÓES. 2013). Sobre o papel da renda fundiária na promoção de desigualdades socioespaciais Smolka (1979) afirma que é possível inferir que a dinâmica dos agentes imobiliários (incorporadores) é responsável por parcela não negligenciável da reestruturação intra-urbana [...] e do processo de segregação residencial em particular.” (SMOLKA, 1979). Essa abordagem será mais aprofundada no capítulo seguinte.

Seguindo essa mesma corrente, adotamos o adjetivo “Socioespacial” para o conceito de Segregação, “a fim de torná-lo mais preciso, no sentido de enfatizar que esse processo só pode ser compreendido nas articulações e codeterminações entre condições sociais e condições espaciais, tanto quanto se expressa social e espacialmente” (SPOSITO; GÓES. 2013). Reforçando ainda a definição do conceito

de Segregação, a partir da comparação com o “diferenciação” Lefebvre (1983, p.139) aponta que:

A diferença é incompatível com a segregação, que a caricaturiza. Quem diz diferença diz relações e, portanto, proximidade - relações percebidas e concebidas, e, também, inserção em uma ordem espaço-temporal dupla: perto e longe. A separação e a segregação rompem a relação. Constituem por si mesmas uma ordem totalitária, cujo objetivo estratégico é romper a totalidade concreta, destruir o urbano. A segregação complica e destrói a complexidade (LEFEBVRE, 1983. P.139).

Adotando essa perspectiva o conceito de Segregação não se limita a um fato, mas sim um processo espaço-temporal que abarca múltiplas escalas (da área residencial à da cidade), e em múltiplas dimensões (com destaque para as da relação entre a cidade e o urbano, entre o objetivo e o subjetivo).

2.3. Segregação e autosegregação na aglomeração urbana de Maringá, Sarandi e Paiçandu

Um exemplo evidente do aspecto objetivo e material da segregação, pode ser constatado visualmente (figura 7), denunciado pela própria paisagem urbana. É o caso do conjunto habitacional Santa Felicidade. Situado na zona sul da cidade, beirando a avenida Cerro Azul, principal eixo de valorização e expansão ao sudoeste da cidade.

Figura 9– Fotografia do muro de arrimo e extensão das calçadas entre a avenida Cerro Azul e o conjunto habitacional Santa Felicidade. Maringá. 2019.



Fonte: arquivo pessoal. Trabalho de campo realizado em outubro de 2019.

Na foto 1, vemos o muro de contenção estendido verticalmente junto a um recuo lateral gramado e calçadas com paginação para deficientes visuais. A tipologia das casas, as ruas do bairro, são praticamente escondidas, onde toma lugar uma arte urbana contemporânea, que parece anunciar a nova proposta urbanística de “gentrificação”, já que a prefeitura notificou até 2008, 126 proprietários com a proposta de realocar para outras áreas de Maringá. (RODRIGUES, 2008; GALVÃO E ROCHA, 2010).

O conceito *gentrification*, incorporada em nosso vocabulário como gentrificação, surge de uma observação feita por Glass do processo de renovação de certas áreas de Londres na década de 1960, com a substituição de moradores mais pobres por outros integrantes de classes mais altas. Na definição dada por Glass para a gentrificação, esta corresponderia ao conjunto de dois fatores observados em determinada área: (i) um processo de desalojamento de residentes pertencentes ao proletariado, substituídos por grupos oriundos de classes sociais mais altas e (ii) um processo de reabilitação física destas áreas (RIBEIRO, 2018, p.1339; GLASS, 1964, p.27).

Apesar de ter sido recorrentemente utilizado por autores que investigaram o caso do Santa Felicidade, a aplicabilidade do conceito de gentrificação apresenta

limitações na realidade latino-americana, sendo utilizado muito mais nos contextos anglo-saxônicos, em função das particularidades de cada formação socioespacial. Em adicional, Garmany e Richmond (2020, p.126) argumenta que a teoria da gentrificação dá pouca atenção à problemática da informalidade, aos usos não-privativos da posse da terra, as distintas histórias de desenvolvimento urbano e as diferentes relações Estados-sociedade que caracterizam muitas formações socioespaciais inseridas no contexto pós-colonial.

Em contraproposta, o autor supracitado propõe o conceito de higienização para se referir a esses deslocamentos urbanos:

A higienização, como conceito, é diretamente sustentada pelas condições socioculturais, políticas e econômicas que moldam cidades brasileiras, e está especialmente sintonizada com os legados colonialistas de racismo e estimas classistas. Em particular, fornece uma importante correção aos conceitos euro-americanos de deslocamento urbano em contextos onde a violência do Estado está ligada a modos de governança urbana, e onde as cidades são caracterizadas por informalidade (GARMANY; RICHMOND, 2020, p.126. [tradução nossa]¹¹).

No planejamento urbano brasileiro do século XX, higienização era uma ideia positivamente associada à saúde pública, ordem e progresso. Hoje em dia, nos debates sobre desenvolvimento urbano, o conceito é inequivocamente associado com injustiça social. Em suma, higienização se refere a casos em que pessoas de baixa renda são violentamente deslocadas de áreas específicas, muitas vezes pelo Estado ou com a cooperação de atores estatais, para fins de embelezamento urbano e restauração da ordem.

Nós não convenciamos, porém, que o conceito de higienização possa ser aplicado ao caso do conjunto habitacional, por ter sido ele próprio criado através de política pública, e também as táticas do poder público para realizar os deslocamentos não foram escancaradamente através da violência física, mas sim mascaradas pelo *lawfare*, no qual a força coercitiva do Estado se manifesta juridicamente, embrenhada numa burocracia. Para este caso, o conceito de segregação é mais apropriado, já que

¹¹ “Hygienisation, as a concept, is directly informed by the socio-cultural, political, and economic conditions that shape Brazilian cities, and is especially attuned to colonialist legacies of racism and class stigma. In particular, it provides an important corrective to EuroAmerican concepts of urban displacement in contexts where state violence is linked with specific modes of urban governance, and where cities are characterised by widespread informality”;

nele sim está imputado as formas subjetivas do exercício do poder coercitivo. Mas pode ser aplicado sim, ao deslocamento antecessor que originou o Santa Felicidade, é o caso da favela do cemitério, que discorreremos a seguir.

A concepção do conjunto habitacional Santa Felicidade foi uma obra que visou a desfavelização de Maringá em 1975, com recursos oriundos do Banco Nacional da Habitação (BNH) pela esfera federal e o Profilurb – Programa de Financiamento de Lotes Urbanizados, do município. Situado na Gleba Pinguim, o plano consistia em implantar nesse local: iluminação pública, rede de água pluvial e esgoto sanitário, água potável, praça pública urbanizada, ponto de ônibus coberto, ruas asfaltadas, centro social etc. para realocar os moradores de 17 favelas espalhadas aleatoriamente pelo município. (GALVÃO, A. A.; ROCHA. M. M., 2010. p.138).

No período de implantação do projeto, o então prefeito Sílvio de Magalhães Barros¹², que, após fazer a urbanização dos 280 lotes, iniciou a construção das casas-embrião e fez questão de inaugurar as 30 primeiras unidades construídas, mas não acabadas, no término de sua gestão. Assim, no dia 28/01/1977, esses mutuários assinaram os contratos de cessão das casas, sendo que as chaves lhes foram entregues em 29/01/1977, dia de inauguração oficial do Bairro Santa Felicidade – Profilurb. (ibidem, p.139).

Entretanto, despertava preocupação do poder público em realocar primordialmente os mais de 300 barracos da favela do Cemitério, a maior até então. (ibid.). Todavia, esse remanejamento ocorreu de forma turbulenta:

Iniciou, também, o fechamento da maior favela da cidade, que chegou a ter mais de 300 (trezentos) ranchos – Favela do Cemitério - providenciando a numeração dos barracos e, através da vigilância de guardas municipais, passou a impedir a construção de novos barracos, assim como consertos que o favelado precisasse fazer no rancho para ele poder continuar morando (CANIATO, 1986, P.16).

O episódio que ocorreu em sucessão de forma truculenta, é denunciado por Caniato (1986), o autor diz que o prefeito sucessor João Paulino Vieira Filho¹³ promoveu a expulsão dos favelados e a derrubada dos barracos, colocando as pessoas com seus parques pertences em caminhões e deixando-as pelas estradas e municípios vizinhos (CANIATO, 1986, p.17).

¹² Prefeito pelo MDB – movimento democrático brasileiro, de 1973 a 1977;

¹³ Prefeito pelo ARENA – aliança renovadora nacional, de 1977 a 1982.

Como as obras ainda não estavam concluídas, os moradores da favela do Cemitério se deslocaram pela periferia da aglomeração urbana, principalmente para Sarandí-PR, no bairro “mutirão” e na vila Guadiana, Mandaguaçu-PR. (RODRIGUES, 2008, p.7). Sendo assim, Galvão e Rocha (2010, p.138) apontam que a cobrança da imprensa, de prefeitos de cidades vizinhas, onde os deslocados iam procurar abrigo, e de alguns cidadãos de Maringá, o prefeito João Paulino, que havia abandonado o projeto de reurbanização iniciado por Silvio Barros, se viu obrigado a criar uma comissão especial com a finalidade de solucionar o problema dos moradores da favela do cemitério, indenizando alguns, cadastrando outros, com a finalidade de qualificá-los no projeto Profilurb.

Todavia poucos moradores da favela do Cemitério alcançaram o almejado sonho da casa própria no Santa Felicidade, das 256 casas entregues pelo programa, entre os deslocados da favela do Cemitério apenas 13 das 59 famílias apontadas como habilitadas por instituições assistenciais foram contempladas pela Fundação de desenvolvimento municipal de Maringá. Mas isto somente antes de passar por processo seletivo carregado de estigmas, em que se pedia atestados de “Boa Conduta” e “Nada Consta”, retirados na delegacia e varas criminais da cidade. Posteriormente, após consolidação do bairro, os moradores tiveram que se organizar em uma associação de bairro para reivindicar o contrato de comodato, assegurando maior respaldo jurídico para a posse de suas moradias. (ibidem, p.147).

Atualmente o conjunto habitacional Santa Felicidade encontra-se em área valorizada na região sul da cidade, cercado por imóveis de alto-padrão, como mansões e condomínios de luxo, e um Centro Universitário, o que o transforma em uma espécie de enclave, na visão dos promotores imobiliários e dos atuais ocupantes do poder público municipal. (ibidem, p.133).

Em consequência, o poder público demonstrou uma intenção problemática ao propor uma intervenção urbana através do deslocamento dos moradores do conjunto habitacional, com oriundos provenientes do Programa de Aceleração do Crescimento, do governo federal, numa estratégia de desatar o enclave socioeconômico e de submissão aos interesses do mercado imobiliário pela área agora valorizada.

O PAC foi um programa do governo federal, iniciado em janeiro de 2007 e finalizado em 2010, marcadamente um voluptuoso programa de incentivo ao desenvolvimento através do financiamento de infraestrutura no país. inclusive de

infraestrutura social, como habitação, saneamento básico e transporte de massa, além de determinados programas de água e eletricidade, como o Luz para Todos; proveu também medidas de estímulo ao crédito e ao financiamento; medidas de desenvolvimento institucional; medidas de desoneração e administração tributária; e medidas fiscais de longo prazo. (MORAES, 2009).

O dispositivo legal encontrado pelo poder público municipal para a remoção dos moradores do Conjunto Habitacional Santa Felicidade, foi a criação das Zonas Especiais de interesse social - ZEIS, distribuídas nas mais diversas regiões da cidade, de forma a pulverizar a população necessitada de política de habitação social. (GALVÃO E SILVA, 2010, p.146). Ironicamente, o bairro, não foi tornado ZEIS, mesmo tendo sido utilizado como justificativa para acessar os recursos do PAC no “Projeto de requalificação urbana e social ZEIS Santa Felicidade/PMM” apresentado ao Governo Federal para solicitar 25 milhões junto ao programa. (RODRIGUES, 2008).

A primeira proposição que viabilizaria áreas para promoção de habitação social foi a Lei Complementar nº 565, de 2005. Em seu artigo 1 diz que as ZEIS são destinadas “a implantação de empreendimentos habitacionais de iniciativa exclusiva do Município de Maringá, com recursos próprios ou provenientes de termos de cooperação firmados com outros órgãos públicos financiadores, visando atender à população de baixa renda”. (MARINGÁ, 2005).

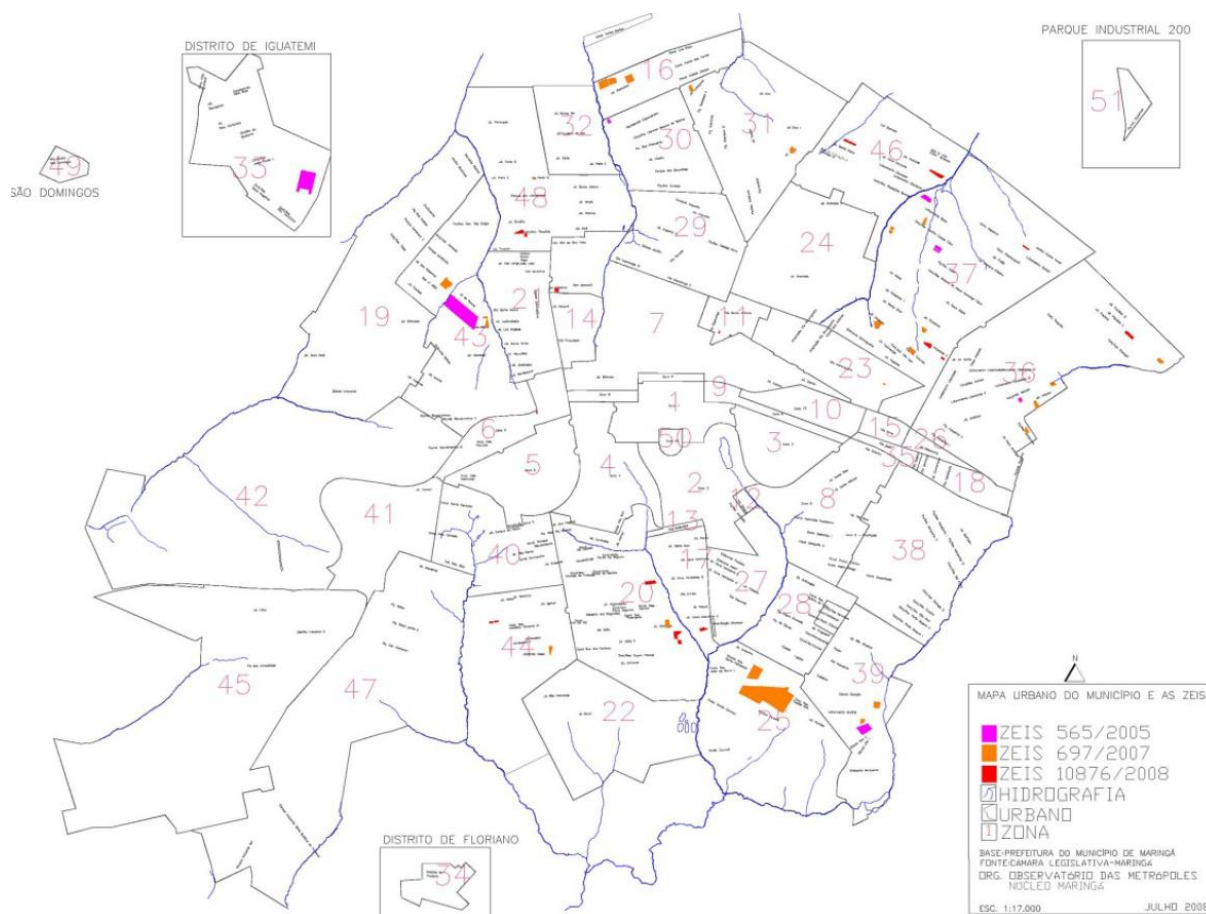
Contudo, Rodrigues (2008) aponta que a municipalidade, em acórdão com o empresariado, a Lei nº 7629, de 1º de agosto de 2007, que institui o Programa de Parceria com a Iniciativa Privada para a Implementação de Loteamentos de Interesse Social, em seu 2º parágrafo do artigo 5º, afirma que “A implantação das ZEIS fica limitada à abrangência de no máximo 10% da quantidade de imóveis do Município”. Neste sentido, a lei veio como uma forma de manter a maneira de como a cidade é historicamente expandida, direcionando a população com estratos de renda inferior para as cidades vizinhas. Para Rodrigues (2008), essa limitação de no máximo 10% de ZEIS no município contradiz o Plano Diretor, pois:

Isso contradiz aquilo que está garantido no PD como política de democratização do espaço urbano, pois, desta forma, há um limite para as áreas destinadas a empreendimentos de interesse social dentro do município. Ou seja, reitera-se a antiga tradição maringaense de não agregar população de baixa renda em seu território. (RODRIGUES, 2008, p. 12).

