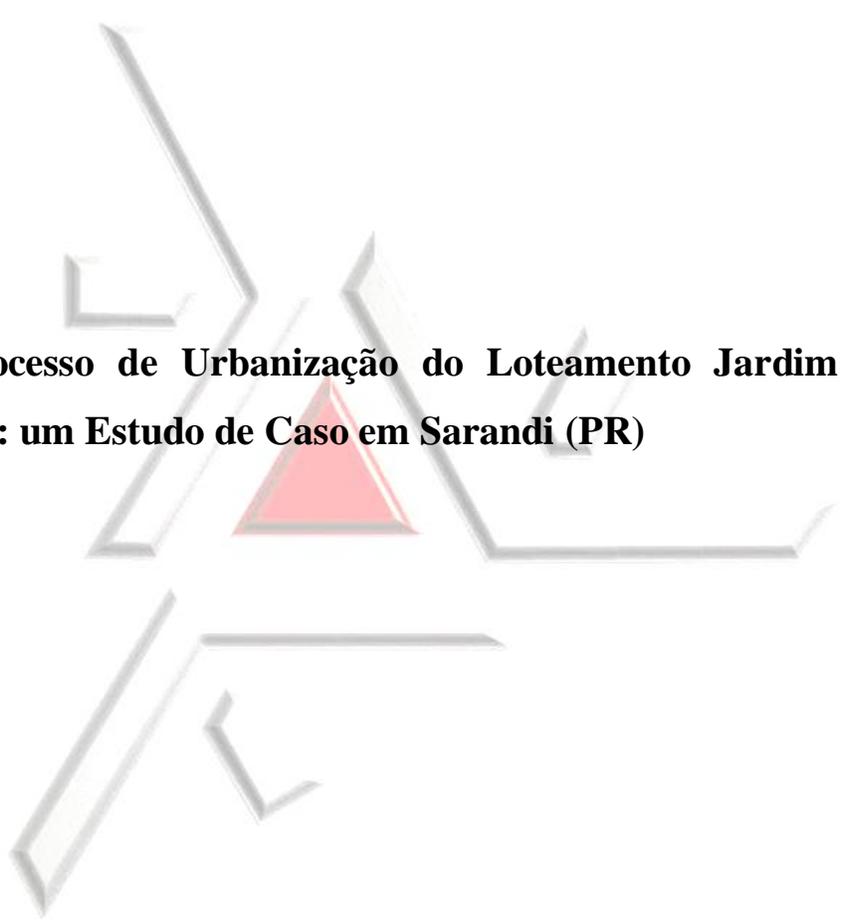


**UNIVERSIDADE ESTADUAL DE MARINGÁ
CENTRO DE CIÊNCIAS HUMANAS, LETRAS E ARTES
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA
TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO**



O Processo de Urbanização do Loteamento Jardim Ouro Verde: um Estudo de Caso em Sarandi (PR)

**MARINGÁ
2008**

**UNIVERSIDADE ESTADUAL DE MARINGÁ
CENTRO DE CIÊNCIAS HUMANAS, LETRAS E ARTES
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA**

RAFAEL SEBASTIÃO MARCATTI

Relatório final de Monografia apresentado à Universidade Estadual de Maringá, com o objetivo de analisar o processo de urbanização no loteamento Jardim Ouro Verde, localizado na cidade de Sarandi (PR), sob orientação do professor Doutor César Miranda Mendes.

**MARINGÁ
2008**

BANCA EXAMINADORA

Cesar Miranda Mendes

Yolanda Shizue Aoki

Ricardo Luiz Töws

DEDICATÓRIA

Dedico a todos que me ajudaram direta e indiretamente, em especial a minha família que me proporcionou que eu me dedicasse no desenvolvimento deste trabalho. E ainda dedico a minha companheira a qual sempre me motivou nos momentos de angustias.

AGRADECIMENTOS

Primeiramente agradeço a Deus por me proporcionar mais esse momento. Agradeço também os integrantes do GEUR (Grupo de Estudos Urbanos), os quais me ajudaram, em especial ao Ricardo Luiz Töws que sempre esteve à disposição contribuindo para a produção desse trabalho.

À minha grande amiga Débora Maria Borba, que tem compartilhado risos e prantos incondicionais comigo e ainda achou tempo para ler este trabalho de conclusão de curso e me ajudar a construí-lo sem criar nenhum obstáculo.

Aos colegas de classe em especial aos grandes amigos Carlos Henrique da Graça e Anderson Archanjo que não mediram esforços para auxiliar no que fosse preciso, muitas vezes apenas com o próprio diálogo entre nós, onde apenas o “desabafando” sobre as dificuldades encontradas na confecção do Trabalho de Conclusão de Curso já era de grande valia, pois nessa conjuntura todos nós estávamos iguais, cada uma com seu tema, mas as dificuldades e obstáculos muito semelhantes.

Os companheiros de trabalho, os quais na medida do possível sempre estiveram à disposição, em especial aos proprietários Sra Eva Aparecida Polizelli de Castro e Sr Camilo Jose de Castro que nunca criaram impedimentos para a realização desse trabalho, mas sim sempre me proporcionaram condições de conduzir o mesmo até o fim.

Em seguida agradecer do fundo do meu coração meu pai Vanderlei Marcatti e minha mãe Maria Jose Sebastião Marcatti que me apoiaram muitas vezes sem saber o que fato estavam fazendo, mais sempre confiando em minhas decisões.

Agradecer também a minha companheira e namorada Edna Cristina de Oliveira, que sempre me proporcionou condições para o desenvolvimento da mesma, foi ela que nos momentos de angústias sempre procurou me motivar para que eu conduzisse este trabalho até o fim.

E por fim ao professor Doutor Cesar Miranda Mendes, que me orientou neste trabalho, não medindo esforços em me atender, este por sua vez foi sempre claro em suas explicações, foi sempre exigente, pois sabia que a cobrança a orientação é parte fundamental nesse tipo de trabalho e repassou um pouco de suas experiências para que eu produzisse esse trabalho de forma clara e objetiva e ainda sempre disponibilizou tempo e material que foi de grande utilidade para a produção do mesmo.

Quero um mundo em que meus filhos cresçam como pessoas que se aceitam e se respeitam, aceitando e respeitando outros num espaço de convivência em que os outros os aceitam e respeitam a partir do aceitar-se e respeitar-se a si mesmos. Num espaço deste tipo, a negação do outro, será sempre um erro detectável que se deseja corrigir.
(MATURANA, 1998, p.30)

RESUMO

O presente trabalho visa discutir e esclarecer o processo de urbanização do loteamento Jardim Ouro Verde na cidade de Sarandi (PR). Este por sua vez apresenta uma infra-estrutura de boa qualidade, bem diferente dos demais loteamentos da cidade, o que beneficia tanto os moradores como também o poder público. Tendo em vista que o loteamento é bem localizado, apresentando infra-estrutura de qualidade, como a pavimentação asfáltica, rede de esgoto, espaços públicos, entre outras benfeitorias.

A metodologia que foi utilizada baseou-se no referencial teórico, analisando a formação do espaço urbano (Estado), no referencial empírico, realizando levantamentos junto aos moradores, à prefeitura e observação no loteamento; por fim usou-se o referencial técnico o qual se relaciona à confecção de mapas, tabelas e gráficos.

PALAVRA CHAVE

Urbanização, Jardim Ouro Verde, Sarandi (PR).

ABSTRACT

The present work seeks to discuss and to clear the process of urbanization of the division into lots Garden Green Gold in the city of Sarandi (PR). This for your time presents an infrastructure of good quality, very different from the other divisions into lots of the city, what benefits the residents as well as the public power so much. Tends in view that the division into lots is very located, presenting quality infrastructure, as the paving asphalt, sewerage system, public spaces, among other improvements.

The methodology that was used based on the theoretical referencial, analyzing the formation of the urban space (State), in the empiric reference, accomplishing risings close to the residents, to the city hall and observation in the division into lots; finally the technical reference was used which links to the making of maps, tables and graphs.

KEY WORD

Urbanization, Garden Green Gold, Sarandi (PR).

LISTA DE TABELAS

Tabela 01: População do aglomerado urbano de Maringá (PR).....	23
Tabela 02: Municípios que compõem a RMM, em 2005.....	26
Tabela 03: Municípios que pretendem serem incluídos na RMM (2008).....	27
Tabela 04: Municípios que compõem a RMM, (2008). (caso a inclusão dos últimos seja aceita).....	28
Tabela 05: Grau de instrução da população residente no Jardim das Torres, Sarandi (PR).....	44
Tabela 06: Grau de instrução da população residente no Jardim das Torres, Sarandi (PR), 2007.....	45
Tabela 07: Qual a renda familiar (em salários mínimos): Jardim Ouro Verde.....	46
Tabela 08: Renda familiar dos moradores do Jardim das Torres - Sarandi - PR (em salários mínimos).....	47
Tabela 09: Tempo de moradia no local (ano).....	56
Tabela 10: Relação com a moradia: Jardim Ouro Verde Sarandi (PR).....	57
Tabela 11: Situação das propriedades do Jardim Ouro Verde.....	59
Tabela 12: Principal motivo para residir no local.....	59
Tabela 13: Cidade que os entrevistados trabalham.....	60
Tabela 14: Sempre moraram em Sarandi (PR).....	61
Tabela 15: Cidade e/ou Estado de origem entre os entrevistados do Jardim Ouro Verde.....	62
Tabela 16: Infra-estruturas que são prioridades no loteamento.....	65
Tabela 17: Outras infra-estruturas prioridades para o local.....	66
Tabela 18: Serviços são prioridades para os entrevistados do Jardim Ouro Verde.....	67
Tabela 19: Outros serviços que são prioridades.....	67

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 01: População do aglomerado urbano de Maringá (PR).....	23
Gráfico 02: Municípios que compõem a RMM, 2005.....	27
Gráfico 03: Municípios que pretendem serem incluídos na RMM (2008).....	27
Gráfico 04: Municípios que compõem a RMM, (2008). (caso a inclusão dos últimos seja aceita).....	29
Gráfico 05: Grau de instrução dos entrevistados, Jardim Ouro Verde.....	45
Gráfico 06: Grau de instrução da população residente no Jardim das Torres.....	45
Gráfico 07: Qual a renda familiar (em salários mínimos): Jardim Ouro Verde.....	46
Gráfico 08: Renda familiar dos moradores do Jardim das Torres, Sarandi (PR) (em salários mínimos).....	47
Gráfico 09: Tempo de moradia no local (ano).....	57
Gráfico 10: Relação com a moradia: Jardim Ouro Verde Sarandi (PR).....	57
Gráfico 11 Situação das propriedades do Jardim Ouro Verde.....	59
Gráfico 12: Principal motivo para residir no local.....	60
Gráfico 13: Cidade que os entrevistados trabalham.....	60
Gráfico 14: Sempre moraram em Sarandi (PR).....	61
Gráfico 15: Cidade e/ou Estado de origem entre os entrevistados do Jardim Ouro Verde.....	63
Gráfico 16: Infra-estruturas que são prioridades no loteamento.....	65
Gráfico 17: Outras infra-estruturas prioridades para o local.....	66
Gráfico 18: Serviços que são prioridades para os moradores do Jardim Ouro Verde....	67
Gráfico 19: Outros serviços que são prioridades.....	67

LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Mapa da Região Metropolitana de Maringá (PR) – (2005).....	30
Figura 2: Localização da cidade de Maringá (PR) e Sarandi (PR).....	34
Figura 3: Localização da cidade de Sarandi (PR).....	35
Figura 4: Localização do Jardim Ouro Verde – Sarandi (PR).....	39
Figura 5: Rua Major Afonso D. de Oliveira - Loteamento Jardim Ouro Verde Sarandi (PR).	40
Figura 6: Rua Euclides da Cunha - Escola Estadual - Loteamento Jardim Ouro Verde – Sarandi (PR).....	40
Figura 7: Rua Castro Alves - Centro de Atendimento à Mulher Loteamento Jardim Ouro Verde – Sarandi (PR).	41
Figura 8: Imagem gráfica do Loteamento Jardim Ouro verde.....	43
Figura 9: Vista Parcial da Região Sudeste Jardim das Torres no Município de Sarandi (PR)	49
Figura 10: Avenidas das Torres – Jardim das Torres – Sarandi (PR).....	50
Figura 11: Loteamento Jardim Ouro verde e áreas próximas.....	51
Figura 12: Avenida Atlântica - Jardim das Torres – Sarandi (PR).....	52
Figura 13: Condomínio fechado Ouro Verde (em construção) Sarandi (PR).....	55
Figura 14: Loteamento Jardim Ouro Verde II (em construção) Sarandi (PR).....	55
Figura 15: Mapa dos locais de origem entre os entrevistados do Jardim Ouro Verde – Sarandi (PR).....	64
Figura 16: Uso do solo urbano da cidade de Sarandi (PR): jardim Ouro verde.....	69
Figura 17: Grandes espaços vazios - Loteamento Jardim Ouro Verde – Sarandi (PR)..	71
Figura 18: Pequenos espaços vazios - Loteamento Jardim Ouro Verde – Sarandi (PR).	71
Figura 19: Casas de excelente qualidade - Loteamento Jardim Ouro Verde Sarandi (PR)	73
Figura 20: Casas de excelente qualidade - Loteamento Jardim Ouro Verde Sarandi (PR)	73
Figura 21: Casas em fase de construção - Loteamento Jardim Ouro Verde Sarandi (PR)	74
Figura 22: Casas em fase de construção - Loteamento Jardim Ouro Verde Sarandi (PR).....	75