Isso revela, mais uma fragilidade do pacto federativo no Brasil, uma vez que as responsabilidades entre os entes federados são compartilhadas. No que diz ao Espaço urbano, a regulação veio por meio da Lei Federal 10.257 de 2001, o Estatuto da Cidade foi um passo importante na formatação de uma política urbana participativa com controle social. A proposição que permeia a lei é a garantia a todos do direito de acesso à cidade; no entanto, a sua implementação depende dos municípios e a realidade mostra extrema resistência na aceitação de seus instrumentos. (SILVA E FLEURY E SILVA, 2015, p.274).

EM uma pesquisa realizada em fevereiro de 2008, quando o Conjunto Residencial Santa Felicidade completava 31 anos, Galvão e Rocha contabilizaram que apenas 14,68 % dos moradores atuais sempre moraram no local, ou seja, representam aquele grupo inicial, advindos das favelas. (GALVÃO E ROCHA, 2010, p. 148). Os moradores notificados foram deslocados para as ZEIS, saíram do conjunto habitacional foco dos principais investimentos do PAC e encaminhados para outros que não possuíam a mesma qualidade urbana que o Santa Felicidade passaria a ter. As ZEIS se localizam majoritariamente em regiões periféricas da cidade (mapa 5), na época a maioria em bairros deficientes de infraestrutura e equipamentos urbanos e comunitários básicos como transporte, postos de saúde e áreas de lazer. (RODRIGUES, 2008). Contudo, atualmente essas necessidades foram sanadas no perímetro urbano de Maringá, sendo essas carências mais presentes nas cidades do entorno.

Mapa 5 - ZEIS de Maringá, instituídas por lei complementar em 2005, 2007 e 2008.



Fonte: Prefeitura Municipal de Maringá. Organizado pelo Observatório de Metrôpoles, núcleo Maringá.

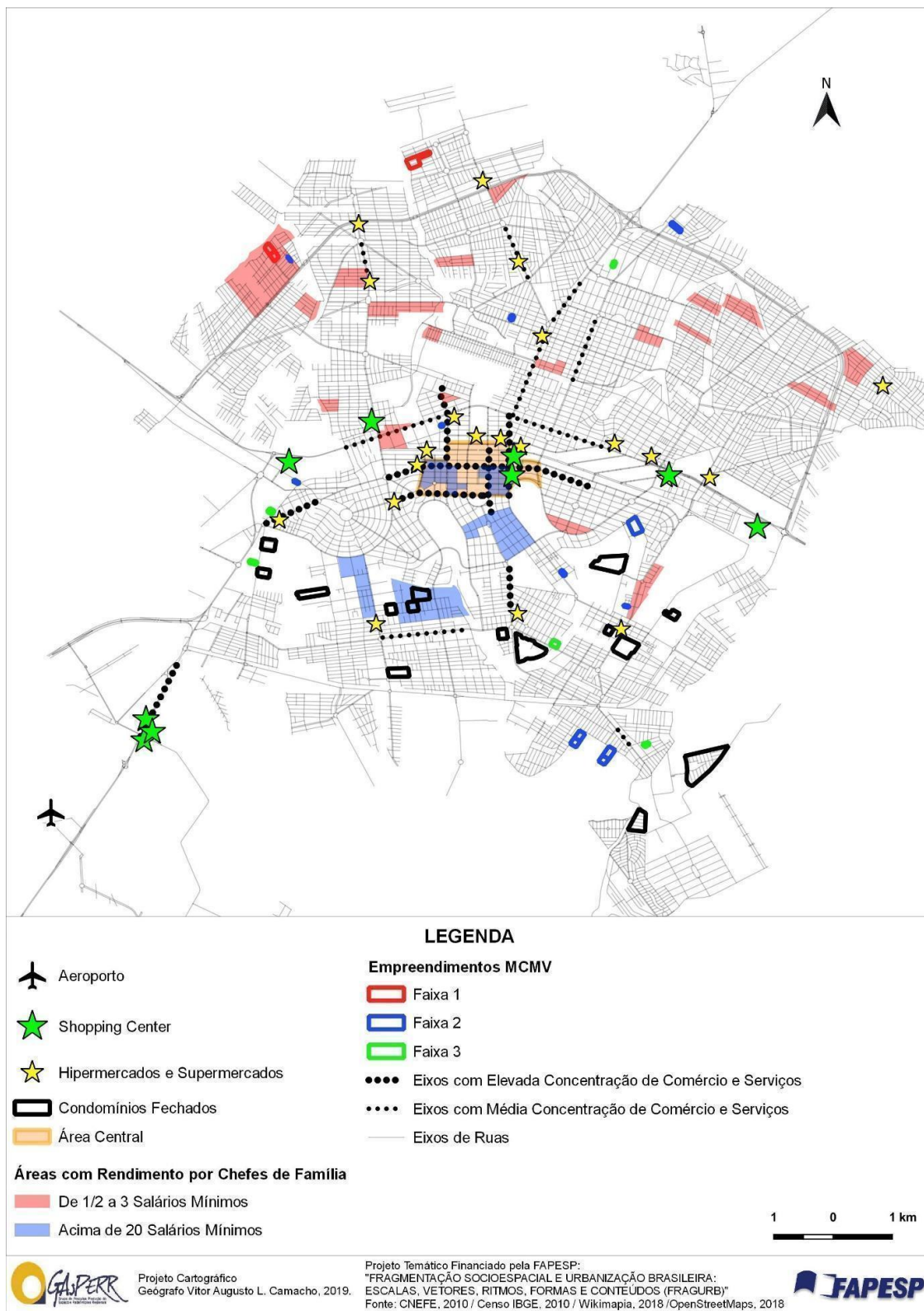
Com o Programa Minha Casa, Minha Vida, a Produção de habitação social no final da década de 2000 passou por um escalonamento quantitativo nunca visto antes. Lançado pelo governo federal¹⁴ em 2009, entregou mais de 5 milhões de Unidades Habitacionais (UHs). Até 2019, soma-se mais de R\$ 129,8 bilhões em subsídios financeiros e tributários e outros R\$ 98 bilhões em subsídios do FGTS.

O PMCMV buscou atenuar o déficit habitacional do país através do aprimoramento da oferta de crédito governamental por meio do uso de recursos do Orçamento Geral da União (OGU) e do FGTS; redução do preço elevado dos imóveis, cujos valores de mercado via de regra é maior que o valor social da moradia digna; melhorando a disponibilidade de moradia para níveis de renda estabelecidos através da produção habitacional; atenuando substancialmente o problema de risco moral, ou seja, redução da insegurança jurídica quanto ao valor das prestações; e por fim,

¹⁴ Segundo mandato (2007 a 2011) do presidente Luiz Inácio Lula da Silva.

diminuindo o custo financeiro das construtoras, através da abertura de linhas de financiamento e a redução da carga tributária (BRASIL, 2020, p.9).

Mapa 6 - Mapa piloto da cidade de Maringá, 2019.



O PMCMV compreende o Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU) e o Programa Nacional de Habitação Rural (PNHR). O PNHU, o qual detemos maior interesse, é subdividido nas modalidades: FAR, que atende famílias de baixa renda mediante produção habitacional contratada com empresas; Entidades, para famílias organizadas de forma associativa, por uma Entidade Organizadora, habilitada pelo MDR; Oferta Pública, focada nos municípios com população até 50 mil habitantes e atualmente descontinuada e Financiamento (ou FGTS), que fornece financiamento subsidiado a famílias de renda maior, majoritariamente com recursos do FGTS. Os beneficiários ainda são classificados em faixas de renda, conforme o quadro 3, em que a Faixa 1 corresponde ao de renda mais baixa, elegíveis às modalidades FAR, Entidades e Oferta Pública, enquanto as Faixas 1,5, 2 e 3 estabelecem diferentes níveis de subsídios dentro da modalidade FGTS (quadro 4) (ibidem, p.10).

Quadro 3 - PMCMV Urbano: evolução das faixas de renda familiar.

	Fase 1 (2009)	Fase 2 (2011)	Fase 3 (2016)	(Atual - 2019)
Faixa 1	Até R\$ 1.395	Até R\$ 1.600	Até R\$ 1.800	Até R\$ 1.800
Faixa 1,5	Não existia	Não existia	Até R\$ 2.350	Até R\$ 2.350
Faixa 2	Até R\$ 2.790	Até R\$ 3.275	Até R\$ 3.600	Até R\$ 4.000
Faixa 3	Até R\$ 4.650	Até R\$ 5.000	Até R\$ 6.500	Até R\$ 9.000

Fonte: Lei 11.977/2009, Decretos 7.499/2011 e 7.825/2012 e Portarias Interministeriais nº 96,98 e 99/2016 e nº 528/2017.

Quadro 4 - Benefícios por faixas do PMCMV urbano (PNHU).

	Criação	OGU/FGTS	Taxa de Juros
Faixa 1	2009	Somente OGU	Não há
Faixa 1,5	2016	OGU + FGTS	5%
Faixa 2	2009	OGU + FGTS	5,5% a 7,0%
Faixa 3	2009	Somente FGTS	8,16% a 9,16%

Fonte: Caixa econômica Federal¹⁵.

Cabe destacar que a Faixa 1 foi distinta das demais, por contar exclusivamente com recursos do orçamento geral da União (OGU), principalmente através do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e por ser voltada para a população de mais baixa renda. Nessa faixa, além de não ter sido cobrado juros, o

¹⁵ Disponível em: <<https://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/minha-casa-minha-vida/urbana/Paginas/default.aspx>> Acessado em: 06 de jun. de 2022.

imóvel era quase todo subsidiado, refletindo o caráter social do programa. As demais faixas contavam também com recursos do FGTS, sendo que a faixa 3 recebeu subsídios exclusivamente do FGTS. Outro destaque foi a criação em 2016 da Faixa 1,5.

Na aglomeração urbana de Maringá, somente dos recursos provenientes do Orçamento Geral da União foram investidos R\$102.450.613,69 na construção de Habitação de Interesse Social, destinados a faixa 1, sendo que 42.873.313,11 (41%) foram aplicados na cidade de Sarandi para essa mesma faixa. E segundo CEF¹⁶, as aplicações do FGTS voltadas para o financiamento habitacional, nas três cidades da aglomeração, durante todo o programa, totalizaram 1,79 bilhões, para 14.338 contratos (imóvel novo, imóvel usado, construção e aquisição de terreno e construção).

Todos os empreendimentos das faixas 1 e 2 se localizam em áreas periféricas de Maringá, três deles em áreas da expansão do perímetro, ampliando as distâncias sem que todos recebam soluções de transporte, entretanto é preciso dizer que quase a totalidade tem sido assistida por infraestrutura e equipamentos públicos, o que não ocorria em décadas passadas (SILVA E FLEURY E SILVA, 2015, p.294).

Os conjuntos habitacionais Residencial Irajá e o Albino Meneguetti estão no Distrito Iguatemi, dista 15 Km do centro de Maringá, enquanto o conjunto habitacional Pioneiro Gonçalo Vieira dos Santos dista 20 Km do centro, ambos completamente desconexos da malha urbana do polo Maringá. Estes dois configuram o extremo do que se tornou clássico no PMCMV: Acesso a moradia sem ter o pleno direito à cidade.

Apesar de estar presente na tabela 3 um único empreendimento faixa 1 em Paiçandu, este não foi construído em área urbana. O único empreendimento faixa 2 proposto foi o *Golden Ville*, operado pela construtora Cantareira, prometeu a entrega de 192 apartamentos, entretanto, desde o início das obras em 2014 não foi concluído.

¹⁶ Disponível em: <<https://canalfgts.caixa.gov.br/sicn/#/contratacoespub>>. Acessado em: 07 de jun. de 2022.

Tabela 3- Produção do PMCMV em Maringá, Sarandi e Paiçandu.

Município	Faixa	Nome do empreendimento	UH	Custo total	Conclusão	Construtora
Maringá	1	Condomínio Residencial Santa Clara	144	R\$ 6.943.876,63	27/12/2010	CCP ENGENHARIA
Maringá	1	Cond. Res. Santa Julia	112	R\$ 5.400.683,35	27/12/2010	PROVECTUM
Maringá	1	Conjunto Habitacional Albino Meneguetti	172	R\$ 7.430.710,85	28/05/2010	PROVECTUM
Maringá	1	Conj. Hab. Jardim Oriental	175	R\$ 10.500.000,00	30/10/2012	CCP ENGENHARIA
Maringá	1	Conj. Hab. Pioneiro José Pires de Oliveira	232	R\$ 14.848.000,00	19/12/2013	PROVECTUM
Maringá	1	Conj. Hab. Pioneiro Gonçalo Oliveira dos Santos	136	R\$ 5.877.750,93	28/05/2010	CCP ENGENHARIA
Maringá	1	Conjunto Residencial Irajá - Brassul	108	R\$ 5.169.778,82	31/03/2010	BRASSUL CONSTRU
Maringá	1	Conj. Res. Pioneiro José Israel Factori	50	R\$ 3.200.000,00	02/05/2013	PROVECTUM
Maringá	2	Residencial Atenas II	74	(FGTS)	02/03/2011	ERRERIAS
Maringá	2	Res. Christina Helena Barros I	160	(FGTS)	26/04/2011	WEGG-CCI
Maringá	2	Res. Montegui	52	(FGTS)	17/09/2011	MRV
Maringá	2	Res. Christina Helena Barros II	160	(FGTS)	23/12/2011	WEGG-CCI
Maringá	2	Res. Dolores Duran I	72	(FGTS)	29/12/2011	SIAL
Maringá	2	Res. Dolores Duran II	76	(FGTS)	29/12/2011	SIAL
Maringá	2	Spazio Malvasia	64	(FGTS)	11/02/2011	MRV
Maringá	2	Res. Granvilla's	48	(FGTS)	25/03/2013	JOÃO GRANADO
Maringá	2	Conjunto Ataulfo Alves	192	(FGTS)	02/04/2013	SIAL
Maringá	2	Conjunto Dalva de Oliveira	176	(FGTS)	03/04/2013	SIAL
Maringá	2	Res. Spazio Minessotta	160	(FGTS)	11/07/2013	MRV
Maringá	2	Res. Spazio Madagascar	70	(FGTS)	28/07/2013	MRV
Maringá	2	Res. Malbec	64	(FGTS)	16/12/2013	MRV
Maringá	2	Res. Spazio Montelo	192	(FGTS)	21/06/2014	MRV
Maringá	3	Res. Spazio Madson	85	(FGTS)	01/09/2011	MRV
Maringá	3	Res. Spazio Modena	61	(FGTS)	23/12/2011	MRV
Maringá	3	Res. Diego Riviera	99	(FGTS)	10/09/2014	WASHI
Maringá	3	Res. Mirante dos Maias	182	(BBrasil/FGTS)	02/04/2015	MRV
Maringá	3	Res. Macerati	72	(BBrasil/FGTS)	13/01/2015	MRV
Paiçandu	1	Agricultores GI - PNRH	7	R\$ 206.500,00	20/08/2013	COHAPAR
Sarandi	1	Conj. Res. Governador José Richa	470	R\$ 28.200.000,00	22/03/2013	MONOLUX
Sarandi	1	Conj. Res. Mauá	343	R\$ 14.673.313,11	11/12/2009	MONOLUX
Sarandi	2	Bela Ville	144	(FGTS)	01/03/2013	CIA MARINGÁ
Sarandi	2	Torres do Sol	64	(FGTS)	14/06/2013	GPR BORGES
Total			4216	R\$ 102.450.613,69		13 empresas

Fonte: Caixa Econômica Federal de Maringá – Superintendência Região Noroeste; e Banco do Brasil, nov/2013. Adaptado de SILVA e FLEURY e SILVA, 2013.

A empresa entrou em recuperação judicial e os processos dos compradores corre na justiça.

Figura 10 - Compradores protestam atraso das obras do Golden Ville. Paicandu, 2018.



Fonte: Portal de notícias Serviços Paicandu¹⁷.

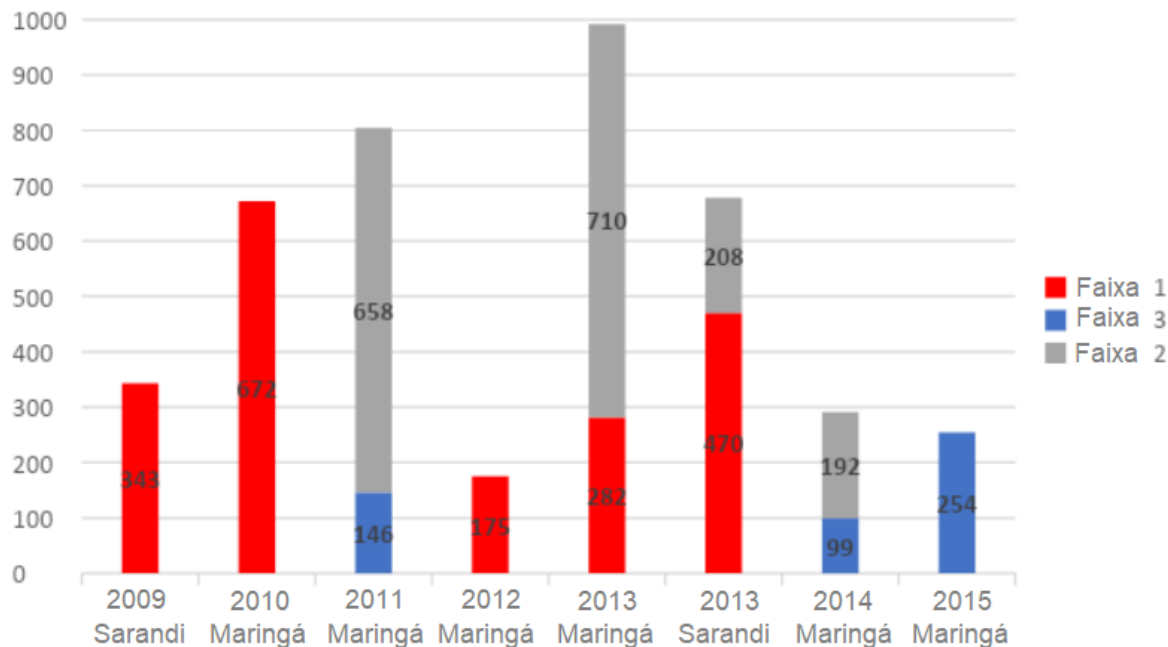
Sarandi comporta os dois maiores empreendimentos do PMCMV faixa 1, totalizando 813 unidades habitacionais. Este montante reforça uma política de localização residencial estandardizada na aglomeração urbana, confirmando mais uma vez a tese de Rodrigues (2004), que Maringá-PR obedeceu, desde sua gênese, a uma orientação que reproduziu, processos de desigualdade social pela ação do mercado imobiliário, no qual um conjunto de moradores cujas rendas sequer alcançaram a possibilidade de ter acesso à moradia em Maringá, e que foram deslocados para o entorno da cidade polo, em especial, para Sarandi e Paicandu. No caso da localização do MCMV, não somente por ação dos construtores, mas também com anuência do governo municipal.(RODRIGUES, 2004).

No gráfico 3 podemos constatar o ano de 2013 com maior dinamismo e produtividade de Habitação de Interesse Social, com destaque para a diferenciação de enquadramento do programa com cada cidade, onde evidentemente Sarandi

¹⁷ Disponível em: <<https://www.servicospaicandu.com/entrega-dos-apartamentos-do-golden-ville-de-paicandu-esta-atrasada-mais-de-3-anos-diz-compradores/>>. Acessado em: 07 de jun. de 2022.

concentra a produção de empreendimentos faixa 1, enquanto Maringá lidera na faixa 2 e exclusivamente a faixa 3.

Gráfico 3- Produção de UH do MCMV na aglomeração urbana. 2009-2015.



Fonte: CEF. Disponível em: <<https://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/minha-casa-minha-vida/urbana/Paginas/default.aspx>> Acessado em: 04 de jun. de 2022. Elaboração própria.

O cenário dos números absolutos se repete na proporção relativa a 100.000 habitantes. Em que Sarandi lidera na faixa 1 com a taxa de 822/100 mil habitantes, enquanto Maringá 316. Na faixa 2 a produção relativa é em Maringá, com 436 unidades habitacionais/100 mil habitantes, enquanto em Sarandi a taxa é de 210. Como só houve produção de UH faixa 3 em Maringá, a taxa foi de 139 UH/100 mil habitantes.

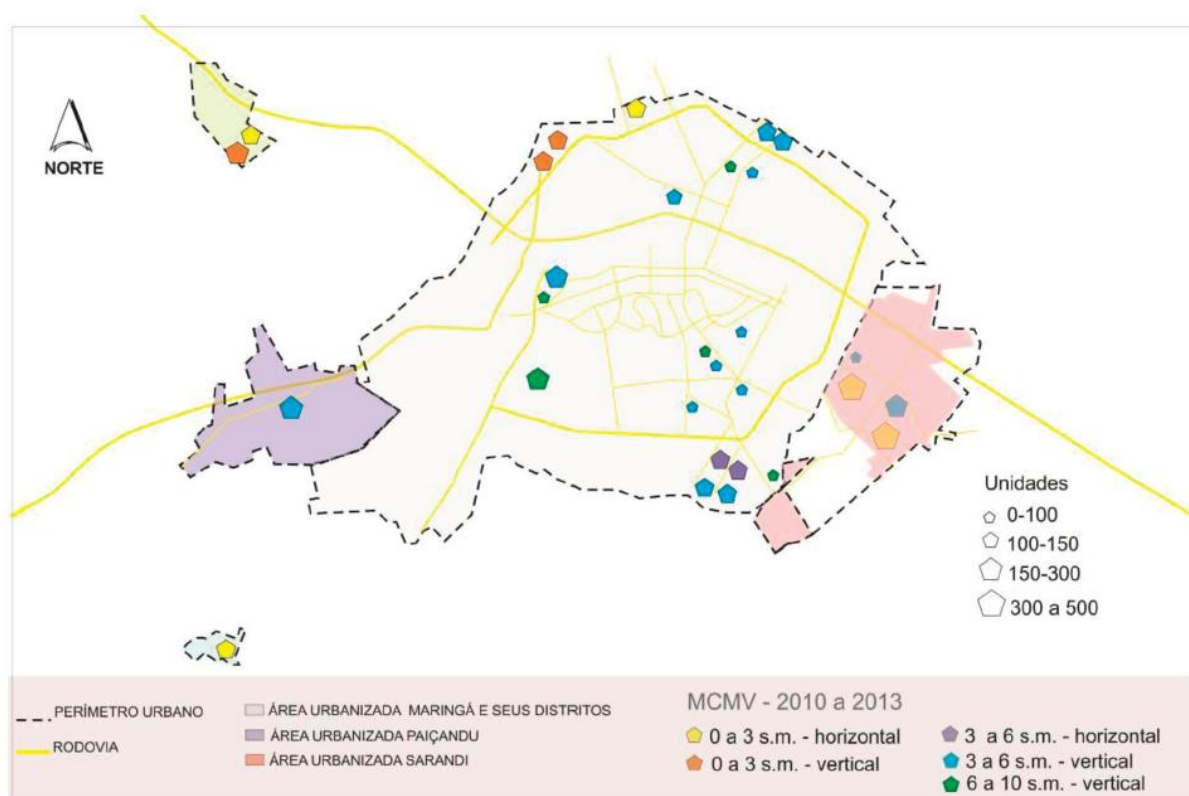
Silva e Fleury e Silva (2015) fazem um balanço geral do programa na aglomeração urbana de Maringá, apontando prós e contras:

Ao menos para Maringá e Sarandi, apesar da produção do PMCMV ter superado antigos programas federais e ter diminuído de fato o déficit habitacional no país e de igual forma nestes municípios, em relação à localização dos conjuntos habitacionais realizados de 2010 até 2013 (fig. 8.8), ainda persiste a localização periférica verificada em décadas passadas e com ela restrita mobilidade urbana. Todavia houve melhoria das condições urbanísticas destes conjuntos e maior densificação, e no caso de Maringá, redução dos processos de segregação socioespacial historicamente instalados no nível intraurbano, pois está havendo proximidade de diferentes classes sociais, como observado com os conjuntos do PAC instalados na

década de 2000 em Maringá (SILVA E FLEURY E SILVA, 2015, p.298).

Maringá, até 2013, apresenta um predomínio da provisão habitacional na modalidade estatal (62%), entretanto somente 16% atende ao déficit habitacional para faixa 1. Em Sarandi, de 2011 até 2013, o domínio dos agentes privados diminuiu, com 81% das moradias populares empreendidas pelo Estado e com maior rigor urbanístico que no passado, mesmo que em áreas ainda de escolha dos construtores. Em Paiçandu, até o término desta pesquisa, foi nulo o atendimento ao déficit habitacional, onde apenas as famílias enquadradas na faixa 2 do PMCMV aguardam a conclusão das obras de seus apartamentos.

Mapa 7- Distribuição dos conjuntos habitacionais PMCMV 2010 a 2013 por renda, tipologia e número de unidades, no aglomerado metropolitano Sarandi-Maringá-Paiçandu, 2013.



Fonte: Prefeituras Municipais de Maringá, Sarandi e Paiçandu, 2013, elaborado por SILVA e FLEURY E SILVA, 2013.

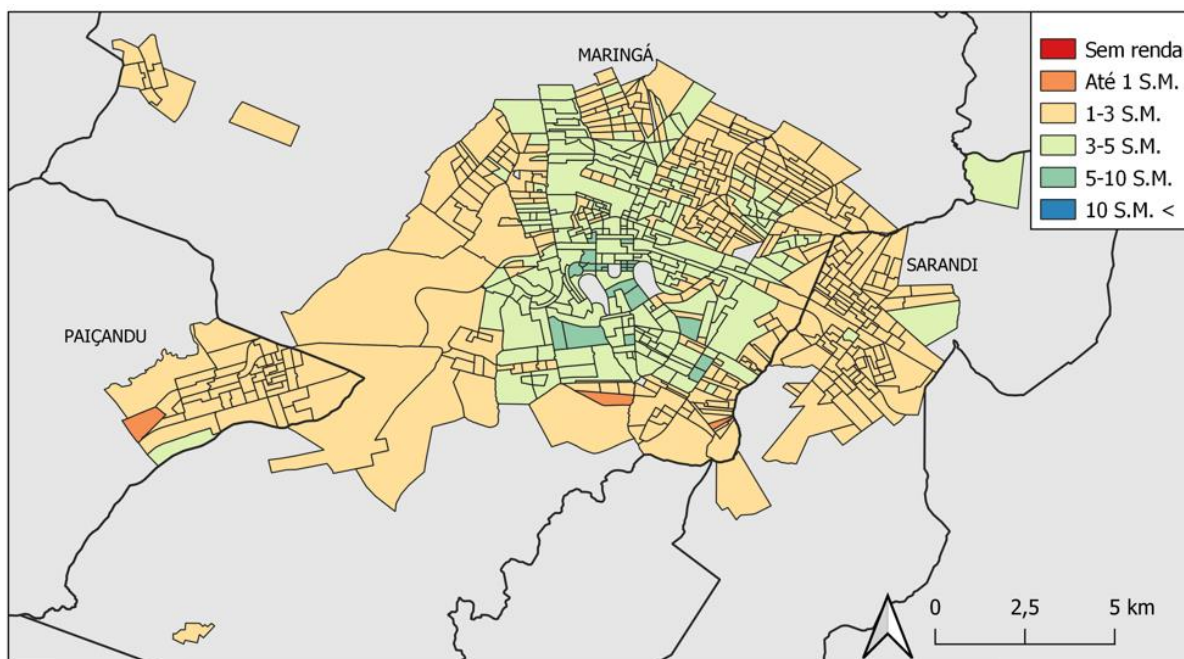
A concentração de empreendimentos do PMCMV faixa 2 e 3 reforçam uma estratégia por nós identificada de que no limite sudoeste da franja urbana da cidade de Maringá há um eixo de valorização e expansão imobiliária, que segue o contorno da avenida Cerro Azul e seu prolongamento, a avenida Carmen Miranda.

2.4. Autosegregação na aglomeração urbana de Maringá

A desigualdade social é imposta por uma multiplicidade de determinações, todavia, selecionamos complementarmente o indicador renda para especializar as desigualdades internas na aglomeração urbana de Maringá. Isso porque, na atualidade da acumulação flexível o mundo do trabalho apresenta-se com suas definições cada vez mais fluídas, disformes e voláteis. O indicador renda independe da categoria ocupacional do cidadão, de seu tipo de contrato de trabalho, do grau de institucionalização de seu trabalho (formal ou informal). Indica unicamente o poder aquisitivo do chefe da família, no caso do mapa 8, o que oferece suficientemente embasamento para identificarmos os setores que cada classe social ocupa no espaço intraurbano da aglomeração. Destacamos também que, tal precarização do mundo do trabalho está diretamente ligada à reestruturação produtiva [do fordismo para acumulação flexível] e ao aumento da competitividade entre os mercados, geradas pelos mecanismos da globalização. Tais mudanças causaram a eliminação de postos de trabalho, o estabelecimento de cadeias produtivas multinacionais, o desmonte do sistema de proteção previdenciária e dos contratos coletivos de trabalho e o aumento da informalidade. (BÓGUS, 2009. p.119).

O mapa 8 revela também, a disparidade que Maringá guarda em relação às cidades do entorno. Os setores censitários com renda mais alta concentram-se no entorno do centro e da região sul da cidade. Há uma pequena nuance especificamente dentro do perímetro urbano onde a linha férrea demarca uma corte socioespacial na cidade, como já fora aqui apontado por Amorim (2015). É da linha férrea ao extremo da zona sul que concentra os mais altos estratos de renda amostrado pelo IBGE (2011), a faixa de 5 a 10 salários mínimos neste caso.

Mapa 8- Valor do rendimento nominal médio mensal das pessoas responsáveis por domicílios particulares permanentes (com e sem rendimento). Maringá, Sarandi e Paiçandu. 2010.



Salário Mínimo em 2010: 510,00R\$
 Fonte: Censo IBGE 2010
 Datum: SIRGAS 2000
 Elaborado por Bruno L. Gonçalves



Um segundo apontamento a partir do mapa 8 é que os setores censitários de Sarandi e Marialva com os estratos de renda mais elevados (3 a 5 salários mínimos) contornam o eixo viário, que conecta essas cidades ao polo da aglomeração. Nessas cidades, a acessibilidade é mais vital na produção de localizações do que a infraestrutura (VILLAÇA, 2001, p. 23). A BR376, que atravessa longitudinalmente os municípios de Sarandi, Paiçandu e Marialva, oferece acesso rápido entre esses municípios e o contorno norte e a avenida Colombo, vias arteriais de Maringá. Tal relevância dessas vias de acesso orientam a ocupação e a valorização dessas cidades. Guardada as exceções por conta dos condomínios localizados fora do perímetro urbano. O polígono ao norte de Sarandi representando a faixa salarial de 3-5 trata-se do condomínio Estância Zaúna, um condomínio horizontal fechado de alto padrão, circundado por uma vasta reserva florestal. O apelo publicitário deste empreendimento é direcionado para promoção do lazer e contato com a natureza. Aliás, esse direcionamento de marketing ecológico é verificado em outros empreendimentos, como o *Greenfield*, *Green Park*, *Ecogarden Residence* e o loteamento *Ecovally* (mapa 9). É uma estratégia praticamente singular da

aglomeração urbana, que compõe um novo produto marcador de distinção e status, mas ao mesmo tempo indica uma tendência da classe média em começar a se preocupar com questões ambientais. Sendo efetiva ou não, a preocupação com sustentabilidade ambiental ou apenas mais um caso de *greenwashing*¹⁸ atingindo um novo nicho de mercado.

A localização de espaços residenciais fechados é outro aspecto da expansão urbana de Maringá e Sarandi. Ambas se localizam de forma mais descontínua e dispersa em relação ao tecido urbano. Para Miyazaki (2013), esse movimento de expansão se consolida na atualidade como uma generalidade entre as cidades:

Atualmente, para além das grandes cidades, a expansão descontínua do tecido urbano se tornou cada vez mais evidente em centros urbanos de diferentes portes. Cidades que antes eram caracterizadas por certa continuidade territorial, hoje se expandem de forma cada vez mais descontínua e dispersa.