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

AMUSEP	Associação dos Municípios do Setentrião Paranaense.
BCE-UEM	Biblioteca Centra da Universidade Estadual de Maringá
CMNP	Companhia de Melhoramentos Norte do Paraná
CTNP	Companhia de Terras Norte do Paraná
DGE-UEM	Departamento de Geografia da Universidade Estadual de Maringá
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IPARDES	Instituto Paranaense de Desenvolvimento Econômico e Social
RFFSA	Rede Ferroviária Federal
RMM	Região Metropolitana de Maringá
SFH	Sistema Financeiro de Habitação
VTI	Valor Bruto da Transformação Industrial

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	13
1 CONSIDERAÇÕES METODOLÓGICAS.....	14
1.1: ESPAÇO URBANO.....	15
1.2: ESTADO E CAPITAL.....	16
2: CONSIDERAÇÕES SOBRE A CIDADE PÓLO MARINGÁ (PR) E SUAS RELAÇÕES COM SARANDI (PR) E OUTRAS DA RMM.....	20
2.1: Maringá: cidade de porte médio.....	23
2.2: Região Metropolitana de Maringá (PR).....	26
3: CONSIDERAÇÕES GERAIS DO MUNICÍPIO DE SARANDI – PR.....	35
4: LOTEAMENTO JARDIM OURO VERDE: UM ESTUDO DE CASO.....	39
5: A COMERCIALIZAÇÃO PRATICADA NO LOTEAMENTO JARDIM OURO VERDE – SARANDI (PR).....	42
6: O PAPEL DA INCORPORADORA HABITAT NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE SARANDI (PR).....	53
7: CARACTERÍSTICAS SÓCIO-ECONÔMICAS DO JARDIM OURO VERDE.....	56
7.1: O uso de solo do Jardim Ouro Verde.....	69
8: CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	76
9: REFERÊNCIAS.....	79
10: ANEXOS.....	82

INTRODUÇÃO

A cidade de Sarandi (PR), localizada no norte do estado do Paraná, com aproximadamente 80 mil habitantes (IBGE, 2007), teve seu crescimento muito acentuado e desordenado, fato influenciado principalmente pela migração da população rural para a cidade, devido à modernização da agricultura e também pela migração da população de Maringá para Sarandi. Esse crescimento desordenado fez com fossem criados vários loteamentos desvinculados da área urbana e com infra-estrutura precária, prática esta visando baixar os custos e obter maior lucro do mercado imobiliário.

Após o ano de 2000 foram estabelecidas novas leis sobre a instalação de novos loteamentos e uma maior fiscalização no cumprimento das exigências já existentes, a fim de proporcionar que os novos loteamentos seguissem as normas legais presentes em lei. Diante dessa conjuntura, surge o loteamento Jardim Ouro Verde, que está localizado na porção Norte da cidade, o qual apresenta infra-estrutura de boa qualidade, bem localizado, com asfalto e rede de esgoto, exigências que vêm beneficiar os moradores que ali residem e ausentar o poder público local de algumas atribuições que antes eram de sua inteira responsabilidade, como é o caso da pavimentação asfáltica.

O loteamento é destinado a uma população de classes médias e média alta, ou seja, para as classes sociais que detém renda mais alta e tem condições de construir casas de boa qualidade (casas de alvenaria, de laje, com cobertura de telhas de barro ou de cimento, acima de 100m², com pisos e azulejos, pintadas entre outras benfeitorias), em sua maioria são de uso residencial. Essa situação é bem diferente da ocorrida no restante da cidade em Sarandi, pois a maioria dos loteamentos do município está irregular, prejudicando a infra-estrutura urbana e também a qualidade de vida dos habitantes. Já no Jardim Ouro Verde a qualidade de vida é muito superior a do restante da cidade, pois o loteamento oferece condições para que as pessoas vivam com qualidade.

O trabalho consiste em primeiro momento no levantamento de textos referente ao assunto de interesse, logo em seguida a confecções de uma síntese sobre a produção do espaço urbano. Em seguida uma produção sobre o contexto em que a cidade de Maringá se encontra e também a sua importância para a região, posteriormente algumas considerações sobre a cidade de Sarandi e por fim uma confecção de material seja ele através de tabelas, gráficos, mapas e uma síntese sobre o loteamento Jardim Ouro Verde.

1.0 CONSIDERAÇÕES METODOLÓGICAS

Esta pesquisa iniciou-se através de levantamento juntamente ao gabinete e laboratório de Geografia Humana (DGE-UEM) e também à Biblioteca Central (BCE-UEM) com um referencial teórico-metodológico sobre os temas desta pesquisa: Loteamentos, Urbanização, Legislação, através das categorias de análises Espaço Urbano, Estado e Capital. Esses levantamentos foram importantes para uma maior compreensão da produção do espaço em estudo urbano.

A categoria de análise Estado, conforme discutida por Töws, (2006, p.9) foi em nível municipal, buscando compreender o seu poder transformador, modelador e segregador, no sentido de favorecer e privilegiar uma classe ou grupo dominante, sendo flexível aos seus interesses, tendo como pontos importantes às estratégias e ações na produção do espaço, envolvendo também a relação com o Estado. Já a categoria Capital foi apreendida pela caracterização de suas estratégias e ações, resultante de diversas formas de produção e reprodução (fundiário, produtivo, financeiro e imobiliário), sendo enfatizado, sobretudo este último, o imobiliário.

Enquanto que no referencial empírico, os estudos foram direcionados num levantamento dos dados de campo referente à legislação urbanística do município, com o objetivo de verificar as exigências presentes em lei. Para constatar de fato o cumprimento da mesma e também comparar o atual objeto de estudo com outra área em que a legislação urbanística não foi executada em sua integralidade.

Realizaram-se também consultas junto aos moradores, para melhor compreender a dinâmica do loteamento, foi utilizado pesquisas a campo com o objetivo de não serem tendenciosas, a fim de não influenciar no resultado final, essa metodologia foi baseada nos estudos de GERARDI e SILVA, (1981). Em um primeiro momento foi realizada uma estimativa aleatória da população, baseado no uso do solo, logo em seguida formaram-se as questões de interesse, visando constatar o perfil dos moradores, produziu-se um total de 30 questões (em anexo 01). Logo em seguida foi realizadas as entrevistas de forma aleatória.

Com relação ao referencial técnico foram elaborados, confeccionados e resgatados mapas, tabelas, gráficos e fotos que contribuíram para visualização, compreensão, observação e base real para a concretização desta pesquisa, conforme citado por Töws, (2006, p.9).

1.1 Espaço Urbano

A produção do espaço urbano esta intimamente ligada ao capitalismo, o qual se estabelece na sociedade contemporânea principalmente após a revolução industrial e até os dias de hoje é atuante. A partir das relações entre as atividades econômicas, a força de trabalho e os meios de produção se intensificam e acabam gerando aglomerações urbanas. Estas necessitam de espaço para se ampliarem, com isso é necessária à utilização de áreas antes rurais a fim de servir o espaço urbano, o qual cresce através das relações já mencionadas.

Nos estudos de Carlos, (2001), sobre cidade argumenta-se:

A cidade aparece como materialidade, produto do processo de trabalho, da sua divisão técnica, mas também da divisão social. É materialização de relações da história dos homens, normatizadas por ideologias; é forma de pensar, sentir, consumir, é modo de vida, de uma vida contraditória. CARLOS, (2001, pg. 26).

Nesse sentido a autora descreve que “a cidade representa trabalho materializado; ao mesmo tempo em que representa uma determinada forma do processo de produção e reprodução de um sistema específico, portanto, a cidade é também uma forma de apropriação do espaço produzido” (CARLOS, 2001, p. 27).

O espaço urbano é definido por Corrêa, (1999:7), da seguinte forma: “*o espaço de uma grande cidade capitalista constitui-se, em um primeiro momento de sua apreensão, no conjunto de diferentes usos da terra justapostos entre si*”. A produção do espaço urbano dentro do capitalismo é uma mercadoria, a qual é produzida e comercializada com intuito de obter lucro, renda sobre os mesmos. A sua produção, complementando CORRÊA (1999), nos relembra que a cidade é organizada por cinco agentes, entre eles: os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos.

1.2 Estado e Capital

Entre os vários agentes produtores do espaço urbano dois merecem maior destaque, que são o Estado e os promotores imobiliários (que detêm o capital). Este último se destaca porque realiza várias ações para a produção do espaço urbano: a incorporação que diz respeito à transformação do capital em mercadoria, verificando a qualidade da obra, o tamanho e a venda, entre outras ações. Cabe a ele também o financiamento – busca de recursos – seja de pessoas físicas ou jurídicas, o mesmo terá que realizar estudos técnicos sobre a área e sobre a construção, a qual pode ser realizada tanto pelos promotores como também através da contratação de empresas especializadas, e por fim a comercialização, que também é de responsabilidade dos promotores. Nessa ação refere-se à transformação do capital-mercadoria em capital-dinheiro, levando em conta os custos e o lucro.

O Estado é um dos grandes consumidores do espaço e ainda de localizações específicas e privilegiadas. É também agente proprietário fundiário, promotor imobiliário e ainda agente de regulamentação do uso do solo, cabendo a ele a elaboração de leis e normas atreladas ao uso do solo. Essas regulamentações são fundamentais para a organização do espaço das cidades, pois elas têm o papel de direcionar a uma conduta que beneficie a toda sociedade, não apenas uma determinada classe. Porém, nem sempre esses ideais são praticados e interesses de determinados grupos acabam se sobrepondo sobre os da sociedade.

É claro que a atuação do Estado deveria atender aos interesses de todas as classes da sociedade, conforme discutido por TÖWS, (2006, p.13), agindo coerentemente, viabilizando suas estratégias e ações ao benefício de toda a sociedade. Isso não ocorre, pois suas estratégias e ações, em sua maioria, vão ao encontro dos detentores do capital, em uma determinada classe da sociedade, favorecendo principalmente os grupos políticos.

O Estado detém o instrumento de regulação das Leis, onde,

É comandado pela elite possuidora do poder político ou econômico, ou de ambas, a qual direciona o Plano Diretor – Lei de Uso do Solo, dentre outras leis -, para benefício próprio ou para terceiros em trocas de favores; e entre essa elite estão agentes privados que usam de seu poder para burlar ou modificar a legislação. Ou seja, o poder público é representado por pessoas, classes sociais, com ideais e idéias diferentes, as quais vão legislar normalmente em benefício próprio ou dirigido a terceiros, e este poder nunca será neutro, alterando-se de quatro em quatro anos. (MACHADO & MENDES, 2002, p. 70).

O Estado que é composto por integrantes da elite, as quais têm vários interesses na produção do espaço urbano, para isso detém certos mecanismos, estratégias e ações, que são denominados instrumentos por Samson *in* Corrêa, (1999), que são identificados como sendo:

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

Outro mecanismo de suma importância do Estado, citado por TÖWS, (2006), trabalhado nessa pesquisa, refere-se à lei de zoneamento e uso do solo. Estas executam suas funções referentes à aprovação de projetos de construção e fiscalização de obras. Os projetos devem ser elaborados a luz da legislação vigente, caso contrário, a possibilidade do crescimento desordenado da cidade aumenta, gerando problemas sociais, conforme mencionado por COSTA, (2002, p.20).

Vindo ao encontro do supra citado, Corrêa (1999) complementa,

Esta complexa e variada gama de possibilidades não se efetiva ao acaso (...) Sua ação é marcada pelos conflitos de interesses dos diferentes membros da sociedade de classes, bem como aliança entre eles. Tende a privilegiar os interesses daquele segmento ou segmentos da classe dominante que, a cada momento, estão no poder. (Corrêa, 1999, p. 25)

Portanto, o Estado é uma instituição que não governa com racionalidade, o mesmo está fundamentado nos princípios de equilíbrio, social, econômico e espacial da sociedade, mas, na prática, as ações são outras, elas acabam governando em prol de determinadas classes sociais, mesmo que para isso as demais classes sejam prejudicadas. O Estado, por sua vez, acaba privilegiando os interesses das classes dominantes, que a cada momento disputam o poder, evidenciando assim que entre as partes há interesses que beneficiam os mesmos.

O Estado atua também no espaço urbano através da cobrança de impostos sobre os lotes. Tal ação é de fato segregadora, pois impõe valores sobre o uso do solo de acordo com a sua localização e infra-estrutura, assim, as áreas com mais amenidades, ou seja, de melhor qualidade, com infra-estrutura adequada e bem localizada terão um custo maior no imposto territorial e predial, tal custo seleciona o público que vai residir em determinadas áreas. No entanto, essas amenidades como a localização e principalmente a infra-estrutura proporcionam uma melhor qualidade de vida para seus moradores. É claro que os custos financeiros acabam segregando o público consumidor que residirá nessas áreas, ou seja, será destinado a uma população de poder aquisitivo maior, enquanto as populações de baixa renda irão residir em áreas mais afastadas, em loteamentos com poucas ou nenhuma amenidade.

A produção de espaços urbanos aumenta de acordo com o crescimento de determinadas cidades, impulsionadas principalmente pelo crescimento econômico, as quais necessitam de mais espaços. Conseqüentemente, áreas que antes eram rurais tornam-se visadas e transformadas em urbanas, ou seja, são incorporadas pelo urbano, assim elas deixam de ter valor sobre o uso e passam a ter valor de troca.