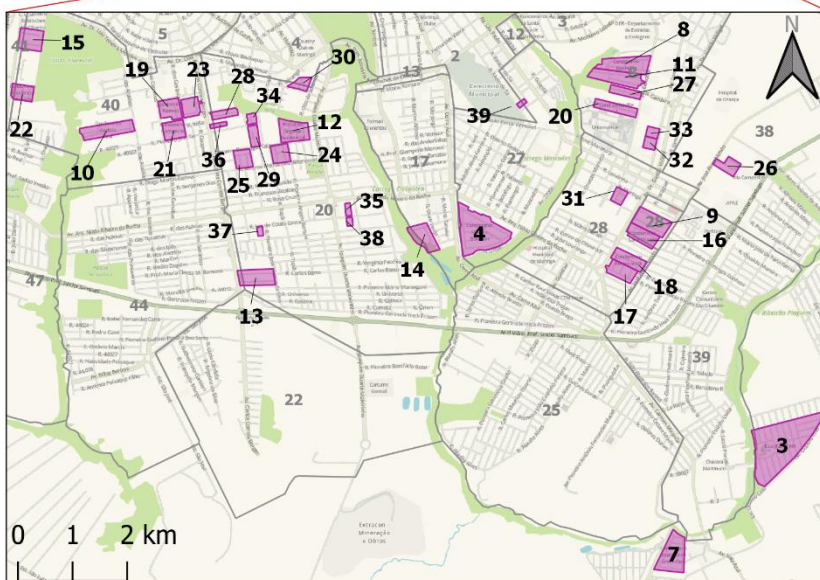
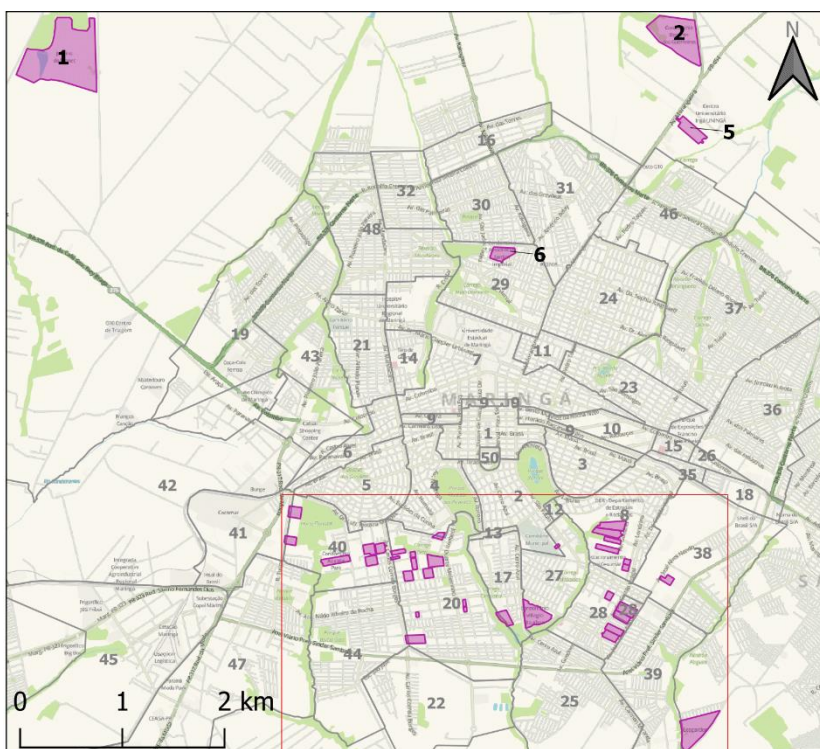
Em Sarandi, Gonçalves e Silva (2020) mostram que por um lado, temos a prolongação do perímetro urbano (LC 314/2015) para se adequar a localização do novo condomínio de chácaras no extremo norte do município, e por outro, a localização do conjunto habitacional Beto Richa, estendendo o perímetro urbano para o sul (LC 214/2009), resultando então em uma “expansão urbana [que] segue de modo espraiado e desconectado, exigindo extensão contínua das redes de infraestrutura. (GONÇALVES; SILVA, 2020, p. 40837).

Deste modo, temos de um lado um grupo que pode escolher se afastar da cidade, e o outro que, apesar de ter tido o acesso à moradia, mesmo que com um padrão arquitetônico precário (ibidem, p. 40836), teve o acesso aos serviços e infraestrutura negados. Na concepção de direito à cidade de Lefebvre (1968), esse direito implica na condição dos cidadãos de usufruírem do espaço urbano em sua totalidade, ampliando o valor de uso por meio da apropriação dos espaços públicos e das centralidades. É o que o autor chama de “habitar” em oposição ao “habitat” – morar e não somente abrigar-se (LEFEBVRE, 2006). Portanto, os moradores do conjunto habitacional, construído através do programa Minha Casa Minha Vida não gozam deste direito.

¹⁸ O *greenwashing* é um termo em inglês que pode ser traduzido como “lavagem verde” e é praticado por empresas, indústrias públicas ou privadas, organizações não governamentais e até governos. É, basicamente, uma estratégia de marketing, de promover discursos, ações e propagandas sustentáveis que, na verdade, não se sustentam na prática. Fonte: Infomoney. Disponível em: <<https://www.infomoney.com.br/economia/greenwashing-o-que-e-e-por-que-essa-palavra-pode-impactar-seus-investimentos-e-suas-compras/>>. Acessado em: 06 de jun. de 2022.

Por outro lado, os que escolheram se afastar, conceituamos esse movimento como parte do processo de autosegregação socioespacial, para Corrêa (1989, p.64), este trata da segregação da classe dominante. Em relação a este processo em Maringá, podemos distinguir três padrões de autosegregação (mapa 9). O primeiro corresponde aos primeiros condomínios horizontais fechados, localizado na porção pericentral-sul da cidade (todos do zoom na segunda imagem do mapa 9, exceto os nº 3 e 7). Apresentam-se em um tamanho reduzido, condomínios compostos por um número singelo de residências, entretanto com os mais altos padrões arquitetônicos comparado com o restante. O Segundo, são os de nº 2, 5, 7 e 6, que se distanciaram com mais proeminência do centro, mas se aproveitando de agregações de valor infraestruturais como por exemplo o 7 e 3, localizados na extensão da avenida Cerro Azul, que teve reformas iniciadas em 2008 pelo então prefeito Silvio Barros (Partido Progressista). Por fim, o último padrão de ocupação dos CHF é referente aos condomínios 1, 2 e 5 que possuem características mais rurais, com lotes maiores. Entretanto, a ocupação das unidades no Jardins de Monet (1) foi fracassada, foi constatado em campo a baixa ocupação dos 360 lotes ofertados, apesar de ter sua construção finalizada em outubro de 2010 (PAILO, 2018).

Mapa 9- Localização dos Condomínios horizontais fechados de Maringá. 2019.



Nº	Condomínio
5	Monte Alto
2	Recanto dos Guerreiros
1	Jardins de Monet
25	Morada de Florença
24	Portal de Sevilha
13	Vila fontana
12	Portal de Segóvia
26	GreenFields
31	Quinta da Torre
10	Res. Azaléia
22	Res. Vinhedo
15	Hortoflorestal
4	Villagio Bourbon
7	Green Park
3	Ecogarden Residence
6	Jardim Imperial
8	Nashville Residence
11	Mont Blanc
27	Deltaville I
20	Deltaville II
33	Paco D'arcos
32	Petit Village
19	Res. Parresh
21	Karrapicho
23	Res. Maanaim
28	BuonaVitta
36	Via Castelli
29	Res Village
34	Ingá Ville
39	Res. Mem de Sá

	Condomínio
	Zonas Fiscais

Base cartográfica: Waze Fonte: PMM, Google Satélite, Label e Earth.
Sistema de projeção: UTM 22S Datum: Sirgas 2000

Em suma, este subcapítulo objetivou apresentar e qualificar o conteúdo da desigualdade socioespacial presente na aglomeração urbana de Maringá. Para isso, foi acionado conceitos como de segregação e autosegregação socioespacial. A partir deles foi possível observar diferentes padrões de ocupação e tipologias conforme o poder aquisitivo das famílias, recorrendo aos ganhos salariais como indicador desse diferencial de poder.

A partir do que fora apresentado no primeiro capítulo em que apresentamos a conformação da atual estrutura urbana da cidade de Maringá, considerando seus respectivos episódios de reestruturação, foi buscado caracterizar a singularidade geradora de desigualdade socioespacial na cidade.

A começar pela escala intraurbana, onde a desigualdade é literalmente planejada em seu projeto inicial, ao ter sido cada zona da cidade destinada pela CMNP conforme condição sócio ocupacional do cidadão. Posteriormente foi dado seguimento a caracterização da desigualdade na escala da aglomeração urbana, indispensável sua consideração na produção do Espaço de Maringá, a partir da explicação do ganho de centralidade de Maringá em sua rede urbana e, explanando que no processo expansão urbana, os bônus do planejamento urbano tido como sucesso se circunscreveram a Maringá, enquanto os ônus às cidades do entorno.

No capítulo a seguir, a desigualdade socioespacial é delineada a partir da dinâmica imobiliária, em que o Espaço intraurbano é diferenciado a partir do investimento seletivo do capitalista incorporador. (ABRÂMO, 1989, p.68). Neste sentido, a posição das centralidades na estrutura urbana da cidade de Maringá e o diferencial investimento no espaço construído é o ponto de fusão onde a estrutura e valorização da terra se combinam para gerar desigualdades no mapa de acessibilidade da cidade. Tal diferencial de acessibilidade é marcado pelo seu respectivo valor conforme aponta Villaça, (1999):

O valor atribuído à localização de um imóvel é o principal componente do preço, pois, ele é dependente dos valores atribuídos à infraestrutura e oferta de serviços urbanos, ou seja, é o valor associado à produção da cidade. A acessibilidade- a serviços, ao comércio, ao trabalho, a equipamentos urbanos e a outros pontos da cidade - é parte formadora desse valor e inerente a cada localidade. Assim, as distâncias, e por conseqüência o sistema viário e de transportes, têm também importante papel na valoração de um local (VILLAÇA, 1999).

O valor citado acima refere-se ao valor de troca, e sua expressão monetária é o preço. Sendo o valor de troca medido pelo trabalho socialmente necessário (HARVEY, 2008), temos que “a localização é, ela própria, também um produto do trabalho e é ela que especifica o espaço intra-urbano” (VILLAÇA, 2001, p.24). Assim como toda mercadoria que passa pelo processo de alienação, os ganhos auferidos de determinadas localizações apesar de serem socialmente produzidas são privadamente apropriados. Esse é o cerne da argumentação do capítulo a seguir.

**CAPÍTULO III – DA REPRODUÇÃO DO CAPITAL AO APROFUNDAMENTO DAS
DESIGUALDADES: LÓGICAS, AGENTES E VETORES DA DINÂMICA
IMOBILIÁRIA**

3.1. A reprodução capitalista e a renda fundiária

A desigualdade, assim como outros conceitos que permearam os capítulos anteriores, é um conceito polissêmico que, frente aos diversos sufixos que o acompanham, mudam seu sentido ou dão ênfase em questões específicas. Neste sentido, adotamos desigualdade socioespacial pelo seu poder de articular condicionantes sociais e espaciais na geração das desigualdades, guardando claro, sua relação indissociável de interdependência dialética entre suas condicionantes.

Acionamos assim, dois pontos de partida para tal compreensão, que os agentes analisados possuem características comuns que nos possibilita agrupá-los em *classes sociais*. E no que diz ao recurso desigualmente distribuído, no bojo da *desigualdade socioespacial*, referimos ao exercício do direito à cidade: acesso à moradia, ao consumo, ao trabalho, ao lazer, sem que tenha que abrir mão da qualidade de vida para deslocar-se espacialmente por extenuantes parcelas de tempo devido às localizações desprivilegiadas ou mobilidade limitada.

A divisão entre classes sociais é condicionada pela divisão social do trabalho. No passar do modo de produção feudal para o capitalista, a necessidade de expandir o mercado consumidor no século XV fez com que a divisão social do trabalho se intensificasse, pondo em evidência três classes sociais: burguesia, proprietários da terra e proletariado, sendo a classe dos burgueses a detentora dos meios de produção; classe esta que se reproduz através da exploração da mão-de-obra proletária: classe que unicamente possui sua força de trabalho para reproduzir suas condições de existência. (MARX; ENGELS, 1998).

Imergindo mais minuciosamente, Marx (1989) analisa a classe dos proprietários. Esta não reproduz suas condições de existência através da apropriação direta da mais-valia dos trabalhadores, como os burgueses, ou vendendo sua mão-de-obra como faz os proletários. Seus ganhos são garantidos único e exclusivamente pela propriedade privada da terra. E a terra por sua vez, difere-se de outras mercadorias pois ela é irreprodutível, sendo assim pode ser monopolizado pelo proprietário, e sua inserção no ciclo de reprodução do capital depende da vontade do proprietário, representando um obstáculo a classe dos capitalistas (burgueses) que dependem da terra por sua vez como base material para produção. (ABRÂMO, P. 1989, p. 48). Uma vez que os objetivos dos indivíduos divergem, não há mais porque

aglutiná-los em uma só classe, além da divergência de interesses, parte do lucro do capitalista do setor produtivo é transferida para o proprietário rentista.

Renda é todo rendimento que deriva da mera propriedade, ou seja, é rentista todo aquele que tem direito a uma parcela do valor socialmente produzido pelo fato de ser proprietário. A metamorfose do sobrelucro do capitalista em renda fundiária se dá por meio do monopólio da propriedade privada, que garante ao proprietário a apropriação de renda (PAULANI, 2016, p. 516). Por sua vez, sobrelucro é a parcela de lucro obtida que está acima da taxa média de lucro de determinado setor produtivo decorrente de ganhos de produtividade. Uma vez que o capitalista precisa de uma base material para sua atividade produtiva em si, ou até mesmo para reprodução da força de trabalho (SMOLKA, 1987, p. 42), quando a propriedade é destinada para habitação dos trabalhadores.

A teoria da renda da terra para autores como Adam Smith, David Ricardo e Karl Marx, é predominantemente explicada a partir de exemplos adequados à realidade rural, mas a partir de tais exemplos podemos construir analogias ao meio urbano. Lefebvre (1972) confirma essa adequabilidade, uma vez que a produção capitalista da cidade se dá a partir da existência e da produção de rendas urbanas que possuem semelhanças com as rendas fundiárias, na medida em que o processo de valorização do solo urbano, se engendra, a partir da produção da renda de situação (renda diferencial I), da renda de equipamento (renda diferencial II), associado a renda absoluta e renda de monopólio. (RODRIGUES, J.C. 2017, p. 394)

Inicialmente teorizada na obra célebre “A riqueza das nações: uma investigação sobre a natureza e as causas da riqueza das nações”, Adam Smith (1981) conceitua que renda da terra é o preço a ser pago pelo colono ao proprietário fundiário, em função do uso da terra por parte do colono. A renda da terra dependeria não só de sua fertilidade, mas também de sua situação geográfica. Nesta direção, a renda proveria não mais do que um benefício revertido ao proprietário de terra pelo fato deste destinar sua propriedade para atividades de produção agrícola, extração vegetal e mineral. Ainda sobre esta perspectiva, a demanda definiria o preço da terra, uma vez que as forças de mercado que disputam em um ambiente de livre concorrência tenderiam a estabelecer o preço de acordo com o nível de procura.

Em contraposição, devida a dubiedade da concepção smithiana em que se mistura os ganhos auferidos pela renda da terra em si, outrora com ganhos

provenientes de atividades produtivas, Ricardo (1937) propõe como renda da terra “*aquella porción del producto de la tierra que se paga al propietario por el uso de la potencia original e indesdructible del suelo*” (Ricardo, 193, p.69).em seu *Ensaio sobre a influência do baixo preço do cereal nos lucros do capital*, publicado em 1815, ele argumenta ainda que o crescimento da população e a conseqüente necessidade de uma quantidade crescente de alimentos faria com que fossem ocupadas terras cada vez menos férteis. Como o preço regulador do cereal seria dado pela produtividade do trabalho na pior terra, toda a diferença de produtividade existente nas faixas mais férteis seria apropriada como renda por seus proprietários. Daí surgiria a renda diferencial. A abordagem ricardiana preconiza então que o preço da terra é dado pelo seu caráter diferencial de fertilidade da terra e a diferencial produtividade do trabalho empregada na produção. (RODRIGUES, J.C. 2017, p. 390)

Marx discorda de Ricardo quando este diz que esta é a única forma de auferir renda fundiária, para Marx (1989), os ganhos auferidos pelo diferencial de produtividade da terra pode provir de duas formas, sendo a primeira de forma inata ao solo, por exemplo, maior fertilidade, uma irrigação natural proveniente de um curso d'água, um terreno com maior incidência solar, etc. Este tipo ele chamou de Renda Diferencial I. A Renda Diferencial II também provém dos sobrelucros decorrentes do aumento da produtividade, mas dessa vez esse aumento é artificial, a produtividade aumenta porque se investiu mais capital no solo.

Trazendo essas analogias para o Espaço Urbano podemos exemplificar que o diferencial de produtividade do solo é dado por suas características que independe de investimento, no caso da RD I, como por exemplo, um terreno de solo mais argiloso e de baixa granulometria (possibilita uma futura diminuição de gastos com fundações e ancoragens); uma altimetria alinhada ao nível da rua; uma localização privilegiada por uma bela paisagem; e no caso da RD II já envolve investimento de capital, desde serviços de terraplanagem, cercamento, edificações, etc.