Dessa forma pode-se dizer que a localização e a infra-estrutura determinam de fato o preço dos lotes, assim, loteamentos bem localizados e com infra-estrutura que visa uma melhor qualidade de vida para seus moradores terão maior custo e também serão comercializados a preços mais altos, destinados para classes média/alta. Essa população que residirá em loteamentos desse porte construirá residências de alto padrão, valorizando ainda mais o loteamento e os imóveis ali construídos, de forma que o loteamento receberá uma maior valorização. Para a população com baixo poder aquisitivo, as áreas sem amenidades, afastadas, serão seu destino. Tal conjuntura é conhecida como segregação urbana.

O Capital se apresenta de várias maneiras no processo de construção e apropriação do solo urbano (funditário, produtivo, financeiro e imobiliário). De acordo com Capel (1983), (apud TÖWS, 2006, p. 15), os interesses de diversos agentes dominam o espaço de uma sociedade capitalista e sobre estes descreve:

Em uma sociedade capitalista, la ciudad y el espacio em general no pertenecen a sus habitantes y no son modelados em función de sus intereses, sino de acuerdo com los intereses, a veces contradictorios, de una serie de agentes. Em esencia estos agentes son: los propietarios de los médios de producción; los propietarios del suelo; los promotores inmobiliarios y las empresas de la construcción; y, por último, los organismos públicos, agentes y árbitros a la vez em el proceso de producción del espacio urbano- agentes em cuanto que realizan operaciones concretas que contribuyen a modelar la ciudad, y árbitros em cuanto que intervienen em los conflictos surgidos entre los otros agentes contribuyendo a superar sus contradicciones.(CAPEL, 1983, p.83).

Os agentes diretamente envolvidos com o capital imobiliário (uma das formas de reprodução do capital no espaço urbano) são denominados por autores como incorporadores de acordo com Smolka, (1987). Os incorporadores, juntamente com outros agentes da construção civil, são definidos como:

“o comprador”, que é agente indispensável para que haja, no mínimo, o mercado; “o produtor” propriamente dito que é o construtor; “incorporador”, é quem incorpora, quem em realidade promove o empreendimento, quem cria o espaço vertical; (...) “o construtor”, é identificado através de concorrência. É escolhido aquele que certamente atenderá uma série de requisitos propostos pelo incorporador. (“O construtor não corre riscos, o incorporador é quem os corre”, dizem aqueles do “meio”). (SOUZA, 1991, p. 08).

Em seus estudos, CORRÊA (1999), ele explicita as ações dos promotores imobiliários, da seguinte forma:

- (a) Incorporação, que é a operação-chave da promoção imobiliária; o incorporador realiza a gestão do capital-dinheiro na fase de sua transformação em mercadoria, em imóvel; a localização, o tamanho das unidades e a qualidade do prédio a ser construído são definidos na incorporação, assim como as decisões de quem vai construí-lo, a propaganda e a venda das unidades;
- (b) Financiamento, ou seja, a partir da formação de recursos monetários provenientes de pessoas físicas e jurídicas, verificando-se, de acordo com o incorporador, o investimento visando à compra do terreno e à construção do imóvel;
- (c) Estudo técnico, realizado por economistas e arquitetos, visando verificar a viabilidade técnica da obra dentro de parâmetros definidos anteriormente e à luz do código de obras;
- (d) Construção ou produção física do imóvel, que se verifica pela atuação de firmas especializadas nas mais diversas etapas do processo produtivo; a força de trabalho está vinculada às firmas construtoras; e
- (e) Comercialização ou transformação do capital-mercadoria em capital-dinheiro, agora acrescido de lucros; os corretores, os planejadores de vendas e os profissionais de propagandas são os responsáveis por esta operação. (CORRÊA, 1999, pp. 19-20).

Contudo, pode-se dizer 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. Assim, o capital incorporador é definido como aquela fração do capital que se valoriza pela articulação destes diversos serviços contratados. (SMOLKA, 1987 apud TÖWS, 2006).

2.0 CONSIDERAÇÕES SOBRE A CIDADE PÓLO MARINGÁ (PR) E SUAS RELAÇÕES COM SARANDI (PR) E OUTRAS CIDADES DA RMM

A cidade de Maringá foi fundada em 10 de maio de 1947, planejada pelo arquiteto e urbanista Jorge de Macedo Vieira, como resultado do planejamento da Companhia Melhoramentos Norte do Paraná (CMNP). Idealizada para se tornar um pólo regional, Maringá foi implantada ao longo da estrada de ferro da Rede Ferroviária Federal (RFFSA), fixando-se, a exemplo de várias outras cidades, tendo em vista que nesses espaços a ferrovia já havia construído uma estrutura com caixas de água e postos de reabastecimento de lenha para suas locomotivas (RODRIGUES, 2004).

Como passar desses mais de 60 anos, Maringá é classificada atualmente como uma cidade de “porte médio”, com uma configuração urbana boa devido ao projeto original. A implementação do espaço urbano maringaense foi planejada num arrojado projeto urbanístico que definia a possibilidade de uma ocupação residencial diferenciada, segundo as condições econômicas dos compradores. Essa diferenciação resultou numa segregação sócio-espacial geradora de um espaço inter e intraurbano segregado (RODRIGUES, 2004).

O projeto urbanístico de Maringá se guiou em princípios de cidade-jardim. Este por sua vez, consiste num modelo urbanístico concebido por Ebenezer Howard, em 1902, publicado na obra intitulada *Garden Cities of Tomorrow*, sobre a qual Benévolo afirma que:

O movimento das cidade-jardim de Howard possui duas fontes interligadas: de um lado a tradição das utopias da primeira metade do século XIX, especialmente a de Owen, entendida como comunidade perfeita e auto-suficiente, síntese de cidade e campo, com os significados sociais que lhe são tradicionalmente anexos; do outro lado, o conceito da casa unifamiliar no verde, que é um pouco a redução do ideal precedente por obra da cultura vitoriana na segunda metade do século, com a tônica, entretanto, colocada mais na *privacy* do que nas relações sociais: uma tentativa de subtrair a vida familiar à promiscuidade e à desordem da metrópole e de realizar - digamos assim - o máximo de ruralidade compatível com a vida urbana (BENÉVOLO, 1976, p. 356).

O engenheiro civil Jorge de Macedo Vieira, formado pela Escola Politécnica de São Paulo (1917), foi o idealizador da cidade de Maringá, cidade esta que, como foi dito, planejou-se sobre forte influência do modelo cidade-jardim. Nesse mesmo sentido,

REGO, (2001), considera que algumas peculiaridades da cidade-jardim estão presentes no plano urbanístico que foi elaborado e executado para Maringá. São elas:

A consideração das preexistências como base para o projeto, o traçado irregular consoante com as características naturais do terreno, a presença maciça do verde como elemento de composição do espaço urbano, o caráter artístico da malha urbana, em especial do efeito do traçado regular da área central, a forma das praças, a composição pitoresca de edifícios e espaços públicos ‘fechados’, a estrutura de bairros e centros, as vias e sua caracterização, a valorização da individualidade urbana a partir das particularidades de cada contexto (REGO, 2001, p. 1577).

A concepção de Maringá estando associado à cidade-Jardim significa entre outras palavras de estar vinculada ao natural, numa relação cidade e natureza, necessariamente dotada de reservas naturais de floresta na cidade e não no seu entorno (RODRIGUES, 2004). De fato, Maringá tem no seu padrão urbanístico, tanto pela relação com a natureza, mencionado acima, como também pelo traçado com ruas largas, com varias praças, a caracterização mencionada. Todas essas amenidades valorizam a cidade, atraindo pessoas que em muitos casos, vêm em busca de trabalho a fim de melhorar a sua condição de vida.

Entre os anos de 1970 e 1980, ocorreu um significativo incremento demográfico em Maringá e região, influenciado pelo êxodo rural e pelas políticas implementadas antes e após a geada de 1975. O padrão de urbanização das metrópoles brasileiras, empreendido desde os anos 50, foi qualificado, com a noção de “padrão periférico”, dado pela idéia de dualização (RODRIGUES, 2004), onde é possível perceber de um lado a modernização da economia, com o aumento das exportações e do volume de produtividade, e de outro lado à classe trabalhadora, que é explorada através da sua mão de obra barata. Nesse sentido se pode considerar que:

(...) Em um pólo, a segregação da população pobre nas precárias periferias, possibilitando-lhe amplo acesso à moradia através da produção extensiva de loteamentos populares e, no outro, a expansão nas áreas centrais da forma empresarial de produção residencial que se consolidou nos anos 70 com o advento do Sistema Financeiro de Habitação (SFH). A noção de padrão periférico de urbanização passou a ser utilizada, a partir da década de 70 para explicar a particularidade da metropolização brasileira, resultante da combinação entre a modernização da economia, com o conseqüente aumento da produtividade, e as formas extremas de exploração da classe trabalhadora. Nesse modelo de crescimento, estabeleceu-se, via intervenção do Estado, um crescimento urbano segregador e excludente... (LAGO, 2000, p. 36)

Maringá, implantada como cidade planejada, tem em sua gênese os pressupostos de ordem e controle. O projeto implementado prosperou e resultou numa cidade que, em meio século, obedeceu, em linhas gerais, ao traçado inicialmente almejado e ao plano de ocupação, que previa para 50 anos uma população em torno de 200.000 habitantes, possuindo, em 2007, quase 330 mil, de acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (I.B.G.E.) em 2007.

2.1 Maringá: cidade de porte médio

Maringá foi fundada obedecendo a forma planejada, com conseqüências sociais e espaciais consideradas positivas, como já citado anteriormente, em ser uma cidade agradável e de atração para aqueles que ali residem, resultando num contingente populacional que atingiu 325.968 habitantes em 2007 (IPARDES, 2008). Para alguns autores se considera mais de 35.000 estudantes, perfazendo cerca de 361.000 habitantes.

Assim como Londrina, Maringá constitui-se numa “aglomeração urbana com abrangência regional”. A aglomeração de Maringá agrega as cidades de Sarandi e Paiçandu, e descontinuamente, Marialva. Essa aglomeração possuía 470.311 habitantes (tabela e gráfico 1). (IPARTES, 2008).

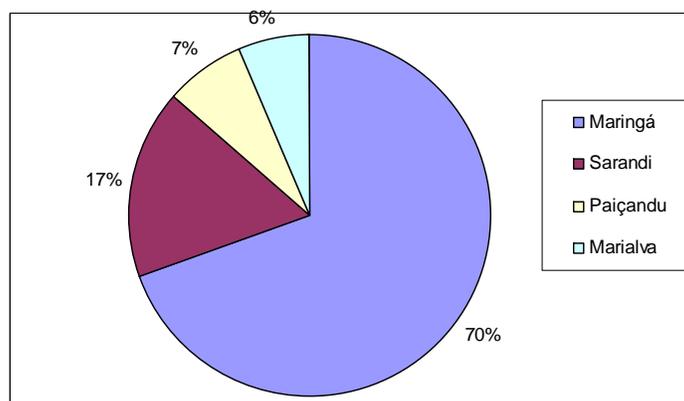
Tabela 1: População do aglomerado urbano de Maringá (PR), 2007.

Maringá	Sarandi	Paiçandu	Marialva	Total
325.968	79.686	34.640	30.017	470.311

Fonte: IPARDES - 2008

Org. MARCATTI, Rafael S. - 10/2008.

Gráfico 1: População do aglomerado urbano de Maringá (PR), 2007.



Fonte: IPARDES - 2008

Org.: MARCATTI, Rafael S. - 10/2008.

Em uma escala de classificação das redes urbanas regionais, Maringá figura-se como “aglomeração urbana de maior porte”, ancorada em índices como: centralidade muito forte, crescimento da população acima da média do Estado desde 1970, taxa de urbanização alta (RODRIGUES, 2004). No que diz respeito ao tamanho, Maringá é qualificada como uma cidade de porte médio. Tal termo é, de fato, complexo de ser definido, pois o mesmo é mutável, como advertem Andrade e Serra (2001, p. 2), inexistente um conceito estabelecido de cidade média que pudesse ser utilizado em

conformidade por todas as áreas do conhecimento. O critério comumente empregado e aceito para determinar tal conceituação é o tamanho demográfico (Andrade e Serra, 2001).

No entanto atualmente essas discussões vão muito além:

Embora não haja consenso sobre a utilização dessas duas noções e seus parâmetros, no Brasil, o que se denomina como “cidades de porte médio” são aquelas que tem entre 50 mil e 500 mil habitantes. Entretanto, nem todas as “cidades de porte médio” são, de fato cidades médias, pois para serem assim conceituadas a que se verificar mais elementos que os indicadores demográficos e se analisar a magnitude e diversidade dos papéis desempenhados por uma cidade no conjunto da rede urbana. Assim, atribui-se a denominação “cidades médias” àquelas que desempenham papéis regionais ou de intermediação no âmbito de uma rede urbana, considerando-se, no período atual, as relações internacionais e nacionais que têm influência na conformação de um sistema urbano (SPOSITO, 2006, p.172).

Como já discutida por SPOSITO (2006), a classificação das cidades média complexa. Para desenvolvimento desse trabalho, utilizara o conceito de cidade considerando a demografia e ainda sua importância em relação a região onde a mesma se encontra.

Diante desse critério, Maringá é classificada como uma cidade de porte médio, posto que ela compõe o conjunto de municípios brasileiros, cuja população urbana, varia entre 200 mil e 1 milhão de habitantes. Soares (2006), argumenta sobre o assunto dizendo:

Nos últimos anos, verifica-se também um novo dinamismo socioespacial das aglomerações polarizadas por cidades médias (entre 200 mil e 1 milhão de habitantes) do interior do país. Com as economias dos núcleos metropolitanos cada vez mais vinculadas aos serviços e às atividades de gestão, as cidades médias estão assumindo o papel de centros industriais. Na última década, a indústria brasileira cresceu nas cidades médias e nas franjas perimetropolitanas, convertendo esses territórios em pólos de atração de migração internas e inter-regionais. (SOARES (2006, p. 349).

Essas cidades de porte médio têm sido apontadas, repetidamente através de trabalhos científicos, em jornais e revistas, como sendo excelentes locais para se viver e se investir, ou seja, como sendo “ilhas de prosperidade”, verdadeiros “eldorados”, tendo em vista que essas cidades médias oferecem um pouco de tudo o que as grandes capitais dispõem, sem os desconfortos que as metrópoles apresentam. Entre os espaços urbanos assim identificados, encontram-se Maringá, Uberlândia, Ribeirão Preto, Londrina, entre

outras. Entretanto, a ideologia da qualidade de vida deixa de fora tudo que fica nas franjas da cidade, que no caso de Maringá refere-se às cidades de Paiçandu e de Sarandi: os pobres e os bairros periféricos, enfim, a pobreza e a miséria precisam ser apagados (RODRIGUES, 2004). Não é interessante que a pobreza seja mostrada, mesmo que seja nas cidades vizinhas.

Nesse sentido percebe-se que Maringá é uma cidade segregadora, nos estudos de Corrêa (1999), contempla sobre o assunto dizendo:

(...) a segregação residencial pode ser vista como um meio de reprodução social, e neste sentido o espaço social age como um elemento condicionador sobre a sociedade. Neste sentido, enquanto o lugar de trabalho, fábricas e escritórios, constitui-se no local de produção, as residências e os bairros, definidos como unidades territoriais e sociais, constituem-se no local de reprodução.

Assim, a segregação residencial significa não apenas um meio de privilégios para a classe dominante, mas também um meio de controle e de reprodução social para o futuro. CORRÊA, (1999, p.66,67).

Nesse sentido fica claro que Maringá não está interessado em abrigar a população de baixa renda, mas as de classe mais alta, é claro que a mão-de-obra das classes mais baixas é importante para o desenvolvimento e de Maringá.

2.2 Região metropolitana de Maringá (PR)

A Região Metropolitana de Maringá foi constituída espacialmente pelos municípios de Maringá, Sarandi, Marialva, Mandaguari, Paiçandu, Ângulo, Iguaçu e Mandaguaçu, instituída pela complementar nº 83, em 17/07/1998, posteriormente, com a Lei N.º 13.565/2002, o município de Floresta foi inserido. Praticamente sete anos após a criação da R.M.M., mais 04 municípios vieram integrar essa região, sendo eles: Astorga, Dr.Camargo, Itambé, Ivatuba. Os municípios de Bom Sucesso, Cambira, Florida, Floraí, Jandaia do Sul, Lobato, Munhoz de Mello, Ourizona, Santa Fé, São Jorge do Ivaí, Presidente Castelo Branco estão com tramitação de projeto de lei na Assembléia para serem incluídos desde o ano de 2007 (figura 01). Assim sendo, a R.M.M. passou a ser composta por 24 municípios, se aprovada a inclusão dos últimos acima arrolados. (MENDES, TÖWS, VERCEZI, 2008, p. 12).

Atualmente a RMM é composta por 14 cidades, com 570.635 habitantes (Tabela e gráfico 2). Ao considerar os municípios que pretendem serem incluídos na RMM, esse número sobe para 641.728 habitantes (tabela e gráfico 3), a soma total desses municípios é de 71.093 habitantes (gráfico e tabela 4), (IPARDES, 2008). Ou seja, pretende-se agregar junto a já existente RMM mais 11 municípios, e a soma total dos habitantes não chega a população de Sarandi, nesse sentido fica claro que os municípios são pequenos e estão interessados em unir-se a RMM, com objetivo de receberem mais atenção e recursos.

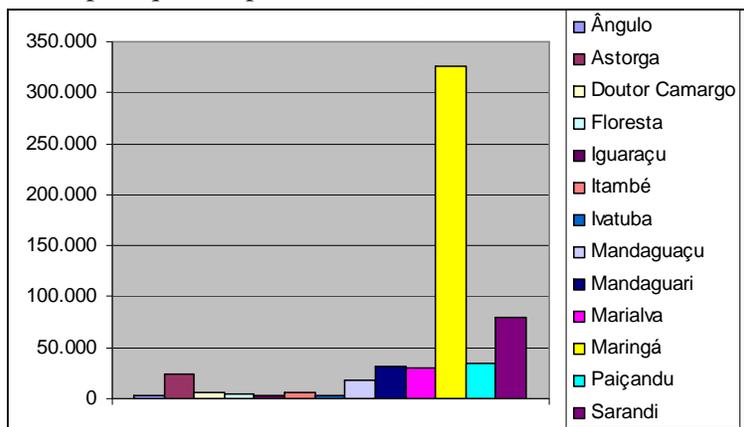
Tabela 2: Municípios que compõem a RMM, em 2005.

Cidades	Habitantes
Ângulo	2.807
Astorga	24.191
Doutor Camargo	5.609
Floresta	5.215
Iguaçu	3.741
Itambé	5.897
Ivatuba	2.715
Mandaguaçu	18.259
Mandaguari	31.890
Marialva	30.017
Maringá	325.968
Paiçandu	34.640
Sarandi	79.686
TOTAL	570.635

Fonte: IPARDES, 2008.

Org.: MARCATTI, Rafael S. - 10/2008.

Gráfico: 02: Municípios que compõem a RMM, em 2005



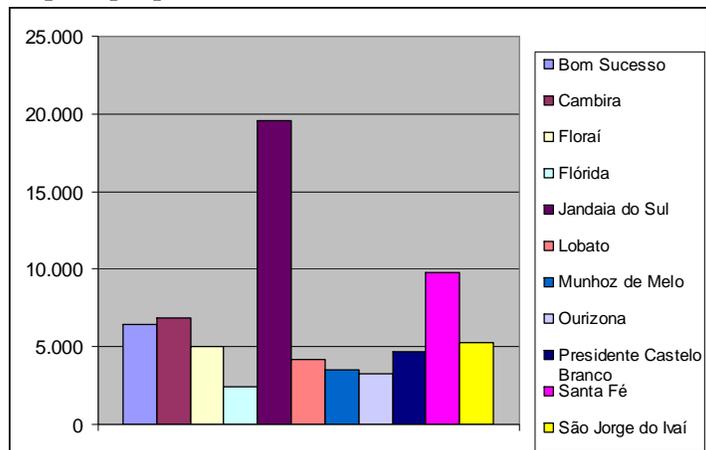
Fonte: IPARDES, 2008.
Org.: MARCATTI, Rafael S. - 10/2008

Tabela 3: Municípios que pretendem serem incluídos na RMM (2008).

Cidades	Habitantes
Bom Sucesso	6.397
Cambira	6.862
Floraí	5.051
Flórida	2.448
Jandaia do Sul	19.534
Lobato	4.219
Munhoz de Melo	3.552
Ourizona	3.296
Presidente Castelo Branco	4.674
Santa Fé	9.774
São Jorge do Ivaí	5.286
Total	71.093

Fonte: IPARDES, 2008.
Org.: MARCATTI, Rafael S. - 10/2008

Gráfico 3: Municípios que pretendem serem incluídos na RMM (2008).



Fonte: IPARDES, 2008.
Org.: MARCATTI, Rafael S. - 10/2008

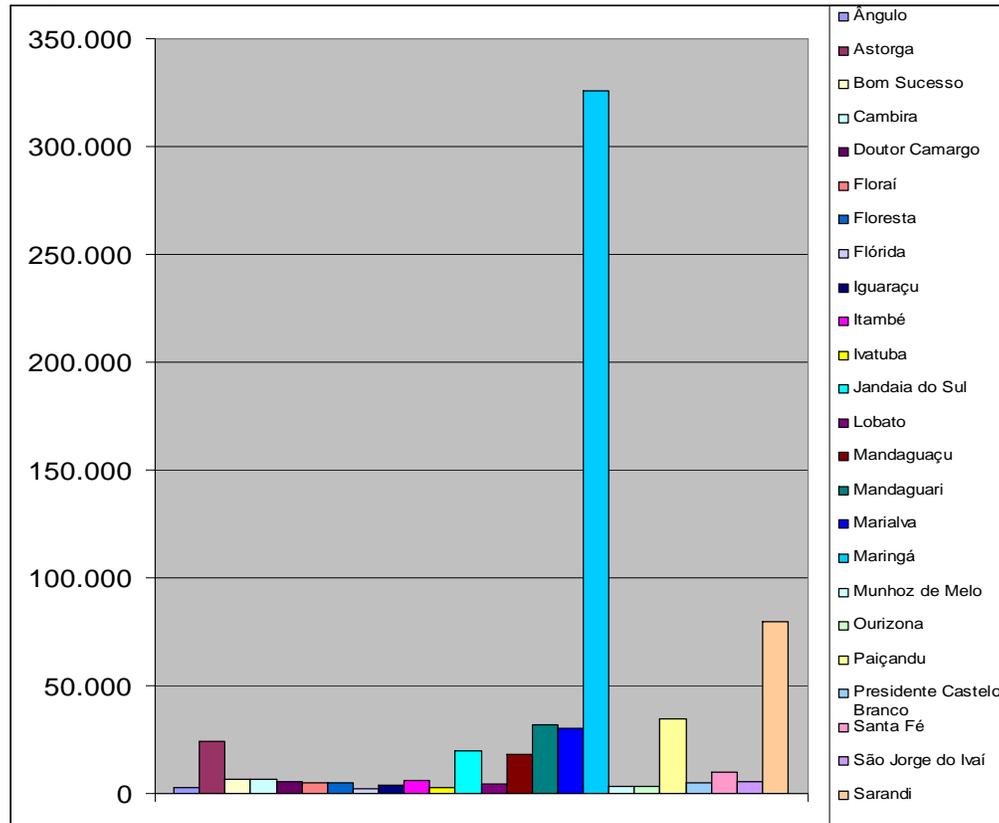
Tabela: 04: Municípios que compõem a RMM, (2008). (caso a inclusão dos últimos seja aceita).

Cidades	Habitantes
Ângulo	2.807
Astorga	24.191
Bom Sucesso	6.397
Cambira	6.862
Doutor Camargo	5.609
Floraí	5.051
Floresta	5.215
Flórida	2.448
Iguaraçu	3.741
Itambé	5.897
Ivatuba	2.715
Jandaia do Sul	19.534
Lobato	4.219
Mandaguaçu	18.259
Mandaguari	31.890
Marialva	30.017
Maringá	325.968
Munhoz de Melo	3.552
Ourizona	3.296
Paiçandu	34.640
Presidente Castelo Branco	4.674
Santa Fé	9.774
São Jorge do Ivaí	5.286
Sarandi	79.686
Total	641.728

Fonte: IPARDES, 2008.

Org.: MARCATTI, Rafael S. - 10/2008

Gráfico 04: Municípios que compõem a RMM, (2008). (caso a inclusão dos últimos seja aceita).



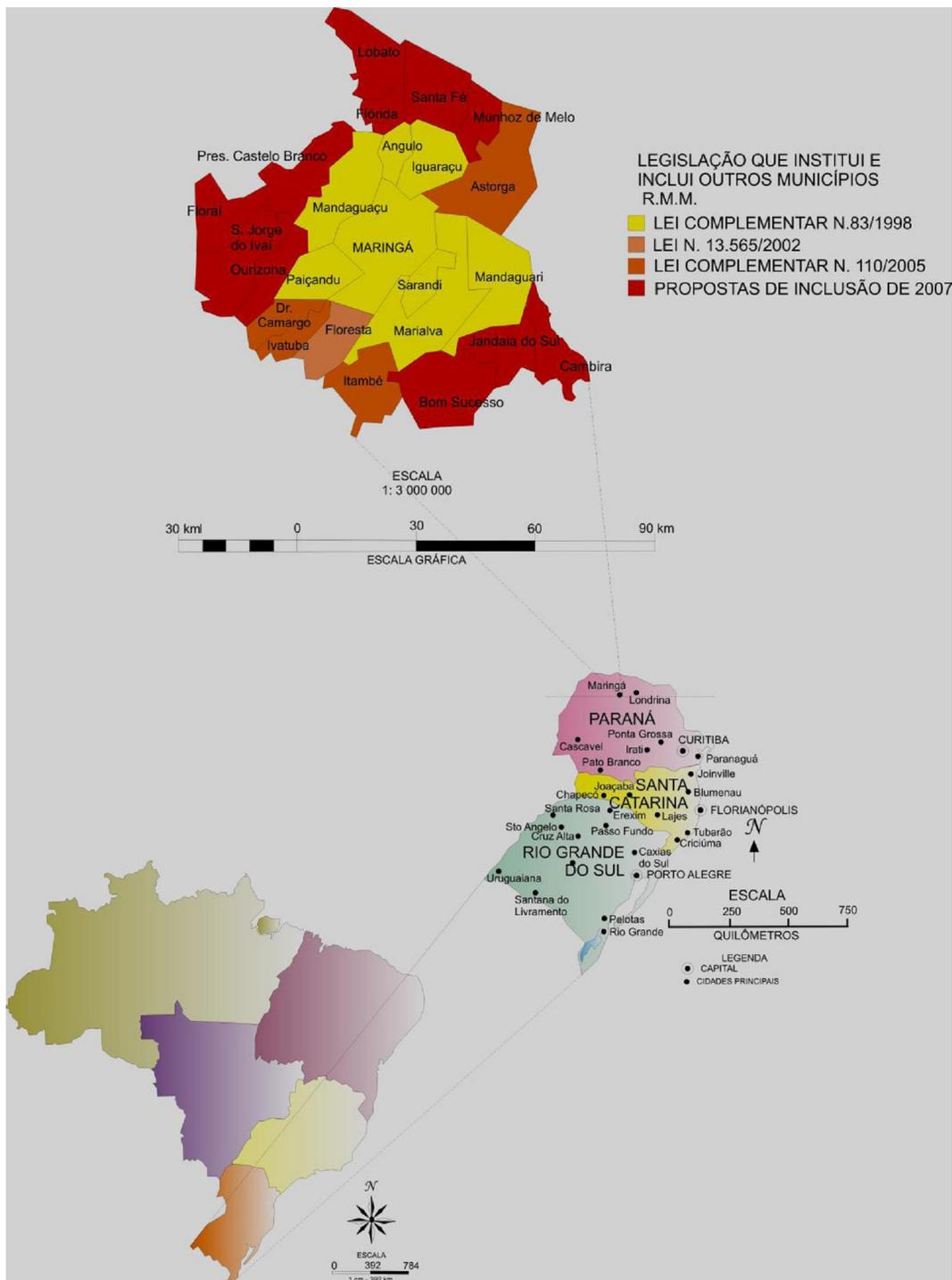
Fonte: IPARDES, 2008.