Há ainda a renda obtida onde a produtividade do solo e a localização é a pior de todas, mas mesmo assim tem potencial de gerar renda ao proprietário, é a Renda Absoluta. Ela é resultado da diferença entre os preços de produção (salário e lucro) e o preço dos bens agrícolas. Assim, podemos definir a renda absoluta como uma metamorfose da mais-valia agrícola, transformação de uma parte dessa mais-valia em renda fundiária (PAULANI, 2016, p. 521). Para Marx (*op. cit.*),até mesmo a pior terra

apresenta um preço de mercado, caso contrário, o proprietário não teria nenhum interesse em arrendar sua terra para o capitalista.

Utilizar classe social nos termos marxistas como forma de distinguir os agentes sem sua devida adaptação contextual corre o risco de cair no anacronismo. Novos elementos essenciais para considerar a dinâmica de classes emergiram, a começar pelo sistema financeiro, demasiadamente imaturo no século XIX. Mesmo assim Marx, Engels já apontavam o importante papel do sistema bancário por exemplo, ao ter a capacidade de juntar montantes virtuosos de capital necessários para o financiamento da atividade industrial. O sistema financeiro na atualidade surgiu da junção do capital bancário com capital o industrial, soma-se isso com o desenvolvimento tecnológico dos meios de comunicação, temos uma arrojada imbricação de capitais que investe substancialmente no mercado imobiliário.

A relevância do capital incorporador na estruturação de cidades, entre outras explicações a ser apresentada a seguir, se deve justamente por essas configurações facilitadas pelo sistema financeiro, de se apropriar da mais-valia de diversas formas, seja pela exploração direta no setor produtivo, ou indiretamente ao apropriar-se da renda fundiária.

3.2 A particularidade do capital fundiário na reprodução capitalista

O enfoque dado à figura do capitalista incorporador é justificado pelo poderio em que ele tem de orquestrar diversas outras frações de capital, para que, em seu movimento de reprodução-realização se aufera lucros da produção da cidade, especificamente na produção habitacional. Para Abrâmo (1989, p. 49):

Esta forma de organização da produção de moradias tem no capital incorporador o elemento organizador do circuito imobiliário. É ele que efetua a transição de compra de terreno, define seu uso futuro, encomenda os projetos e estudos arquitetônicos e de engenharia, contrata os capitais construtores, articula o financiamento da produção, define junto aos capitais de comercialização (corretores, publicidade etc.), a estratégia de venda e viabiliza o financiamento da produção final através de capitais de empréstimos (AMBRÂMO, P. 1989, p. 49).

A especialidade de produzir habitações, é destacada na definição de Smolka (1987, p. 47) em que o capital incorporador é “Aquele que desenvolve o Espaço Geográfico organizando os investimentos privados no ambiente construído, em especial aqueles destinados à produção de habitações”. Mas não exclusivamente, foi

observado no site¹⁹ de divulgação do empreendimento do projeto Eurogarden em Maringá, que a mistura de diferentes usos do solo configura uma estratégia de valorização imobiliária, onde fora projetado no mesmo edifício salas destinadas ao uso comercial e em pisos superiores destinados ao uso residencial.

Distinguir e categorizar as frações do capital são exercícios que possibilitam alcançar a abstração necessária para compreender a posição em que a produção das cidades ocupa no processo da reprodução capitalista. Essas frações compõem o circuito imobiliário, como agentes hegemônicos na produção imobiliária. O primeiro grupo é do setor industrial, que auferir seu lucro escalando a produção, sendo assim, quanto mais padronizadas as edificações, maior o lucro por ganho de produtividade. (SMOLKA, M. O. 1987, p.56)

O segundo grupo é o setor comercial, é ele responsável por todo arranjo de marketing, realiza o encontro da oferta com a demanda, e sobretudo, é o responsável por criar o fetiche da mercadoria. É aqui que se encaixa as imobiliárias, corretores, agências de marketing, etc.(ABRÂMO, P. 1989, p.48).

Por fim, o terceiro grupo, do setor financeiro, cabe a ele captar volumes voluptuosos de capital para financiar as atividades produtivas da construção civil e o financiamento da compra de imóveis. A atuação tanto na oferta como na demanda de moradias é necessária, pois o longo período de produção e alto valor individual da moradia são um obstáculo à valorização ampliada dos capitais do circuito imobiliário. (*ibidem*, p.49).

Também compete ao setor financeiro do circuito imobiliário promover a remuneração de juros de rendas fundiárias, integrando o circuito imobiliário na escala nacional e até mesmo internacional, uma vez que os ativos imobiliários são negociados nas bolsas de valores e no sistema financeiro de forma geral. Este é o setor com maior permissividade por parte do Estado, que recebe inclusive isenção de imposto de renda em investimentos relacionados ao mercado imobiliário.

Nesta direção, Barcella (2018, p.22) concorda com Harvey (1982 [2013]) que essa postura dos agentes econômicos transforma a lógica de “gerenciamento” da terra por parte significativa dos proprietários, e que passa a ser cada vez mais uma lógica

¹⁹ Disponível em: <<http://www.eurogardenmaringa.com.br/>>.

financeira, o que denota uma nova maneira de pensar o processo de formação do preço.

Neste sentido, a produção capitalista de moradias, não se diferencia, então, dos demais circuitos de valorização dos capitais produtivos. Do ambiente construído, auferem-se lucro de diversas formas, entretanto, é com o capital fundiário que os agentes hegemônicos da produção do espaço mais auferem ganhos na dinâmica imobiliária. (ABRÂMO, P. 1989, p. 48 e 49).

A confluência entre o capital industrial, comercial e financeiro sob a gerência do incorporador, não é livre de contradição. Como o interessa aumentar suas taxas de lucro, é interessante ao capital incorporador acelerar a rotatividade das transações no mercado imobiliário, com paulatino aumento do preço dos imóveis, aumentando os gastos do orçamento familiar com moradia. (SMOLKA, M. O. 1987, p.56).

Se a pressão inflacionária por conta dos gastos com moradia não for acompanhada de reposição salarial acima da inflação, a tendência é o enfraquecimento da demanda e conseqüentemente queda da lucratividade no setor produtivo da construção civil.

Todavia, Smolka (1987) argumenta que a má distribuição de terras e a fragilidade do mercado financeiro faz da terra um ativo de valor privilegiado. A cidade é o lócus de imobilizações financeiras na forma de capital fixo.

Ao tratarmos de analisar a expansão territorial frente a processos de diferenciação socioespacial, a partir de ações intencionais de agentes do mercado, não nos escapa que este deve ser corretamente compreendido. Trata-se aqui do “mercado imobiliário, para além da aparente neutralidade das relações entre oferta e demanda”, no contexto de investigações de perspectiva crítica, deva ser considerado como o “lugar econômico da valorização de capitais que agem sobre a cidade e seus objetos, na busca permanente e crescente de sua valorização” (MELAZZO, 2013, p.374). Reconhecemos que há uma assimetria no jogo de força entre os agentes do mercado, a seletividade espacial dos agentes hegemônicos na produção do Espaço é limitante para a liberdade decisória do trabalhador assalariado, reduzindo ou até mesmo anulando seu poder de escolha.

Ao passo que os agentes econômicos representantes do capital incorporador, se põem como central na condução e concepção dos “vetores de expansão e valorização imobiliária” identificado nas cidades aqui investigadas.

O uso da palavra “vetor” é predominante nas ciências exatas, no “Moderno Dicionário de Língua Portuguesa Michaelis” (1998, p. 2196), a palavra “vetor” aparece com uma de suas aplicações associada a um segmento de reta cujo sentido é indicado por uma ponta de flecha, ou seja, segmento de reta orientado em direção a uma extremidade. Já no “Grande Dicionário Etimológico da Língua Portuguesa”, ele descende da Física, referindo-se a um “segmento de reta orientado, com direção, sentido e módulo” (BUENO, 1968, p. 4241). Já o Houaiss traz uma acepção diferente: “aquilo que traz como consequência, que carrega, que acarreta; veículo, condutor”²⁰.

O termo “vetor” foi elidida por entendermos o processo de expansão e valorização imobiliária com um sentido e direção clara, determinado estrategicamente na cidade. É a partir da construção e incorporação de determinados empreendimentos que é possível observar a expansão do perímetro urbano das cidades, com conteúdo diferenciados, estrategicamente pensados em determinadas direções, com seu ponto de origem na zona central da cidade. Nesta mesma compreensão, Barcella (2018) argumenta que o uso desta expressão, exprime que:

[...] esses recentes processos de expansão do tecido urbano possuem sua concepção e origem diretamente associados aos interesses de determinados agentes imobiliários, que buscaram, a partir delas, conduzir seus ganhos convertidos em forma de rendas fundiárias com a implantação de empreendimentos imobiliários que vão além somente da produção de habitação, atuando de forma integrada a modificar áreas inteiras, que geram externalidades e conferem diferenças substanciais aos espaços ali localizados. Nesse sentido, tais empreendimentos acabam por condicionar o padrão futuro de uso e ocupação de áreas que estão nucleadas por eles. Trata-se, portanto, da expansão dos negócios imobiliários, com a criação de novas áreas que já nascem “valorizadas”, possuindo alto preço do m² ofertado. (BARCELLA, 2018, p.137).

Nesta lógica, o capital incorporador visa não somente a captação de rendas fundiárias urbanas com a transformação de terra rural em terra urbana ou na mudança de conteúdo do ambiente construído, mas também a criação de tais rendas a partir dos movimentos de antecipação e coordenação da organização do ambiente

²⁰ Disponível em: <<https://houaiss.uol.com.br>>.

construído (SMOLKA, 1987; ABRAMO, 1989) que evidenciamos estar em curso no aglomerado urbano de Paiçandu-Maringá-Sarandi a seguir.

3.3 Produção imobiliária no aglomerado urbano de Maringá

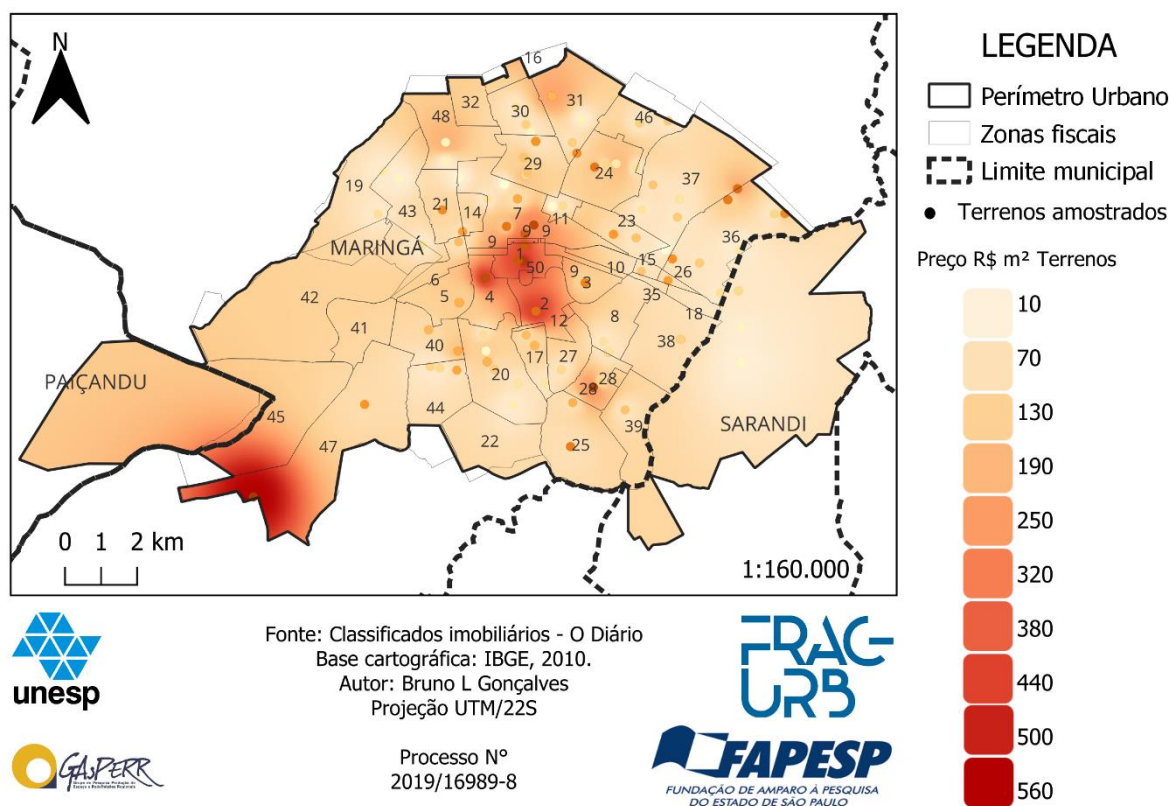
A apropriação das rendas fundiárias em Maringá, historicamente é tida como um trunfo imobiliário na lógica de produção e estruturação da cidade. Como demonstra Gini (2007), a construção da hegemonia empresarial fortemente articulada a nível local iniciou-se no começo dos anos 2000 no movimento “Repensando Maringá”.

O forte apelo do Marketing de cidade verde, arborizada, com ruas e avenidas largas contribuiu muito para atração de investimentos no mercado imobiliário, com o reforço do Estado, ao colocar a UEM na zona 7, por exemplo, reforçando a centralidade. Já no mapa 10 é possível perceber o perfil de ocupação do solo, combinado com o mapa 9, dos espaços residenciais fechados, constatamos que as zonas 7, 1, 4 e 2, desde o início da nossa análise histórica já se mostrou valorizada.

Outro fator relevante é a disposição dos parques públicos nas zonas 1 e 2, valorizando ainda mais essa porção do solo urbano. Contraditoriamente, a zona 7 é a mais marcadamente heterogênea do ponto de vista dos valores das ofertas imobiliárias, sendo que os extremos das classes representativas se encontram no mesmo polígono.

A contínua presença das classes superiores de preço do metro quadrado na região central, especificamente nas zonas 1, 2, 4, 7 e 9, se perpetua por todo o recorte temporal analisado a seguir, do ponto de vista da valorização imobiliária, essa característica do mercado reforça a centralidade do primeiro centro convencional. A zona central que foi receptáculo desde diversas obras públicas monumentais, de 2001 a 2009 apresentou-se valorizada e estimada pela demanda, mas em contrapartida, com menos ofertas de terrenos residenciais, já que foi preterivelmente a região mais ocupada e verticalizada.

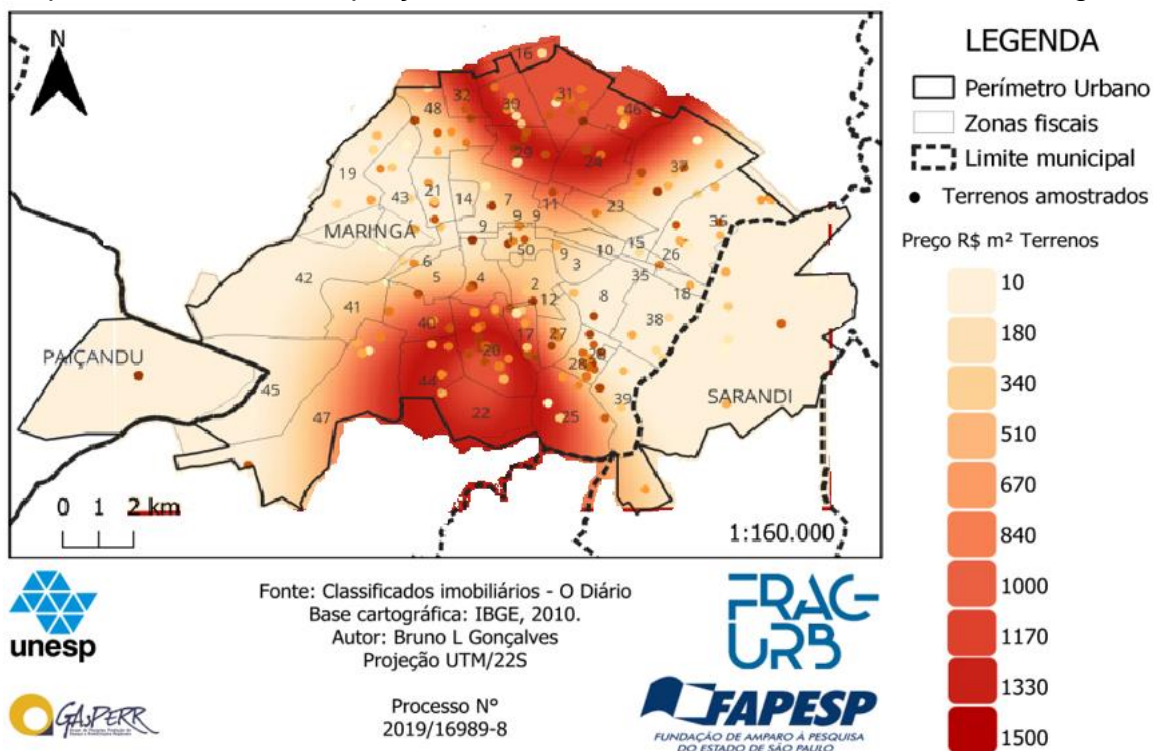
Mapa 10 - Médias de preço do m² dos terrenos não edificadas. Maringá. 2001.



O caso maringaense é enfático em demonstrar como a valorização urbana está concentrada nas zonas fiscais centrais e pericentrais da cidade. Ainda que haja menor oferta de terrenos em metros quadrados nestas áreas, os valores mais elevados das ofertas atestam como são altos os preços aí cobrados pelo metro quadrado da terra, corroborando a hipótese da valorização diferencial das áreas. (AMORIM, 2015, p.321).

A concentração de altos preços por metro quadrado na zona 45 e 47 foi alavancada por uma oferta “outlier”, ou seja, destoa numericamente do conjunto de ofertas daquela zona, mas que preservamos para evidenciar uma tipologia muito representativa do que se generalizou futuramente na área, de um terreno que fora recentemente incorporado ao perímetro urbano, mas com características de chácara, ou seja, de área total elevada,

Mapa 11 - Médias de preço do m² dos terrenos não edificadas. Maringá. 2007.

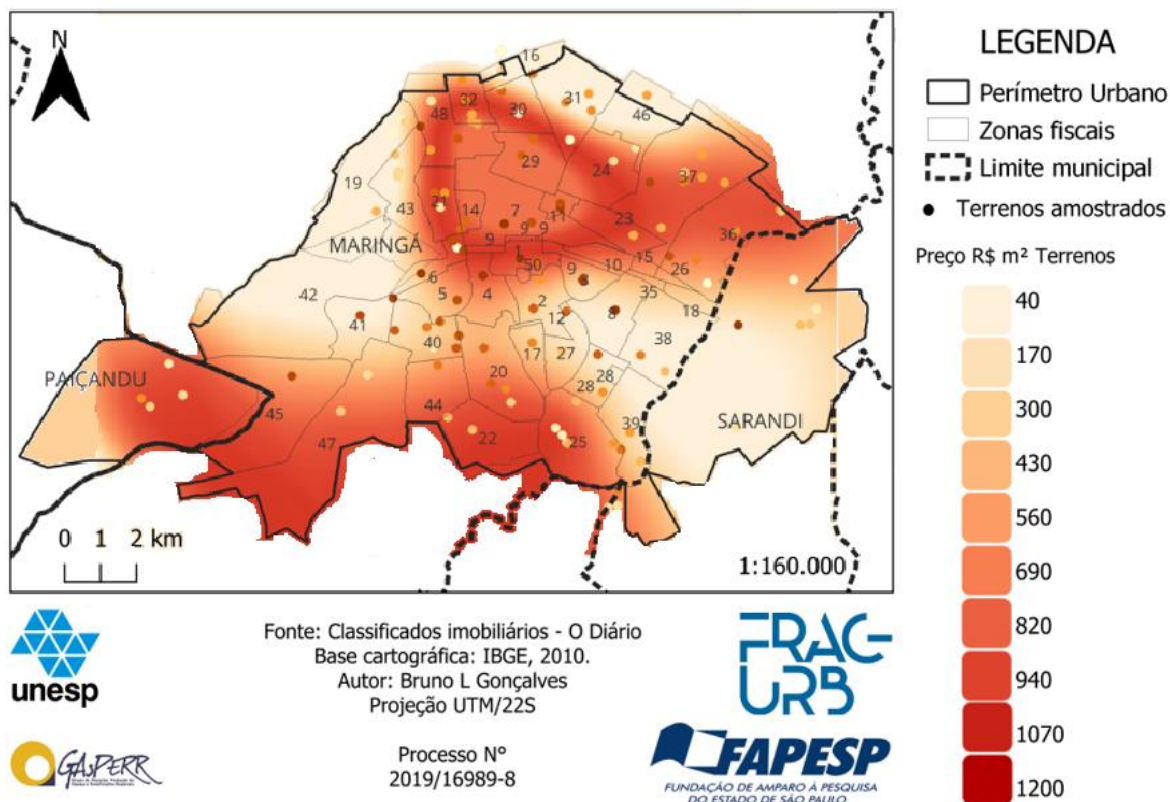


No ano de 2007, já é perceptível o deslocamento e aumento de ofertas de terrenos mais caros nas zonas 27 e 28, bem em direção ao extremo sudoeste da cidade, acompanhando o traçado da avenida Cerro Azul e da avenida Carmen Miranda, que dão acesso aos condomínios horizontais fechados que foram instalados nesta região.

O novo vetor de expansão e valorização ao norte corresponde correspondeu às atividades das loteadoras na área em questão, onde ainda há quantidade expressiva de lotes vazios, abertura de novos loteamentos, além de ser a região de ligamento entre dois importantes acessos da cidade ao norte, as rodovias PR461 e PR317, que se conectam a avenida Morangueira.

Outro fator que ajudou a delinear esse vetor de valorização e expansão para a zona norte, foi a abertura de condomínios residenciais fechados na zona 16, fora do perímetro urbano, mas contíguo a ele.

Mapa 12 - Médias de preço do m² dos terrenos não edificadas. Maringá. 2013.



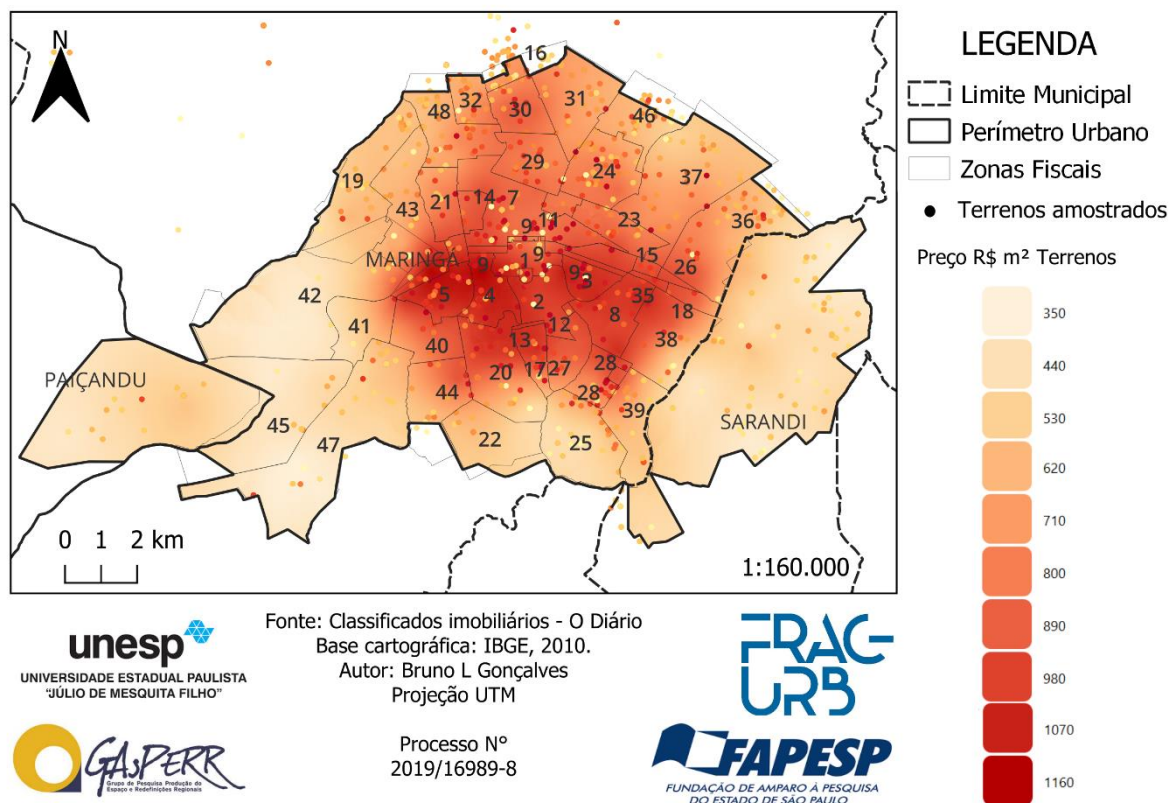
No ano de 2013, além da concentração de ofertas imobiliárias de terrenos residenciais de preço por metro quadrado mais elevado continuar na região pericentral em direção ao sul, é o ano do recorte temporal em que a valorização do preço da terra se mostrou menos heterogênea na cidade, uma vez que os pontos dos terrenos amostrados na região centro-sul apresentam-se nas classes superiores, o *raster* krigagem indica uma tendência de valorização na região norte como um todo, e de maneira mais ampliada espacialmente no extremos do perímetro urbano ao sul.

O comportamento das ofertas de 2013 estabelece uma linearidade com o que foi observado em 2012 por Amorim (2015), onde em comparação com Londrina, Maringá:

apontou uma ligeira maior distribuição dos montantes ofertados em metros quadrados e em R\$, aludindo à ideia comum de que toda a cidade está valorizada, tal como afirmou um dos corretores entrevistados. Mas essa ideia é generalizada, por que a valorização é seletiva e segmentada, ainda que a cidade de Maringá apresente uma tendência de valorização imobiliária mais concentradora que Londrina (AMORIM, 2015, p.333).

Além do aumento do preço do metro quadrado, o número de ofertas por zona também foi maior em comparação com o centro-sul.

Mapa - Médias de preço do m2 dos terrenos não edificadas. Maringá. 2019.



Neste ano, as zonas com as maiores médias de área (tamanho dos terrenos) ofertada foram a 17, 45, 38, 41 e 42. Nessas zonas todas as médias de área dos terrenos ultrapassaram os 1000 m², e comumente se localizam nos limites do perímetro urbano, exceto a zona 17 que apresenta concentração de condomínios horizontais de alto padrão, fator que explica as maiores dimensões dos terrenos ofertados.

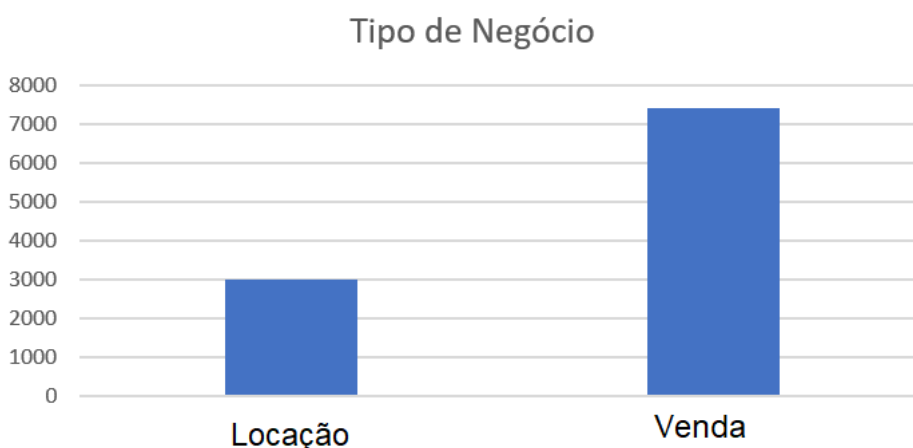
Apesar da camada *raster* da krigagem não indicar preços do metro quadrado nas classes de maior valor, os pontos, graduados com os mesmos parâmetros, são os terrenos em si utilizados para interpolar e indicam a presença de terrenos nas classes superiores do valor de metro quadrado, na zona 28 e 25 especificamente, acompanhando exatamente o traçado das avenidas Cerro Azul e da avenida Carmen Miranda, mas desta vez, adicionalmente ao observado no ano de 2007, extrapola o contorno sul (rodovia engenheiro Osvaldo Pachêco de Lacerda).

O projeto de reformas do contorno sul foi apresentado em 2018 pela Secretaria de Mobilidade Urbana (Semob) previu abertura de três novas pistas, viadutos e

trincheiras, pontes, galerias pluviais, nova sinalização vertical, horizontal e semafórica, com um investimento público estimado em 225 milhões de reais²¹.

As ofertas imobiliárias em 2019 foram majoritariamente operações de venda, representando 71,13% (7.394) das ofertas, enquanto os anúncios imobiliários disponíveis para aluguel representaram 28,87% (3001) do total. A distribuição espacial não apresentou-se bem homogênea, mas com predominância de ofertas de venda no limite do perímetro urbano a sudoeste da cidade.

Gráfico 4 – Ofertas imobiliárias por tipo de negócio. Maringá, Sarandi e Paiçandu. 2019.



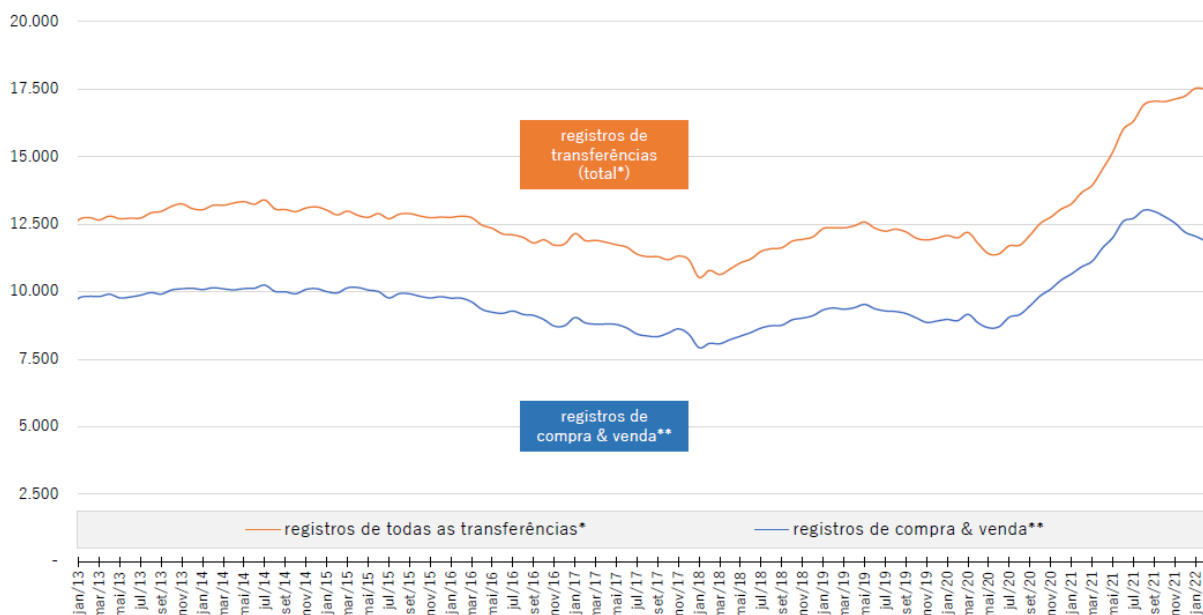
Fonte: Sub100.com. Organizado pelo autor.

Em relação a tipologia das ofertas residenciais, a distribuição foi equânime: 56% de casas e 44% apartamentos. Com forte concentração das ofertas de apartamentos na zona central (zonas 1, 2, 4, 7, 9 e 11).

Foram 244 ofertas postadas na categoria “em condomínio” representando 2,67% do total. Entretanto, é considerável que essa classificação não é absoluta uma vez que o anunciante ou o próprio site sub100 pode omitir ou não considerar obrigatório esse tipo de informação. As categorias disponíveis que foram somadas com o sufixo “em condomínio” foram de casas, casas geminadas, casas universitárias, apartamentos duplex, apartamentos triplex, sobrados, sobrados duplex, sobrados geminados, sobrado loft, sobrado triplex e sobrado universitário.