Org.: MARCATTI, Rafael S. - 10/2008

A RMM ficará responsável pela elaboração de um plano de desenvolvimento integrado e pela coordenação dos programas e ações para a região metropolitana e também terá a função de analisar as ações desenvolvidas e de sugerir, por exemplo, a elaboração de planos regionais e prioridades. As ações e serviços comuns serão divididos em áreas que tratam desde a infra-estrutura para o desenvolvimento econômico como, por exemplo, transporte e uso do solo e recursos hídricos, até programas diretamente relacionados ao bem-estar da comunidade, como saneamento básico e controle da poluição ambiental.

Maringá, cidade pólo da Região Metropolitana de Maringá (RMM), composta por 14 municípios, como pode ser visto na Figura 1. Esta, por sua vez, é a principal cidade, sendo ela regional de grande importância, onde centralizam-se o poder político de toda a região, concentra também a captação de recursos e técnicos capacitados, a implementação de projetos e, ao menos na atual conjuntura, não existem mecanismos de políticas compensatórias que estendam a todos os municípios da região os mesmos

melhoramentos, a fim de beneficiá-los. Desta forma, boa parte dos recursos destinados para a Região Metropolitana, acaba ficando com a cidade pólo (RODRIGUES, 2004).



Fonte: MENDES, TÖWS, VERCEZI, 2008.

Org.: MARCATTI, Rafael S. – 11/2008.

Figura 1: Mapa da Região Metropolitana de Maringá (PR) – 2005.

Em um artigo produzido, Ribeiro, (2008), traz a discussão sobre o desafio das metrópoles no mundo, cita a conjuntura em que se encontra as várias regiões metropolitanas. Segundo o mesmo: “... em 2015 teremos 33 aglomerações urbanas do porte de megalópoles, dentre as quais 27 estarão localizadas em países em desenvolvimento”(RIBEIRO, 2008, p. 12). Nesse sentido, um dado interessante é que, boa parte desse crescimento estará localizado nos países em desenvolvimento, gerando mais pobreza e grandes diferenças sociais em virtude da concentração de renda de uma pequena classe. Tal situação é típica em países em desenvolvimento. Entre as RMM está a cidade de Maringá, que é destaque em nível nacional.

Nos estudos de Santos (2008), comenta-se sobre esse assunto:

(...) Efetivamente, nas condições atuais da divisão internacional do trabalho, a industrialização nem sempre é capaz de criar um ‘crescimento’ com ‘desenvolvimento’, mas apenas um ‘pseudodesenvolvimento’, devido à ausência de articulação local das atividades e da redistribuição regressiva da renda. Isso reforça a tendência à implantação de novas atividades nas condições de ‘produtividade pura’. SANTOS (2008, p. 31).

No Brasil não é diferente, pois faz parte dos países em desenvolvimento e dessa situação acima citada, onde o desenvolvimento não é para todos.

Para Ribeiro, (2008), o sistema urbano brasileiro é bastante importante para o desenvolvimento nacional, é composto por 37 grandes aglomerações urbanas, onde residem 45% da população e se concentram 61% da renda nacional. Dentre essas 37 aglomerações tem-se 15 metrópoles, ou seja, aglomerações que apresentam características próprias das novas funções de coordenação, comando e direção das grandes cidades na economia em rede. Nesse sentido o mesmo argumenta:

Os 15 espaços considerados metropolitanos têm enorme importância na concentração das forças produtivas nacionais. Eles centralizam 62% da capacidade tecnológica do país, medida pelo número de patentes, artigos científicos, população com mais de 12 anos de estudo e valor bruto da transformação industrial (VTI) das empresas que inovam em produtos e processos. (...) Mas, ao mesmo tempo, nelas estão concentrados também os grandes desafios a serem enfrentados, na forma de passivos resultantes de um modelo de urbanização organizado essencialmente pela combinação entre as forças de mercado e um Estado historicamente permissivo com todas as formas de apropriação privatistas das cidades. RIBEIRO (2008, p. 12).

Os 15 espaços urbanos mencionados por Ribeiro, (2008) são: Belém, Fortaleza, Natal, Recife, Salvador, Brasília, Goiânia, Belo Horizonte, Vitória, Rio de Janeiro, São Paulo, Curitiba, Florianópolis, Porto Alegre e, por fim Maringá. O mesmo autor escreve que nas 15 metrópoles, quase três quartos dessas moradias se distribuem por um raio de até 10 quilômetros a partir dos pólos, onde a habitação apresenta características de precariedade, as construções são irregulares, em terrenos muito íngremes ou próximos a rios e córregos. Nessas áreas é mais propício ocorrerem deslizamentos de terras e também inundações, prejudicando a qualidade de vida das pessoas que ali residem, porém muitas pessoas não têm alternativas e acabam permanecendo nessas áreas sabendo dos perigos.

A conjuntura em que se encaixam as regiões metropolitanas é bastante complexa, pois a mesma tem a característica de inclusão das pessoas, mas também de exclusão, pois em muitos casos as pessoas de baixa renda são expulsas para outras áreas como, por exemplo, as cidades vizinhas. Nos estudos de Oliveira (2000), argumenta nesse sentido dizendo:

(...) esse padrão de coexistência entre a capital e sua região metropolitana não é exclusividade curitibana, dado que se repete em maior ou menor grau em todo o país. Contudo, no contexto local ele assume uma importância extraordinária, pela funcionalidade de que ele se investe na preservação da positividade da imagem de Curitiba. Assim, de certa forma, pode-se dizer que a imagem de Curitiba só existe tal qual ela é precisamente devido aos serviços que os municípios vizinhos prestam à causa da sua manutenção. (...) Curitiba é a região metropolitana que tem menos pobres no Brasil. Mais ainda, a maioria dos seus pobres [66,2%] não se encontra no núcleo, mas espalhada pela sua periferia, confirmando a funcionalidade do papel desempenhado pelos municípios vizinhos na absorção de mazelas sociais e ambientais). (2000, pp. 182 e 186).

Essa situação pode ser comparada exatamente, como está escrito acima, com a cidade de Maringá e seu entorno, que acomoda as classes de baixa remuneração. Esse é um dos elementos constitutivos do processo de controle urbanístico buscado desde o início da cidade, pois, uma das características que Maringá apresenta é de não ter favelas em seu espaço urbano. (RODRIGUES, 2004).

Sobre a gênese de Maringá, Socorro, (2004) escreve dizendo:

O interessante é que Maringá já nasceu preparada estrategicamente para ser um pólo de uma região. A companhia tinha no seu projeto de colonização quatro pólos pré-determinados, Londrina, Maringá, Cianorte e Umuarama. Enquanto o café teve força ele conseguiu alavancar o perfil de Londrina e, depois, de Maringá. Quando chegou a vez de Cianorte, o café já tinha perdido a sua força e, então, não aconteceu como pólo regional. Umuarama

por estar mais isolada numa outra região e distante de Maringá, então ela conseguiu um desenvolvimento um pouco maior (...) Maringá foi projetada para ser grande, a companhia investiu aqui, ela tinha o seu escritório regional aqui e o último escritório dela na região foi em Maringá. (SOCORRO, 2004 (apud RODRIGUES – 2004, pg. 97)).

Nos anos entre 1980 e 1990, iniciou-se o extravasamento da mancha urbana do pólo metropolitano sobre os municípios limítrofes, Sarandi e Paiçandu, a leste e a oeste de Maringá, ocorrendo um nítido processo de conurbação entre as três áreas fronteiriças. Conurbação diz respeito à junção da malha urbana de duas ou mais cidades, em consequência de seu crescimento geográfico. Geralmente esse processo dá origem à formação de regiões metropolitanas. Em Sarandi essa situação é bem clara entre a região leste de Maringá e a oeste de Sarandi, onde as duas cidades estão separadas por uma rua (Figura 2).

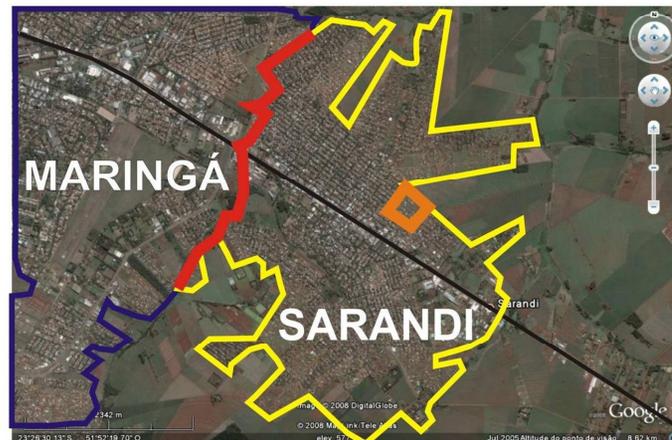
Na Figura 2 é possível observar a cidade de Maringá e de Sarandi. Nela fica clara a relação já mencionada entre as duas cidades, onde uma depende da outra, pois Maringá agrega as indústrias, um forte comércio entre outras áreas de trabalho, assim Maringá disponibiliza as opções de trabalho e Sarandi oferece mão-de-obra.

No entanto Sarandi também tem vida própria, ou seja, não só de oferta de mão-de-obra é que Sarandi existe, ela possui grandes empresas como a Noma fabricantes de carretas e também a Usicamp que fabrica equipamentos principalmente para o cultivo da cana-de-açúcar, e ainda de pequenas indústrias que emprega um grande contingente de trabalhadores. O comércio é outro setor que contribuiu para o desenvolvimento de Sarandi, gerando emprego e renda.

É claro que parte do seu crescimento foi influenciado por Maringá e esse crescimento acabou ligando os dois espaços urbanos, resultando no processo de conurbação já descrito acima (Figura 2). Na mesma imagem é possível visualizar o objeto em estudo, Jardim Ouro Verde, o qual está localizado na região norte da cidade.



Escala: 4770 m



Escala: 2342 m



Escala: 256 m

Legenda:

- Linha envolvendo perímetro urbano de Maringá (PR).
- Linha envolvendo perímetro urbano de Sarandi (PR).
- Linha da conurbação urbana entre Maringá (PR) X Sarandi (PR).
- Linha envolvendo o loteamento Jardim Ouro Verde - Sarandi (PR).
- Rodovia BR 376.

Fonte:

www.earth.google.com - site consultado em 10/2008.

Org.: MARCATTI, Rafael S. 10/2008.

Figura 2: Localização da cidade de Maringá (PR) e Sarandi (PR)

3.0 CONSIDERAÇÕES GERAIS SOBRE O MUNICÍPIO DE SARANDI (PR)

O município de Sarandi está localizado na região Norte do Estado do Paraná, com 592 metros de altitude, entre as latitudes 23°20' e 23°35' e entre as longitudes 52°00' W e 51°45' W e limitam-se ao norte e noroeste com o município de Maringá e a Sudoeste, Sul e Sudeste, Leste e Nordeste com o município de Marialva, como pode ser visto na Figura 3.