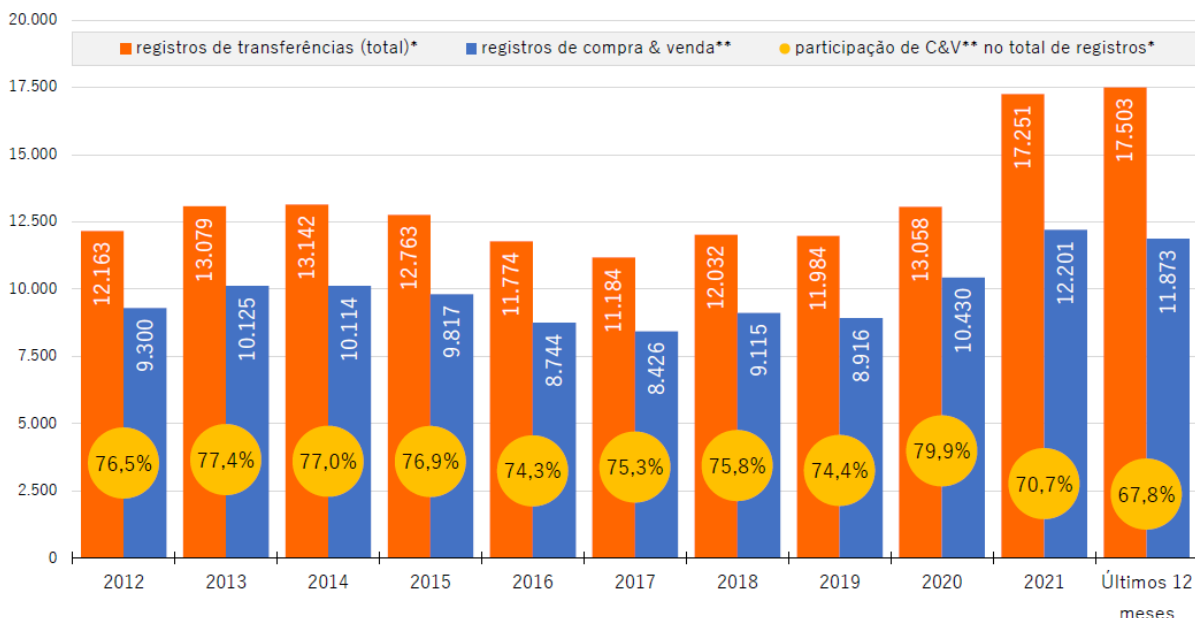
²¹ Disponível em: <<http://www.maringa.pr.gov.br/site/noticias/2018/04/16/projeto-do-novo-contorno-sul-preve-pontes-viadutos-e-trincheiras/32839>>.

Gráfico 5 - Evolução dos registros cartoriais de transações imobiliárias acumulado em 12 meses. Maringá. 2013-2022.



ELABORAÇÃO: FIPE, COM BASE EM DADOS DO REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL.
 NOTAS: (*) INCLUI REGISTROS DE: ADJUDICAÇÃO; ARREMATACÃO EM HASTA PÚBLICA; CESSÃO DE DIREITOS; COMPRA E VENDA; DAÇÃO EM PAGAMENTO; DESAPROPRIAÇÃO; DISSOLUÇÃO DE SOCIEDADE; DISTRATO; DOAÇÃO; DOAÇÃO EM ADIANTAMENTO DA LEGÍTIMA; HERANÇA, LEGADO OU MEAÇÃO; INCORPORAÇÃO E LOTEAMENTO; INTEGRALIZAÇÃO SUBSCRIÇÃO DE CAPITAL; PARTILHA AMIGÁVEL OU LITIGIOSA; PERMUTA; PROCURAÇÃO EM CAUSA PRÓPRIA; PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITOS PROMESSA DE COMPRA E VENDA; RETORNO DE CAPITAL PRÓPRIO; OUTROS.
 (**) INCLUI REGISTROS DE COMPRA E VENDA; PERMUTA; CESSÃO DE DIREITOS E ARREMATACÃO EM HASTA PÚBLICA.

Gráfico 6- Quantidade anual de registros cartoriais de transações imobiliárias. Maringá. 2012-2022.



ELABORAÇÃO: FIPE, COM BASE EM DADOS DO REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL.
 NOTAS: (*) INCLUI REGISTROS DE: ADJUDICAÇÃO; ARREMATACÃO EM HASTA PÚBLICA; CESSÃO DE DIREITOS; COMPRA E VENDA; DAÇÃO EM PAGAMENTO; DESAPROPRIAÇÃO; DISSOLUÇÃO DE SOCIEDADE; DISTRATO; DOAÇÃO; DOAÇÃO EM ADIANTAMENTO DA LEGÍTIMA; HERANÇA, LEGADO OU MEAÇÃO; INCORPORAÇÃO E LOTEAMENTO; INTEGRALIZAÇÃO SUBSCRIÇÃO DE CAPITAL; PARTILHA AMIGÁVEL OU LITIGIOSA; PERMUTA; PROCURAÇÃO EM CAUSA PRÓPRIA; PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITOS PROMESSA DE COMPRA E VENDA; RETORNO DE CAPITAL PRÓPRIO; OUTROS.
 (**) INCLUI REGISTROS DE COMPRA E VENDA; PERMUTA; CESSÃO DE DIREITOS E ARREMATACÃO EM HASTA PÚBLICA.

O gráfico 5 e 6 são informações vindas de uma fonte que contabiliza o universo das transações imobiliárias, e não somente por amostragem, talvez seja o dado que capte a mais fidedignas flutuações do mercado.

Confirma a tendência de que a terra é utilizada como ativo de valor, sobretudo, em momentos de crise, em que as transações imobiliárias tiveram um aumento em números absolutos nos anos 2020 e 2021, marcados pela pandemia. Revelando-se um investimento seguro para aqueles que dispunham de recursos, apesar de perder liquidez, a propriedade da terra no Brasil é forjada por diversos mecanismos, desde os mais explícitos como as leis civis, o código tributário, a burocracia administrativa, até proteções mais implícitas como o uso das forças repressivas do Estado em defesa da propriedade privada.

A análise temporal das ofertas imobiliárias deste capítulo para além de relevar as tendências, vetores e dinâmicas do mercado imobiliário, suscita a necessidade de manter um banco de dados em que se possa de forma contínua captar esses dados, quando estes forem disponíveis em ambiente virtual. Alternativa como o *webscrapping* é uma ferramenta que pode auxiliar na maior transparência e eficiência do mercado de terras.

Deste modo, a obsolescência dos classificados impressos em jornais pode ser contornada com a construção deste banco de dados, um potencial aliado ao planejamento urbano e a garantia do direito à cidade.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Apresentamos singularidades de Maringá, sendo seu planejamento urbano contínuo; organização em coalizão local pelos agentes hegemônicos da produção do Espaço; sua saturação de população programada no plano inicial, relegando a expansão mal planejada às cidades do entorno; e por fim sua centralidade na rede urbana explicada a partir da lógica dual de competitividade/complementaridade com as cidades médias do entorno, são elementos essenciais para compreensão tanto da estrutura interna, bem como das particularidades do processo de urbanização que culminou no cidade atual.

Foi trazido para análise também, as novas lógicas de localização dos espaços residenciais fechados, agora alinhados à lógica da urbanização difusa, onde o tecido

urbano dispersa em direção aos limites municipais, que passa a ser caracterizado por uma maior complexidade da periferia segmentada. Guardado as particularidades da América latina, como por exemplo as desigualdades entre classes sociais serem mais explicativas do cenário de desigualdade socioespacial do que a questão racial como é nos Estados Unidos, a reprodução dessas lógicas de autosegregação, não pode ser entendida sem se considerar o fator ideológico na produção dessas cidades aqui estudadas.

O processo de fragmentação socioespacial é multifacetário, não se explica considerando apenas uma prática espacial. É o conjunto delas como as do habitar, trabalho, lazer e da mobilidade que pode trazer elementos suficientes para apontar o desenvolvimento deste processo. Entretanto, a contribuição principal desta dissertação tem sido de reforçar um aspecto essencial da fragmentação socioespacial – a lógica de reprodução da terra urbana como motor da complexidade com a qual a cidade é produzida em suas partes separadas e articuladas.

Um segundo plano de análise relacionado a análise do processo de fragmentação socioespacial, está relacionado à passagem da lógica espacial centro-periferia para a fragmentária. Ao analisar o processo na escala da aglomeração urbana de Maringá, exercício metodológico essencial para o objeto de estudo, uma vez que o desenvolvimento urbano do polo (Maringá) ocorreu de forma profundamente sustentada e dependente das cidades do entorno (Paiçandu e Sarandi), tanto territorialmente, com a acelerada conurbação da malha urbana, bem como do ponto de vista socioeconômico, dado o grau de movimentações pendulares. Consideramos que predomina a lógica de estruturação espacial centro-periferia.

Isto porque, o polo mostrou-se mais homogêneo economicamente e qualitativamente no quesito urbanístico. Mantém também uma linearidade com a distribuição espacial das classes sociais na cidade conforme planejado no projeto inicial da CMNP, localizando as famílias com maiores estratos de renda próximas ao centro, e um gradiente decrescente suave em direção ao perímetro urbano. Em contraste do que acontece na periferia da aglomeração, onde há uma predominância dos menores ingressos de renda.

A única exceção dessa homogeneidade socioespacial do polo Maringá, é o Conjunto Habitacional Santa Felicidade, que se estabelece como uma espécie de enclave na zona sul mais valorizada da cidade.

Destacamos ainda, em pese a prática do habitar no processo de segregação socioespacial, essa separação é meramente um recurso intelectual, na prática da vida urbana, são indissociáveis. Por isso, se segrega em relação a algo, neste caso o direito à cidade, ao ter os serviços e infraestrutura sua localização situada de forma desigual pela cidade. Consolidando assim diferentes condições de acessibilidade, somada ao potencial distinto de mover-se das classes subalternas.

Consideramos que as lógicas de reprodução e produção do Espaço Urbano ainda estão longe de serem equânimes, ou melhor, contrapondo-se a visão organicista da cidade, sua “organização” não está sendo autoregulada pelo mercado, mas sim desregulada, frente à demanda crescente por habitação em revés aos lançamentos subsequentes de residenciais de alto padrão (Eurogarden, no caso, entre vários).

Se essas lógicas produzem desigualdades, não se pode naturalizar a causa, ou responsabilizar a falta de mérito individual, sendo que as articulações e coalizões do empresariado local hegemônico na produção da cidade, têm nome, CNPJ e seu devido interesse de classe, como no apontou Gini (2007).

A renda da terra se configura, portanto, em um tributo fundiário pago pela sociedade aos proprietários de terra que se revela com o preço do metro² do solo no mercado imobiliário. Os autores que se debruçaram nos fundamentos de Marx para discutir a renda urbana colocam que a terra é uma mercadoria que gera renda, como não é produzida pelo trabalho, a terra não possui valor, mas tem um preço, portanto, é uma mercadoria fictícia. Contudo, entendendo que o espaço urbano é um valor de uso e troca complexo, admite-se formas distintas e válidas de se compreender a realidade. Assim, a pesquisa encara que a terra possui um valor, mas não um valor produzido como em qualquer mercadoria.

A valorização da renda fundiária, isto é, a valorização imobiliária que significa o aumento da renda da terra não é formada pelo valor do terreno em si, mas daquilo que está ao entorno e nas edificações construídas. Esse valor seria o valor dos produtos da cidade, que são as casas, os prédios, as infraestruturas e o valor da localização que se dão pelos efeitos úteis da aglomeração que é a reunião de elementos que é benéfica a todos (SILVA, 2012).

O valor dos produtos e o valor da localização resulta na valorização imobiliária. A construção desse valor é construída socialmente mediante taxas e impostos pagos pela sociedade e pelo trabalho incorporado no solo. Desse modo, a valorização da terra, da renda fundiária não é inerente ao solo, é um produto construído pelo trabalho excedente global que é apropriado pelos proprietários fundiários devido ao cercamento da terra. Portanto, a renda fundiária é construída socialmente e auferida individualmente, o que demonstra de forma clara sua injustiça social.

Uma vez que o excedente urbano é capitado pela pequena classe dos proprietários e capitalistas fundiários, mesmo sendo este excedente produzido pela classe trabalhadora, a única capaz de gerar valor através do trabalho socialmente necessário para produção de habitação e infraestrutura urbana. Para se fazer efetivo as políticas públicas que viabilizam uma distribuição mais justa dos excedentes urbanos, é necessária uma padronização dos dispositivos desenvolvidos no Estatuto da cidade por exemplo, que deixa um vácuo ao transferir para os municípios a necessidade de regularização dos instrumentos como o IPTU progressivo no tempo, outorga onerosa do direito de construir, etc. Tais potencialidades e desafios de se fazer justiça social no Espaço Urbano são desdobramentos que merecem ser aprimorados em investigações futuras.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABRAMO, Pedro. **A dinâmica imobiliária**. Elementos para o entendimento da espacialidade urbana. Cadernos IPPUR, Rio de Janeiro, Ano III, Nº especial, 1989.

_____. **A cidade caleidoscópica**. Coordenação espacial e convenção urbana. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2007.

ABREU, Marlon A. de; AMORIM, Wagner V. **O estudo do mercado imobiliário em cidades médias**: procedimentos para coleta e sistematização dos dados. GeoUERJ, Rio de Janeiro, v. 21, p. 297-323, 2014.

AMORIM, Wagner Vinicius. **A produção imobiliária e a reestruturação das cidades médias**: Londrina e Maringá/PR. 2015. 413 f. Tese (doutorado) - Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciências e Tecnologia, FCT/UNESP Câmpus de Presidente Prudente, 2015.

ANDRADE, Carlos Roberto Monteiro; CORDOVIL, Fabíola Castelo de Souza. **A cidade de Maringá, PR. O plano inicial e as “requalificações urbanas”**. Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2008a, v. XII, n. 270 (53). Disponível em: <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-270/sn270-53.htm>>. Acesso em: 16 jun 2020.

BARCELLA, Bruno Leonardo Silva. A dinâmica dos agentes imobiliários e suas estratégias fundiárias em cidades médias: da reprodução do capital à reprodução das desigualdades socioespaciais. [dissertação de mestrado] Unesp/Presidente Prudente. 2018.

BÓGUS, Lucia Maria Machado. Segregações urbanas. FORTUNA, Carlos. **Cidade e urbanidade**. Plural de Cidade: Novos léxicos urbanos, p. 83-97, 2009.

BRASIL. **Lei Federal 6766/79: Lei do parcelamento do solo urbano**. BRASIL, **Lei 5788/90**. Estatuto da Cidade. Presidente da República em 10 de julho de 2001.

_____. **IBGE. Censo**. 2010.

_____. Balanço do programa Minha Casa Minha Vida. Ministério do desenvolvimento regional. 2020.

BRENNER, Neil. Reestruturação, reescalamento e a questão urbana. **GEOUSP**, São Paulo,

Nº 33, pp. 198-220, 2013.

BUENO, Francisco da S. **Grande dicionário etimológico-prosódico da língua portuguesa**: vocábulos, expressões da língua geral e científica-sinônimos. São Paulo: Saraiva, 1968.

BURGESS, E. W. El crecimiento de la ciudad: introducción a un proyecto de investigación. In THEODORSON, G. A. **Estudios de Ecología Humana 1**. Barcelona, Labor, 1974.

CAMARGO, Eduardo Celso Gerbi; FUCKS, Suzana Druck; CÂMARA, Gilberto. Análise espacial de superfícies. **Análise espacial de dados geográficos**. Planaltina: Embrapa Cerrados, 2004.

CANIATO, Ângela Maria Pires. **A luta pela moradia de ex-favelados como parte essencial do processo de formação da consciência social**. Dissertação (Mestrado em Psicologia Social) – Pontifícia Universidade Católica (PUC). São Paulo: 1986.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **Diferenciação socioespacial**. Revista Cidades, v. 4, n. 6, 2007.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. Segregação socioespacial e o "Direito à Cidade". **GEOUSP Espaço e Tempo (Online)**, v. 24, n. 3, p. 412-424, 2020.

CORRÊA, Roberto L. **O Espaço Urbano**. São Paulo: Ed. Ática, 1989.

CASTELLS, Manuel. **La cuestión urbana**. México: Siglo XXI. 1977.

CHERNIOGLO, Glaucia de Souza; ANDRADE, Diogo. **A geada como perigo ambiental**: estudo de caso da geada de 1975 nos Cafezais do Paraná. 2007.

CORDOVIL, FCS. **Referências Teóricas e Urbanísticas do Plano Inicial de Maringá: Aproximações e Distanciamentos**. ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, v. 14, 2011.

DARDOT, Pierre; LAVAL, Christian. Neoliberalismo e subjetivação capitalista. **Revista Olho da História**, v. 22, 2016.

CORRÊA, Roberto Lobato. **Estudos sobre a rede urbana**. Bertrand Brasil, 2006.