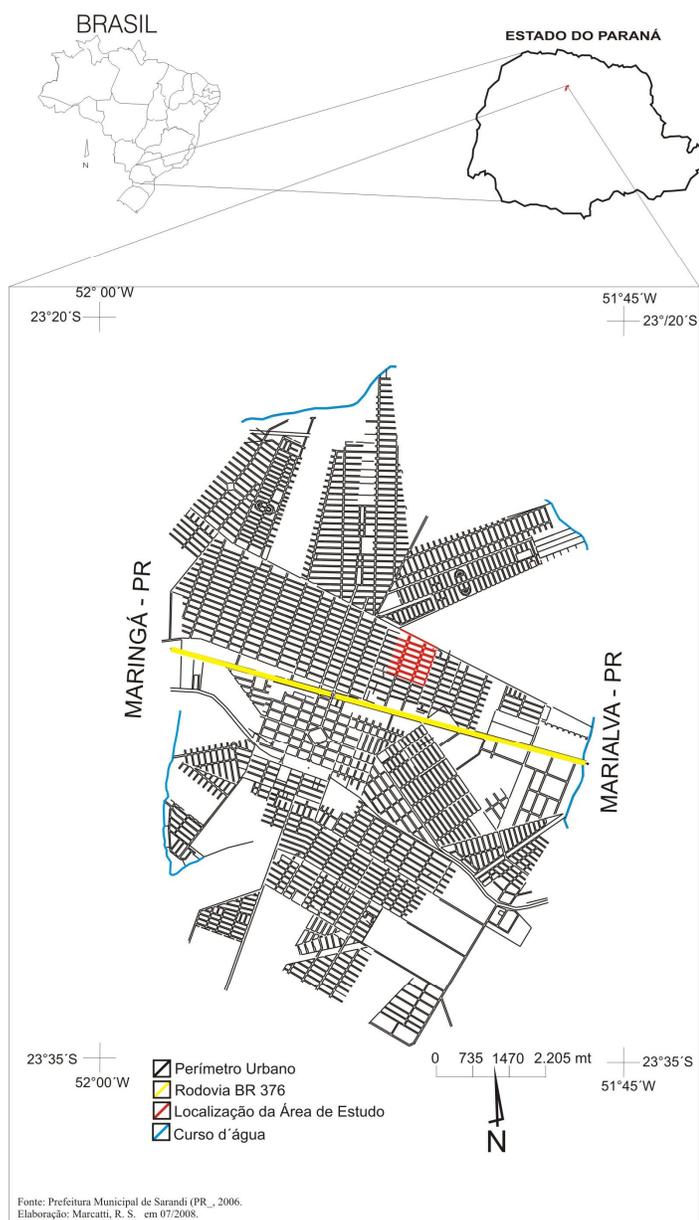


Figura 3: Mapa de localização da cidade de Sarandi (PR).

A comercialização da região Norte ficou a cargo da Companhia de Terras Norte do Paraná (CTNP), em 1929, que mais tarde viria a se chamar Companhia de Melhoramentos Norte do Paraná (CMNP) em 1951. Esta vendia pequenos lotes para os indivíduos interessados em um pedaço de terra, para efetuarem o pagamento parcelado em longo prazo. Esses lotes eram pequenos, tendo em vista que a cultura cafeeira necessitava de bastante mão-de-obra, assim, a partir desse tamanho era possível uma família realizar todos os trabalhos que a cultura impunha. Como o café não é uma cultura sazonal, levando um tempo maior para a sua produção, eram intercaladas outras culturas para servir de sustento familiar.

O café era o principal produto agrícola até meados da década de 60 e 70, no entanto, o mesmo acabou por perder o seu prestígio, tanto por fatores climáticos – como as geadas, principalmente a de 1975, que dizimou praticamente todos os cafezais - , como também por algumas doenças como a ferrugem e por fim pela questão econômica (super produção), haja vista que os preços não estavam muito rentáveis, devido a grande produção, fazendo com que os mesmos caíssem muito, inviabilizando o plantio.

Desta forma, a partir de 1970 e início da década de 80 iniciou-se o processo de modernização da agricultura, entrando em uma nova fase, com a troca de cultura e a modernização da agricultura. Sai de cena o café, o qual necessitava de mão-de-obra, e entram a soja e o trigo, os quais são cultivados por máquinas, que necessitam de pouca mão-de-obra, acarretando em vários problemas sociais, principalmente o desemprego no campo e a migração dessa população para a cidade em busca de novas alternativas, porém os resultados não são positivos, pois a cidade não consegue comportar toda essa população, resultando em desemprego, fome, miséria entre outros.

Sarandí, um dos 399 municípios do Paraná, têm uma extensão territorial de 145.200.000 metros quadrados, dos quais 125.840.000 metros pertencem à área rural e 19.360.000 metros quadrados de área urbana, segundo o Instituto Brasileiro de Geografia Estatística (IBGE). Sua população é de aproximadamente 80 mil habitantes, desses, a grande maioria vive na área urbana, configurando que a cidade é, de fato, muito urbana, porém, sem infra-estrutura para atender a demanda (IBGE, 2008).

Das cidades que compõem a Região Metropolitana de Maringá (RMM), Sarandí é a segunda mais populosa, perdendo apenas para Maringá, que é uma cidade de atração de empresas e de pessoas, pois a mesma é planejada para ser a cidade pólo da região. Sendo ela esse pólo com muitas instituições públicas, ligadas por rodovias que conectam Maringá ao estado de São Paulo, a Curitiba (capital do estado do Paraná) e

ainda ao Mato Grosso, a mesma acabam sendo uma cidade que atrai várias classes sociais, principalmente a baixa, à procura de emprego.

Complementando o assunto citado, Figueiredo, (1997), escreve sobre o assunto dizendo:

(..) A cidade de Maringá, no período de 1991 – 1996, obteve um crescimento populacional de 2,2% ao ano, enquanto Sarandi atingiu um incremento populacional de 4,6%, seguida de Paiçandu com 4,1% e Marialva com 2,3%. O fato desses municípios estarem crescendo tanto em termos de população, está intimamente atrelado à Maringá, onde a dinâmica econômica importa mais do que o tamanho da cidade. Sendo Maringá pólo de atração, vem oferecendo oportunidades de trabalho e negócios, opções de lazer, entre outros. (FIGUEIREDO (1997, p. 108).

Maringá e seu entorno é constituído de espaços segmentados e desigualmente distribuídos entre porções da população, submetidas à condição de mercadoria e aos princípios do sistema econômico capitalista, sendo diferenciadas principalmente pela questão financeira do que por qualquer outro motivo, assim percebe-se que Maringá é uma cidade segregadora. Segregação essa caracterizada por questões econômicas, no entanto, ela é também uma ação política, isso não significa que as ações econômicas não estejam revestidas e investidas de intenções políticas, pois sempre estão.

Porém, ainda que entrelaçadas, não se confundem e distinguí-las é importante para se observar a força e a atuação de cada um dos grupos sociais que se inter-relacionam no processo que resulta na segregação de uma parcela dos habitantes da cidade. A região maringaense se insere, portanto, no processo mais abrangente de polarização riqueza-pobreza que caracteriza a urbanização no Brasil, reproduzindo o tradicional modelo de ocupação do espaço urbano centro-periferia e, neste sentido, apresentando uma ocupação socialmente hierarquizada devida exclusivamente por motivos econômicos (RODRIGUES, 2004).

Neste sentido fica claro que grande parte da população de baixa renda que foi atraída por Maringá, acabou migrando para cidades vizinhas, como é o caso de Sarandi, de menor porte, mas com um mínimo de serviços e com um custo de vida mais baixo do que Maringá. Assim, grande parte da população que abriga as cidades ao redor de Maringá, é de classe baixa, mas que diariamente vão para Maringá trabalhar.

Nesse mesmo período ocorreu o surgimento de vários loteamentos em Sarandi, que foram instalados irregularmente, não cumprindo o que a Lei Municipal N°. 04/92 exigia (em anexo 02). Os incorporadores lotearam o espaço urbano atendendo aos interesses pessoais, visando apenas o lucro, para isso promoveram a produção do espaço urbano de forma desordenada, sem a instalação de infra-estrutura adequada e em muitos casos dispersos da malha urbana, dificultando a vida dos moradores e também do poder público. Importante mencionar que grande parte da população que reside em áreas periféricas, que tem pouca infra-estrutura estão por questões financeiras, pois não tem capital suficiente para adquirir áreas melhor localizadas com infra-estrutura adequada, que atendem a legislação do município.

A partir de 2000, quando o senhor Aparecido Farias Spada, prefeito de Sarandi eleito naquele ano sancionou uma nova Lei Complementar N°. 067/2001 (em anexo 03) que norteia a instalação de loteamentos, a qual determinava que os loteamentos a partir daquela data tivessem que seguir as novas exigências, entre elas a instalação da rede de esgoto e a pavimentação asfáltica, fato novo, pois na lei anterior não exigia tais medidas, ou seja, havia várias normas para a instalação de loteamentos, entre elas a demarcação das ruas e dos lotes, instalação da rede de água e energia, e também a destinação de áreas públicas, no entanto, na maioria dos casos essa exigência não foi cumprida.

Diante dessa conjuntura, surge o loteamento Jardim Ouro Verde, que foi o primeiro loteamento a ser produzido baseado na nova legislação. Fato raro, em se tratando da instalação de loteamentos em Sarandi, tendo em vista as varias irregularidades presente em processos judiciais.

4.0 LOTEAMENTO JARDIM OURO VERDE: UM ESTUDO DE CASO

O loteamento Jardim Ouro Verde está localizado na porção norte do município (Figura 4), o processo de construção do empreendimento foi iniciado em 2000, de acordo com o senhor Henrique Watanabe, (a sua família é sócia proprietária do empreendimento). Os proprietários são a família Watanabe que responde por 50% do loteamento, representando a área em questão, ou seja, onde estão os lotes. A outra parte da sociedade é composta pela Habitat Empreendimentos Imobiliários, que tem sua sede localizada na cidade de Maringá, tendo como seus diretores Sr. Mario T. Misawa e Sra. Thelma H. K. Misawa (HABITAT, 2008), estes por sua vez realizarão o processo de infra-estrutura e comercialização dos lotes.

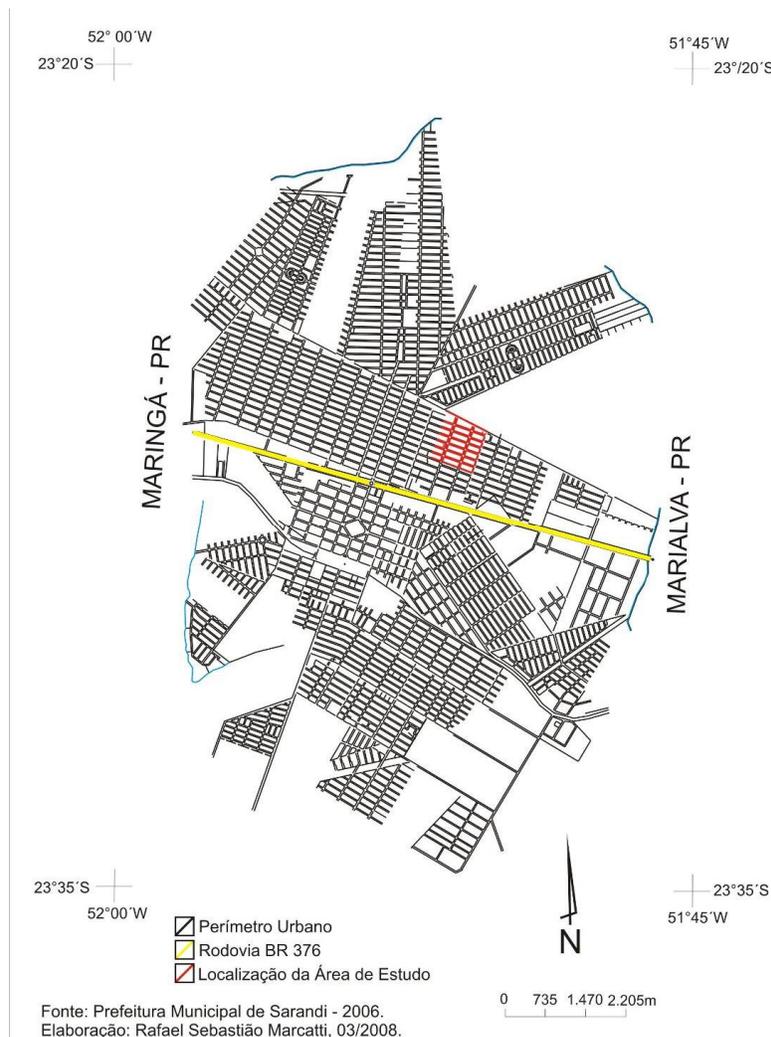


Figura 4: Localização do Jardim Ouro Verde – Sarandi (PR).

A área que abrange o loteamento jardim Ouro Verde é de aproximadamente 7,5 alqueires, e era utilizada para o cultivo de café por muitos anos, a partir de 2000 se inicia o processo de demarcação de quadras e lotes, instalação de galerias pluviais, rede de energia elétrica e de esgoto, da pavimentação asfáltica, da destinação de espaços públicos, entre outras infra-estruturas, exigidas pelo poder público local, como pode ser visto nas Figuras 5, 6 e 7.



Figura 5: Rua Major Afonso D. de Oliveira - Loteamento Jardim Ouro Verde – Sarandi - PR.
Fonte: Levantamento realizado em 03/2008.
Org.: MARCATTI, Rafael S. – 03/2008.



Figura 6: Rua: Euclides da Cunha - Escola Estadual - Loteamento Jardim Ouro Verde – Sarandi (PR).
Fonte: Levantamento realizado em 03/2008.
Org.: MARCATTI, Rafael S. – 03/2008.



Figura 7: Rua Castro Alves, Centro de Atendimento à Mulher, Loteamento Jd Ouro Verde, Sarandi (PR).
Fonte: Levantamento realizado em 03/2008.
Org.: MARCATTI, Rafael S. – 03/2008

Em meados de 2002, já havia a comercialização dos lotes, mas a liberação para a construção de residências foi concedida em meados de 2003 (HABITAT, 2008). O loteamento compreende as ruas Machado de Assis, Carlos Gomes, Pedro Alvarez Cabral, Duque de Caxias, Euclides da Cunha e as avenidas João Marangoni, Major Afonso D. de Oliveira, Atlântica e Geraldo Xavier.

5.0 A COMERCIALIZAÇÃO PRATICADA NO LOTEAMENTO JARDIM OURO VERDE – SARANDI (PR)

As empresas loteadoras utilizam-se de várias formas de atrair seu público alvo, algumas utilizavam-se de panfletos de material reciclado, de tamanhos reduzidos, usando uma única cor, essas práticas visavam o público de baixa renda, que estavam interessados principalmente no preço, não importando a localização e a infra-estrutura.

O loteamento Jardim Ouro Verde utilizou e utiliza formas variadas para atrair seu público alvo, mais eficazes que atraem uma camada da sociedade com maior poder financeiro, entre as medidas utilizadas está à confecção de imagens para divulgar o empreendimento e facilitar a comercialização da área através da incorporadora. A Figura 8 retrata uma dessas imagens que foram utilizadas, pois mostra o loteamento em sua fase de urbanização, bem colorido, com a construção de casas bonitas e de boa qualidade.

Nesse caso, foi utilizada computação gráfica, com programas adequados e profissionais capacitados para a confecção de imagens, de forma que as mesmas ficam de boa qualidade e é uma importante ferramenta de marketing.

Ela visa transmitir ao futuro proprietário a forma como o loteamento ficará com o desenvolvimento da sua urbanização, assim o interessado em adquirir uma propriedade acaba ficando de certa forma encantado com a imagem, pois apresenta a mesma com cores fortes, cheias de detalhes, não evidenciando problemas, ou seja, uma imagem agradável e é isso o que a sociedade em si gostaria que tivesse um loteamento, pode-se dizer que em um primeiro contato com o loteamento mesmo sendo através de imagem gráfica a chance dos interessados de comprar um lote é muito grande.

Outra estratégia de comercialização utilizada na confecção desse tipo de imagem com qualidade da impressão e também do papel, que são de excelente qualidade, ou seja, saem de cena os panfletos de papel reciclado de baixa qualidade impresso em uma única cor, para uma impressão de melhor qualidade, coloridas visando um público de maior poder financeiro, que estão dispostos a pagar mais caro por um produto de melhor qualidade.

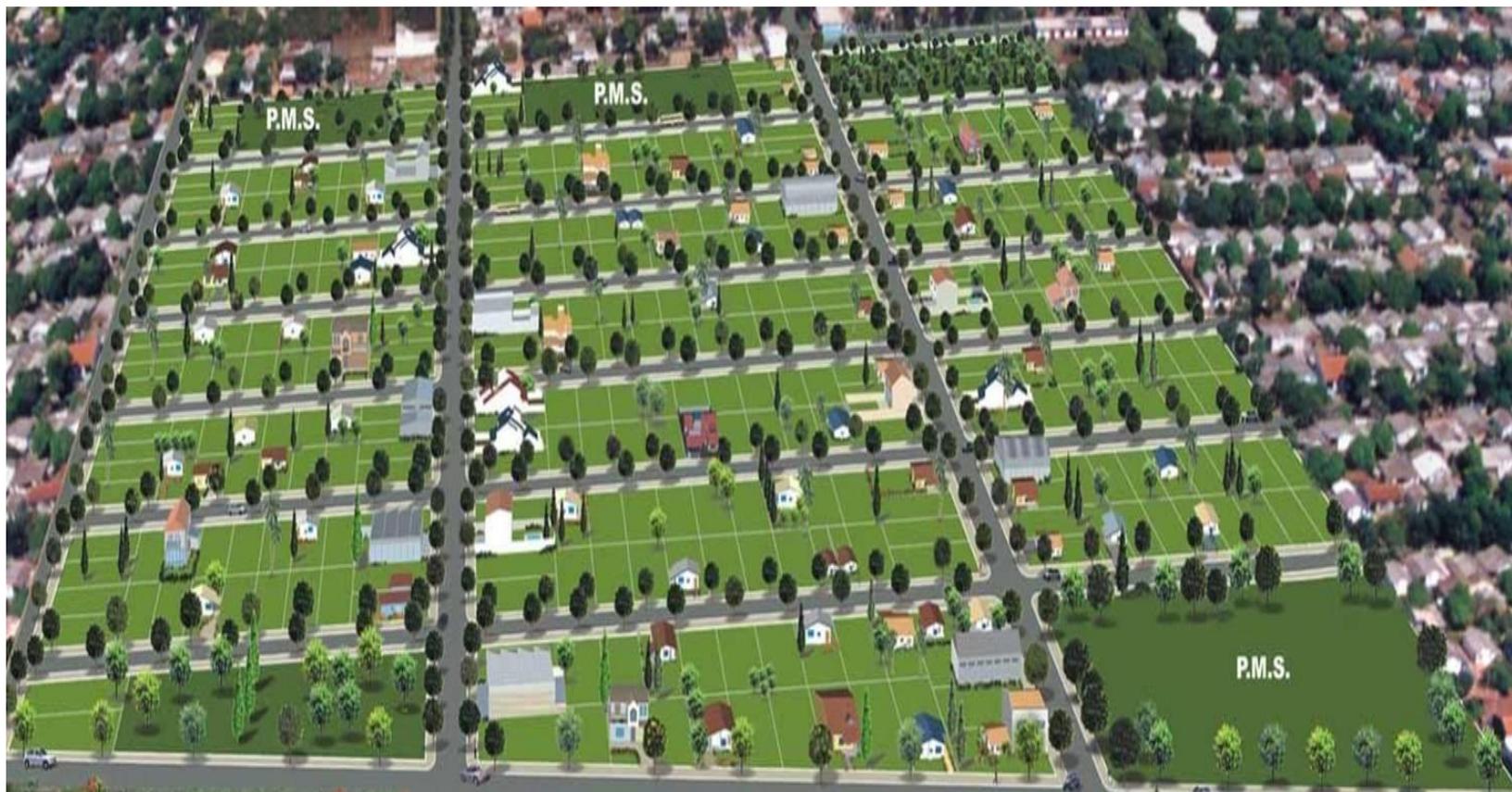


Figura 8: Imagem gráfica do Loteamento Jardim Ouro verde
Fonte: HABITAT, Imobiliária.
Org.: Marcatti, Rafael S. 09/2008

A população interessada nesse tipo de empreendimento pretende adquirir um imóvel de boa qualidade com varias amenidades, mesmo que para isso, o custo seja mais alto. Esse público tem capital para isso seja na compra à vista, como também através do parcelamento, pois nesse tipo de imóvel as prestações são mais altas do que em bairros periféricos, assim as prestações consomem parte do salário, sendo necessário que os mesmo tenham uma renda maior.

Na maioria dos casos a prestação pode comprometer a renda em torno de 20% a 30%, ou seja, se a prestação for de R\$ 400,00, a renda do proprietário tem que ser de aproximadamente R\$ 2.000,00 – é claro que essa questão é negociada com a incorporadora, podendo variar.

A população que está interessada em adquirir esse tipo de imóvel possui algumas características importantes, que justificam tal situação, entre elas está o grau de instrução dos moradores, a renda dessas pessoas, entre outras características. Em um questionário realizado junto aos moradores do loteamento foi possível obter essas informações, que são de extrema importância para a compreensão do público interessado no loteamento.

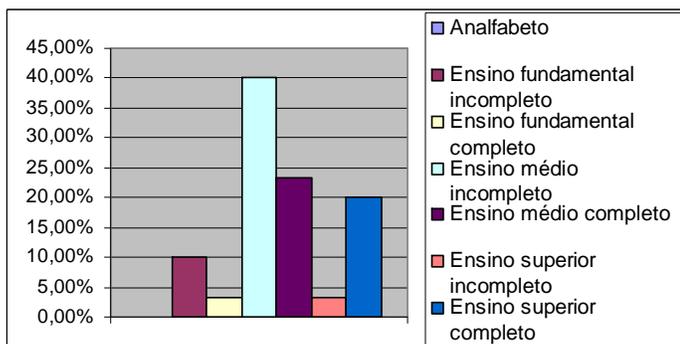
A tabela e o gráfico 05, que dizem respeito ao grau de instrução dos entrevistados, é possível perceber que não há entrevistados analfabetos, outra característica interessante é que 40% tem o ensino médio incompleto, no entanto o que de fato chamou mais a atenção foi que existe 20% com o ensino superior completo, muitos desses com pós-graduação, população mais instruída resulta em melhores salários, já aqueles com pouca instrução, os salários tendem a serem mais baixos.

Tabela 05: Grau de instrução da população residente no Jardim das Torres, Sarandi (PR).

Analfabeto	0,00%
Ensino fundamental incompleto	10,00%
Ensino fundamental completo	3,33%
Ensino médio incompleto	40,00%
Ensino médio completo	23,33%
Ensino superior incompleto	3,33%
Ensino superior completo	20,00%

Fonte: Entrevistas juntos aos moradores do loteamento jardim Ouro Verde.
Org.: Marcatti, Rafael S. – 09/2008

Gráfico 05: Grau de instrução dos entrevistados, Jardim Ouro Verde.



Fonte: Entrevistas juntos aos moradores do bairro Jardim Ouro Verde.
Org.: Marcatti, Rafael S. – 09/2008

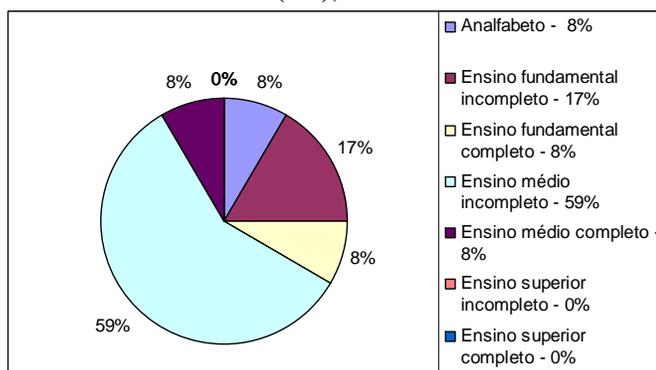
Nos estudo de MARCATTI, (2007, p. 21) onde realizou um trabalho sobre urbanização do loteamento Jardim das Torres, localizado na mesma cidade, porém apresentando um perfil de moradores de baixa renda, diferentemente do Jardim Ouro Verde. No questionário utilizado na pesquisa indagava sobre o grau de instrução dos entrevistados (tabela e gráfico 06), é possível perceber a diferença de instrução entre os dois loteamentos da mesma cidade.

Tabela 06: Grau de instrução da população residente no Jardim das Torres, Sarandi (PR), 2007.

a) Analfabeto	8,00%
b) Ensino fundamental incompleto	17,00%
c) Ensino fundamental completo	8,00%
d) Ensino médio incompleto	59,00%
e) Ensino médio completo	8,00%
f) Ensino superior incompleto	0,00%
e) Ensino superior completo	0,00%

Fonte: Entrevistas juntos aos moradores do bairro jardim das Torres.
Org.: Marcatti, Rafael S. – 01/2007.

Gráfico 06: Grau de instrução da população residente no Jardim das Torres, Sarandi (PR), 2007.



Fonte: Entrevistas juntos aos moradores do bairro jardim das Torres.
Org.: Marcatti, Rafael S. – 01/2007.

Já a renda familiar foi outro ponto que merecem bastante atenção, pois é a partir dela que se pode perceber a estrutura do bairro, tendo em vista que as construções são de padrão médio/alto e os imóveis de certa forma são caros (se comparados com outros loteamentos da cidade, que oferecem pouca infra-estrutura). Como se pode perceber na tabela e no gráfico 07 existe vários níveis de salários mínimos, a opção que obteve maior número de pessoas foi de 40%, que ganham de 3 a 4 salários mínimos, seguido pelas outras opções, entre elas de 4 a 5, de 5 a 6 e também acima de 7 salários mínimos.

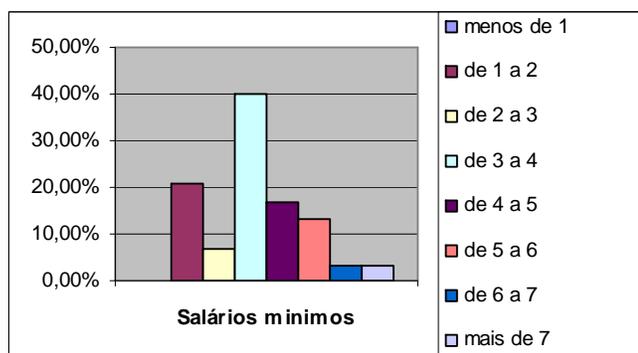
Evidenciou-se assim, que a renda de fato não é estrondosa, mas se compararmos com a renda de outros bairros da cidade de Sarandi é um dos maiores. Um ponto interessante é que grande parte dos entrevistados moram entre 2 a 3 pessoas por residência, ou seja, as despesas são bem menores, se comparados com alguns bairros periféricos onde as famílias são bem maiores, assim a renda familiar será dividida entre os integrantes da mesma e quanto menor a familiar, menor serão as despesas.

Tabela 07: Qual a renda familiar (em salários mínimos): Jardim Ouro Verde.