- DIAS, Edmundo F. **Hegemonia: racionalidade que se faz história**. In: DIAS, Edmundo Fernandes *et alli*. *O outro Gramsci*. São Paulo: Xamã, 1996.
- FARRET, Ricardo Libanez. **Paradigmas da estruturação do espaço residencial intra-urbano**. O espaço da Cidade: contribuição à análise urbana, p. 73-90, 1985.
- FAVARETTO, João Batista. **Matéria e forma: Gramsci e a construção de um novo sujeito**. Dissertação (Mestrado em Educação) – Universidade Estadual de Campinas – Faculdade de Educação. Campinas: Unicamp, 2004.
- FURTADO, Celso. **Formação econômica do Brasil: Celso Furtado**. [32a edição]. Companhia Editora Nacional, 2005.
- GALVÃO, Altair Aparecido; ROCHA, Márcio Mendes. **Mobilidade social e questão territorial em Maringá-PR: o caso dos moradores do Bairro Santa Felicidade**. REVISTA GEOGRAFAR, v. 5, n. 1, 2010.
- GARMANY, Jeff; RICHMOND, Matthew A. Hygienisation, gentrification, and urban displacement in Brazil. *Antipode*, v. 52, n. 1, p. 124-144, 2020.
- GINI, Sérgio. **A construção da hegemonia empresarial: o caso do movimento Repensando Maringá (1994-2004)**. (2007). 283f. Dissertação (Mestrado em História). Universidade Estadual de Maringá, 2007.
- GLASS, Ruth. **Aspects of Change**. London: MacGibbon&Kee, 1964.
- GODOY, Amalia Maria Goldberg. Mercado imobiliário? Planejamento público? Qual a controvérsia na ocupação do solo urbano? **Textos de Economia**, v. 12, n. 1, p. 11-37, 2009.
- GODOY, A. M. G.; NYCHAI, L. **Estrutura econômico-produtiva e mercado de trabalho na Região Metropolitana de Maringá: período 2000 e 2010**. IN: Maringá: transformações na ordem urbana [recurso eletrônico] / org.: Ana Lúcia Rodrigues; coordenação Luiz Cesar de Queiroz Ribeiro. - 1. ed. - Rio de Janeiro: Letra Capital; Observatório das Metrôpoles, 2015.
- GONÇALVES, Caroline Gomes et al. Cidade (RE) segregada: o direito à cidade a partir da avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em Sarandi-PR. **Brazilian Journal of Development**, v. 6, n. 6, p. 40824-40842, 2020.
- GOTTDIENER, Mark. **A Produção Social do Espaço**. 2ª ed. São Paulo, Edusp. 1997.
- GRAMSCI, Antonio. **Alguns temas da questão meridional**. In: *A questão meridional*. Tradução de Carlos Nelson Coutinho e Marco Aurélio Nogueira: Rio de Janeiro, Paz e Terra, 1987.
- GRZEGORCZYK, Vanderlei. **Novo centro de Maringá**. Estratégias e conflitos na produção do espaço urbano. Dissertação (mestrado) em Geografia. Presidente Prudente: Unesp. 2000.
- HAESBAERT, Rogério. Território, poesia e identidade. **Espaço e cultura**, n. 3, p. 20-32, 1997.
- HARVEY, David. **Social Justice and the City**. Londres: Edward Arnold. 1973.
- _____. **The limits to capital**. Verso books, 1982.
- _____. **produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2005.
- _____. Neo-liberalism as creative destruction. **Geografiska Annaler: Series B, Human Geography**, v. 88, n. 2, p. 145-158, 2006.

_____. O neoliberalismo. **História e implicações**. São Paulo: Loyola, 2008.

IBGE. **Regiões de Influência das Cidades**. 2007. Rio de Janeiro: Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, 2008.

IBGE. **Sinopse do Censo Demográfico 2010**. Rio de Janeiro: Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão - IBGE, 2011.

IBGE. **Divisão regional do Brasil em regiões geográficas imediatas e regiões geográficas intermediárias**. Rio de Janeiro: IBGE, 2017.

_____. **Pesquisa Regiões de Influência das Cidades** – informações de deslocamentos para serviços de saúde. Notas técnicas. Rio de Janeiro: IBGE, 2020.

LEFÈBVRE, Henry. **Le droit a la ville**. Paris: Éditions Anthropos. 1968.

_____. **O pensamento marxista e a cidade**. Coimbra: Ulisseia, 1972.

_____. **A vida cotidiana no mundo moderno**. São Paulo: Ática, 1991.

IPARDES. Perfil do Sudoeste Paranaense. Disponível em: http://www.ipardes.gov.br/perfil_municipal/MontaPerfil.php?codlocal=707&btOk=ok. Acesso em: 30 jul. 2020.

LOJKINE, Jean. **El marxismo, el Estado y la cuestión urbana**. México: Siglo XXI. 1979.

MAGRINI, Maria Angélica. **Vidas em enclaves**. Imaginário das cidades inseguras e fragmentação socioespacial em contextos não metropolitanos. 2013. 488 f. Tese (Doutorado em Geografia) – Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2013.

MARINGÁ POST. **Primeiros prédios do Eurogarden começam a ser construídos em 2020, diz coordenador do projeto**. Disponível em: <<https://maringapost.com.br/negocios/2019/12/18/primeiros-predios-do-eurogarden-comecam-a-ser-construidos-em-2020-diz-coordenador-do-projeto/>> Acesso: 03 jul. 2020.

MARINGÁ. **Masterplan: Suporte ao planejamento socioeconômico de Maringá**. Maringá 2047 - Uma visão de futuro. 2017. Disponível em: <<http://www2.maringa.pr.gov.br/sistema/arquivos/masterplan/masterplan.pdf>> Acessado em Set 2020.

_____. Lei Complementar Nº 340/2000. altera as leis complementares N.º 331/99, 332/99, 334/99 E 335/99 sobre zoneamento urbano. 2000. Disponível em: <<http://leismunicipa.is/forcl>>.

_____. Lei de Zoneamento e Uso do Solo Nº 331/1999. Dispõe sobre o uso e ocupação do solo do município. 1999. Disponível em: <<http://leismunicipa.is/folcr>>.

MARX; ENGELS. **O manifesto do partido comunista**. Traduzido por Álvaro Pina Ivana Jinkings. Boitempo editorial, 1998.

MCKENZIE, R. Matéria - Objeto da Ecologia Humana. In PIERSON, D. **Estudos de Ecologia Humana**. SP, Martins Fontes, 1948.

MARX, K. **O Capital** – Livro III, v.4, 5 e 6. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1989.

MENDES, Cesar M.; GRZEGORCZYK, Vanderlei. Centro, centralidade e verticalização em Maringá. In: MORO, Dalton A. (org). **Maringá, espaço e tempo. Ensaios de Geografia Urbana**. Maringá: Programa de Pós-Graduação em Geografia – UEM, 2003.

MATOS, Antonio J. F. Ordenamento do território e desenvolvimento regional. Tese (doutorado) defendida no Departamento de Gestão e Economia da Universidade da Beira Interior, Portugal. 2000.

MELAZZO, Everaldo Santos. **Estratégias Fundiárias e Dinâmicas Imobiliárias Do Capital Financeirizado No Brasil** (landing strategies and financial dynamics of Brazil's real estate). *Mercator*, v. 12, n. 2, p. 29 a 40-29 a 40, 2013.

MIYAZAKI, Vitor Koiti. Estruturação da cidade e morfologia urbana: um estudo sobre cidades de porte médio da rede urbana paulista. 2013. 305 f. Tese (doutorado) - Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciências e Tecnologia, 2013. Disponível em: <<http://hdl.handle.net/11449/105090>>.

MONBEIG, P. **A zona pioneira do Norte-Paraná**. Boletim Geográfico, São Paulo, ano III, n.25, p. 11-17, 1945.

MONTEIRO, Antônio Miguel Vieira et al. **Análise espacial de dados geográficos**. Brasília: Embrapa, 2004.

MORAES, Glória. **Programa de Aceleração ao Crescimento (PAC)**. FGV-CPDOC. [recurso digital]. Disponível em: <<http://www.fgv.br/cpdoc/acervo/dicionarios/verbete-tematico/programa-de-aceleracao-do-crescimento-pac>>. Acessado em: 06 de jun. de 2022. 2009.

PARK, R. E. A comunidade urbana como configuração espacial e ordem moral. In PIERSON, D. **Estudos de Ecologia Humana**. SP, Martins Fontes, 1948a.

_____. Ecologia Humana. In PIERSON, D. **Estudos de Ecologia Humana**. SP, Martins Fontes, 1948b.

_____. A cidade: sugestões para a investigação do comportamento humano no meio urbano. In VELHO, G. O fenômeno urbano. RJ, Zahar, 1973.

PAULANI, Leda. **Acumulação e rentismo**: resgatando a teoria da renda de Marx para pensar o capitalismo contemporâneo. *Brazilian Journal of Political Economy*, v. 36, p. 514-535, 2016.

PAILO, C. P. A produção do espaço urbano maringaense sob a ótica da teoria dos regimes urbanos: o caso do “condomínio” Jardins de Monet Residence em Maringá (PR). [dissertação de mestrado]. Universidade Estadual do Paraná – Maringá. 2018.

PIKETTY, Thomas. **O capital no século XXI**. Editora Intrínseca, 2014.

TOPALOV, Christian. **La urbanización capitalista: algunos elementos para su análisis**. Mexico: Editorial Edicol Mexico, 1979.

RIBEIRO, Tarcyla Fidalgo. **Gentrificação: aspectos conceituais e práticos de sua verificação no Brasil**. *Revista de Direito da Cidade*, v. 10, n. 3, p. 1334-1356, 2018.

RICARDO, David. Principios de economía política y tributación. **Biblioteca de Obras Famosas**, 1937.

RODRIGUES, Ana L. **A pobreza mora ao lado: segregação socioespacial na região metropolitana de Maringá.** (2004). Tese de Doutorado (Doutorado em Ciências Sociais), Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, 2004.

RODRIGUES, Ana Lúcia. **A ocupação urbana da região metropolitana de Maringá: uma história de segregação.** Rev Parana Desenvolv, v. 108, p. 61-86, 2005.

_____. **Uma análise da apropriação de instrumentos do estatuto da cidade pelo mercado imobiliário: projeto PAC ZEIS Santa Felicidade – Maringá – Pr.** CD – III Seminário Nacional do Observatório das Metrôpoles, p. 11-23, 2008.

_____. **O processo de ocupação do campus-sede da UEM de 1969 A 2013.** Disponível em: <http://sites.uem.br/planodiretor_uem/estudos/o-processo-de-ocupacao-do-campus-sede-da-uem-de-1969-a-2013/view>. 2013.

RODRIGUES, Ana Lúcia; ACORSI, Cledina Regina Lonardon; SOUZA, Paulo Roberto de. Estrutura e organização social do território da Região Metropolitana de Maringá. **Maringá: transformações na ordem urbana.** Rio de Janeiro: Letra Capital, p. 147-184, 2015.

RODRIGUES, Jovenildo Cardoso. **Renda Fundiária.** IN: Glossário de geografia humana e econômica. Org. Eliseu Savério Sposito. São Paulo. Editora Unesp, 2017.

RUBIRA, Felipe Gomes. Análise multitemporal da expansão urbana de Maringá-PR durante o período de 1947 a 2014 envolvendo o Parque Municipal do Cinquentenário e as principais áreas verdes do município. **Caderno de Geografia**, v. 26, n. 46, p. 333-361, 2016.

SERPA, Ângelo. **Lugar e centralidade em um contexto metropolitano.** In: A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios. São Paulo: Contexto, p. 97-108, 2011.

SANTOS, Milton. **Sociedade e espaço: a formação social como teoria e como método.** Boletim Paulista de geografia, n. 54, p. 81_100-81_100, 1977.

_____. A aceleração contemporânea: tempo mundo e espaço mundo. **Boletín geográfico**, n. 19, p. 1-10, 1993.

_____. **A natureza do espaço.** Técnica e tempo, razão e emoção. 4ª ed. São Paulo: Edusp, 2006.

_____. **A urbanização brasileira.** 5º ed. São Paulo: Edusp, 2008.

SILVA, Beatriz Fleury e; SILVA, Ricardo Dias. A produção de moradia entre 2000 e 2013 e o impacto na organização socioespacial do aglomerado metropolitano Sarandi-Maringá-Paiçandu. In.: **Maringá: transformações na ordem urbana** [recurso eletrônico] / organização Ana Lúcia Rodrigues; coordenação Luiz Cesar de Queiroz Ribeiro. - 1. ed. - Rio de Janeiro: Letra Capital; Observatório das Metrôpoles, 2015. SILVA, Ricardo Dias et al. O Programa Habitacional Minha Casa Minha Vida: uma avaliação através do caso do Conjunto Albino Meneguetti em Maringá-PR. **Cuadernos de Vivienda y Urbanismo**, 2013.

SILVA, Eugênio. **O Planejamento Estratégico sem plano: uma análise do empreendedorismo urbano no Brasil.** In: Revista de Geografia e Ordenamento do Território, n. 2, dez. 2012, Centro de Estudos de Geografia e Ordenamento do Território, p. 279-306, 2012.

SILVA, Miguel Fernando Perez; GOMES, Dirceu Herrero. **A solidez de um legado**. Maringá: Sinergia, 2016.

SMITH, N. **Desenvolvimento desigual**. Bertrand Brasil, Rio de Janeiro, ISBN 85-286-0072-6. 1981.

_____. Gentrificação, a fronteira e a reestruturação do espaço urbano. **GeoUSP – Espaço e Tempo**, São Paulo, Nº 21, pp. 15-31, 2007.

SMOLKA, Martin O. Preço da terra e valorização imobiliária urbana: esboço para o enquadramento conceitual da questão. 1979.

_____. O capital incorporador e seus movimentos de valorização. **Cadernos IPPUR/UFRJ**, Rio de Janeiro, p. 41-78, ano II, n.1, jan/abr. 1987.

_____. **Recuperação de mais-valias fundiárias na América Latina**: políticas e instrumentos para o desenvolvimento urbano. Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy, Ministério das Cidades, 2014.

SOJA, Edward W.; SMITH, Michael Peter; FEAGIN, Joe R. **Economic restructuring and the internationalization of the Los Angeles region**. New York: Blackwell, 1987.

SPOSITO, Eliseu Savério. ESPAÇO ECONÔMICO. **GEOgraphia**, v. 20, n. 43, p. 156-158, 16 out. 2018.

SPOSITO, Maria Encarnação B. Capitalismo e urbanização. 7ª ed. São Paulo: Contexto, 1988.

_____. **O chão em pedaços**: urbanização, economia e cidades no Estado de São Paulo. (2004). Tese (Livre Docência). Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2004.

_____. (org.). **Fragmentação socioespacial e urbanização brasileira**: escalas, vetores, ritmos, formas e conteúdos. Projeto de pesquisa. Presidente Prudente, 2018.

_____. **A produção do espaço urbano: escalas, diferenças e desigualdades socioespaciais**. In: A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios. São Paulo: Contexto, p. 123-145, 2011.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; GÓES, Eda Maria. **Espaços fechados e cidades**: insegurança urbana e fragmentação socioespacial. São Paulo: Editora Unesp, 2013.

SPOSITO, Eliseu Savério; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **Fragmentação Socioespacial**. Mercator (Fortaleza), v. 19, 2020.

TOMAZI, N. **Certeza de lucro e direito de propriedade**: o mito da Companhia de Terras Norte do Paraná. 1989. 254 f. Dissertação (Mestrado em História) – Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho, Assis, 1989.

_____. **Construções e silêncios sobre a (re)ocupação da região Norte do Estado do Paraná**. In: DIAS, Reginaldo B.; GONÇALVES, José H. R. Maringá e o Norte do Paraná: estudos de história regional. Maringá: EDUEM, 1999.

TÖWS, Ricardo L. **O Processo de verticalização de Londrina e de Maringá (PR)** Brasil: o Estado e o capital imobiliário na produção do espaço. Dissertação de Mestrado (Mestrado em Geografia) Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Estadual de Maringá, Maringá. 2010.

VARGIU, Eloisa; URRU, Mirko. Exploiting web scraping in a collaborative filtering-based approach to web advertising. **Artif. Intell. Research**, v. 2, n. 1, p. 44-54, 2013.

VILLAÇA, Flávio. Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil. In: DEÁK, Csaba; SCHIFFER, Sueli Ramos (org.) **O processo de urbanização no Brasil**. São Paulo: EdUSP, p. 169 - 243. 1999.

WHITACKER, A.; MIYAZAKI, V. **O estudo das formas da cidade no âmbito da Geografia Urbana**. Apontamentos metodológicos. Revista de Geografia e Ordenamento do Território, n.º 2 (Dezembro). Centro de Estudos de Geografia e Ordenamento do Território. Pág. 307 a 327. 2012.

WILLIAMS, Raymond. **Marxismo e literatura**. Rio de Janeiro: Zahar Editor, 1979.