Menos de 1	0,00%
De 1 a 2	20,83%
De 2 a 3	6,67%
De 3 a 4	40,00%
De 4 a 5	16,67%
De 5 a 6	13,33%
De 6 a 7	3,33%
Mais de 7	3,33%

Fonte: Entrevistas juntos aos moradores do loteamento jardim Ouro Verde.
Org.: Marcatti, Rafael S. – 09/2008

Gráfico 07: Qual a renda familiar (em salários mínimos): Jardim Ouro Verde



Fonte: Entrevistas juntos aos moradores do bairro Jardim Ouro Verde.
Org.: Marcatti, Rafael S. – 09/2008

Comparando esse levantamento da renda familiar com os moradores do Jardim das Torres, levantado por MARCATTI, (2007, p. 22), fica claro as diferenças, no

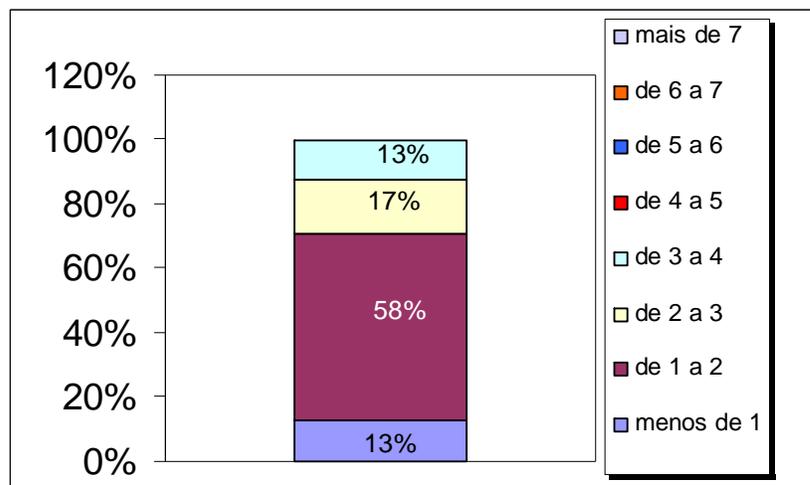
Jardim Ouro Verde 40% tem renda em 3 a 4 salários mínimos, já o Jardim das Torres quase 60% recebe de 1 a 2 salários mínimos. Essas diferenças são ainda maiores quando se analisa as outras opções, tendo em vista que no Jardim Ouro Verde mais de 30% dos entrevistados recebem renda maior que 3 a 4 salários (uma parte recebe de 4 a 5, outra de 5 a 6, de 6 a 7 e mais de 7 salários mínimos), já o outro loteamento as opções selecionadas pelos entrevistadores foi até 3 a 4 salários mínimos (tabela e gráfico 8), ou seja, nenhum entrevistado afirmou que a renda familiar é maior que 4 salários mínimos.

Tabela 08: Renda familiar dos moradores do Jardim das Torres - Sarandi - PR (em salários mínimos).

a) menos de 1	12,50%
b) de 1 a 2	58%
c) de 2 a 3	17%
d) de 3 a 4	13%
e) de 4 a 5	0%
f) de 5 a 6	0%
g) de 6 a 7	0%
h) mais de 7	0%

Fonte: Entrevistas juntos aos moradores do bairro jardim das Torres.
Org.: Rafael S. Marcatti – 01/2007.

Gráfico 08: Renda familiar dos moradores do Jardim das Torres, Sarandi (PR) (em salários mínimos).



Fonte: Entrevistas juntos aos moradores do bairro jardim das Torres.
Org.: Marcatti, Rafael S. – 01/2007.

Se compararmos o loteamento em estudo com outros já existentes, como já citado acima, percebe-se a grande diferença, seja na comercialização como já citado acima como também na infra-estrutura e localização, isso não é novidade na cidade de Sarandi (PR), tendo em vista que muitos loteamentos são irregulares, pois não atenderam na íntegra a lei de instalação de loteamentos.

Como exemplo pode-se citar o loteamento Jardim das Torres, localizado na região sudeste, isolado da malha urbana como pode ser visualizado na figura 9, que mostra uma vista parcial da região sudeste do município (MARCATTI, 2007, p. 22).

Nela é possível perceber que o mesmo se encontra isolado (Figura 9), com a presença de vários espaços vazios, evidenciando uma urbanização deficiente, carente de muitas medidas que valorizam esse espaço, com uma infra-estrutura precária (figura 10), e de baixa qualidade, prejudicando principalmente a população que ali reside. População de baixa renda que vêem nessas áreas a única opção de não pagar aluguel, mesmo que para isso sejam privados de muitas amenidades, ou seja, sem infra-estrutura e sem espaços públicos. (MARCATTI, 2007, p. 22).



Legenda:

- Linha do perímetro urbano de Sarandi em 2007.
- Linha envolvendo a área do jd. Das Torres em 2007.
- Linha envolvendo grande área sem uso do solo.
- Estrada rural de Sarandi pavimentada com cascalho.
- Linha férrea.
- Rodovia BR 376.

Fonte: www.earth.google.com - site consultado em 02/2007.

Elaboração: Rafael S. Marcatti em 04/2007.

Figura 9: Vista Parcial da Região Sudeste Jardim das Torres no Município de Sarandi (PR)



Figura 10: Avenidas das Torres – Jardim das Torres – Sarandi - PR.
Fonte: Entrevistas junto aos moradores do bairro Jardim das Torres.
Org.: Marcatti, Rafael S. 01/2007.

Já no loteamento Jardim Ouro Verde um ponto interessante são os espaços públicos, que serão revertidos para a população, essa situação é de certa forma diferente, pois muitos loteamentos em Sarandi foram liberados sem algumas exigências presente em lei, uma delas é a destinação de espaço para uso público, para serem construídas escolas, creches, hospitais, espaços para lazer, entre outros equipamentos que beneficiam a própria comunidade que ali vive.

Diante disso, a prefeitura ajuizou ações junto à justiça para a realização das obras, sejam elas de infra-estrutura seja dos espaços públicos. Todas essas ações foram realizadas na 1ª gestão do prefeito Aparecido de Farias Spada (2000 a 2004) ele foi reeleito e o seu mandato vigora até 2008. O total de execuções junto à justiça sobre os loteamentos irregulares, somam-se 17 ações contra 12 loteadoras (incorporadoras) que não cumpriram a legislação, onde a grande maioria já foram julgadas e recorridas (em anexo 04), algumas recorridas juntos aos órgãos estaduais e federais, o que contribui para a lentidão do processo.

Até (2008), de todas as sentenças judiciais, apenas uma incorporadora foi condenada a realizar as obras de infra-estrutura ou que pague para prefeitura realizá-las. No único caso em que a prefeitura obteve ganho de causa no Jardim Tropical, a prefeitura contratou uma empresa privada a fim de realizar o trabalho da instalação da rede de águas pluviais e também da colocação de meio fio (2007). Ainda não foram

finalizados os demais processos contra as outras incorporadoras, pois o principal motivo para essa demora se dá porque as loteadoras recorrem das sentenças, tanto a nível municipal, estadual e federal, atrasando o término do processo.

Outra grande ferramenta usada para divulgar o empreendimento é o mapa de localização, bem detalhado (Figura 11), a mesma foi confeccionado com várias cores atraindo mais as pessoas para observar. Uma característica interessante foi que o mapa valorizou alguns espaços de grande importância dentro de uma cidade, como por exemplo, hospital, escolas, supermercados, farmácia entre outros, essas são estratégias e ações dos agentes produtores do espaço urbano. Na imagem abaixo destacou também a área do loteamento.



Figura 11: Loteamento Jardim Ouro verde e áreas próximas.
Fonte: HABITAT, Imobiliária. www.construtorahabitat.com.br
Org.: Marcatti, Rafael S. 09/2008.

Essa imagem vem trazer um significado de que o loteamento é bem localizado, não é isolado da cidade e que existe estrutura seja na área educacional, na área hospitalar, no comércio, ou seja, o local é extremamente privilegiado dentro da cidade de Sarandi e a compra de lotes nesse loteamento será um grande investimento.

Para reforçar essa afirmação à incorporadora traz no seu material de divulgação a seguinte mensagem: “Sarandi, com mais de 80.000 habitantes, mostra sua força, sendo hoje a 2ª cidade que mais cresce no Paraná, por isso como nós invista e acredite que o futuro está aqui!!!” (HABITAT, 2008). Esta afirmação reforça a idéia de que em Sarandi, com esse empreendimento existe, um local agradável, com excelente infraestrutura, diferente de todos já existentes e convoca as pessoas a investir nessa área da mesma forma que seus idealizadores investiram.

Na Figura 12 pode-se perceber a qualidade do loteamento, tendo em vista que antes mesmo de permitir a construção de moradia o incorporador tem a responsabilidade de instalar todas as infra-estruturas presente em lei municipal, entre elas estão à pavimentação asfáltica e a instalação da rede de esgoto entre outras que valorizam o loteamento.



Figura 12: Avenida Atlântica – Jardim das Torres – Sarandi - PR.
Fonte: Entrevistas junto aos moradores do bairro Jardim das Torres.
Org.: Rafael S. Marcatti – 01/2007

6.0 O PAPEL DA INCORPORADORA HABITAT NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE SARANDI (PR)

A Incorporadora Habitat surgiu com a união de três pessoas, sendo a família Watanabe (representado pelo senhor Henrique Watanabe), que é a proprietária da área onde está localizado o Jardim Ouro Verde e na sociedade detém 50% do empreendimento e a outra parte da sociedade é composta pela Habitat Empreendimentos Imobiliários, a qual tem sua sede localizada na cidade de Maringá, tem como seus diretores Sr. Mario T. Misawa e Sra. Thelma H. K. Misawa (HABITAT, 2008). Estes são responsáveis pela realização do processo de infra-estrutura e comercialização dos lotes. A origem do capital da empresa é próprio e se movimenta com a comercialização dos lotes (WATANABE, 2008).

Nos estudos de Smolka, (1987) e Corrêa, (1999), explicam o papel das incorporadoras, e descrevem a importância em transformar os espaços, principalmente o rural em urbano e as suas ações na produção de loteamentos, como a compra das áreas a demarcação dos lotes e instalação da infra-estrutura, bem como o processo de comercialização, entre outras ações.

A empresa Incorporadora Habitat só atua em Sarandi, e a responsável pelo loteamento Jardim Ouro Verde. Existe outra empresa que é a Empreiteira Habitat e tem investimentos na cidade de Maringá e de Sarandi. Essas duas empresas são parceiras em seus investimentos, prova disso é que está em pleno período de lançamento de dois empreendimentos imobiliários em Sarandi, são: Condomínio Residencial Ouro Verde e o loteamento Ouro Verde II, a Empreiteira Habitat é a responsável (figuras 13 e 14). Nesse caso a família Watanabe representada pelo senhor Henrique Watanabe não é proprietário desse empreendimento, pois o mesmo trabalha como corretor de imóveis (WANATABE, 2008).

Nos seus empreendimentos, o grupo utiliza os seguintes meios de divulgação: a TV, rádio e jornais, buscando atingir um público alvo que esteja interessado em adquirir um imóvel. A grande contribuição que a Incorporadora Habitat trouxe para a cidade é que ajudou na infra-estrutura do loteamento Jardim Ouro Verde, valorizando esse espaço, o mesmo é o primeiro bairro de Sarandi em atender o público com infra-estrutura completa na cidade (WANATABE, 2008).

A Incorporadora realizou todos os passos para a construção do loteamento, desde os serviços jurídicos, com a contratação de construtoras, como também pela

comercialização. Um ponto interessante a ser destacado é que a empresa não possui suporte para esse processo, na maioria dos casos a mesma contrata terceiros para a execução dos trabalhos seja na demarcação das ruas, na pavimentação asfáltica, instalação de água, energia, rede de esgoto entre outras.

Nos estudo de Corrêa, (1999) onde explica sobre o papel do Estado aqui representado pela prefeitura e a câmara de vereadores, os quais tem o controle sobre a instalação de loteamentos, cabendo a eles fiscalizar e orientar de forma correta de acordo com a legislação as ações da incorporadora no processo de produção de loteamentos.

Para Watanabe (2008) o relacionamento com a prefeitura e câmara de vereadores foi excelente, de bom atendimento, tendo em vista que não existem problemas a serem levantados, pois a incorporadora seguiu a risca a legislação atual. Outro ponto interessante citado pelo mesmo é que os recursos utilizados são próprios.

O senhor Watanabe (2008) comentou sobre as tendências do mercado imobiliário para os próximos anos, pois para ele os imóveis são bons investimentos, assim as pessoas que tiverem condições de adquirir, sempre será um bom investimento. Segundo o mesmo não existem problemas na comercialização de seus imóveis, tendo em vista que o cliente está mais decidido no que fazer, assim caso a área seja atraente, o mesmo fechará o negócio.

Existe uma grande procura por imóveis e cerca de 70% dos consumidores fecham o acordo. A compra do terreno é mais fácil do que a construção da casa, tendo em vista que o valor desta é, em muitos casos, bem acima do valor do terreno. Os novos empreendimentos como os condomínios fechados e condomínios verticais tendem a crescer em Sarandí e os financiamentos contribuem muito para o desenvolvimento do loteamento, tendo em vista que o proprietário consegue construir com pouco recurso (WATANABE, 2008).



Figura 13: Condomínio fechado Ouro Verde (em construção), porção norte da cidade de Sarandi (PR).
Fonte: Levantamento realizado em 03/2008.
Org.: Marcatti, Rafael S. 09/2008.



Figura 14: Loteamento Jardim Ouro Verde II (em construção), porção norte da cidade de Sarandi (PR).
Fonte: Levantamento realizado em 03/2008.
Org.: Marcatti, Rafael S. 09/2008.

7.0 CARACTERÍSTICAS SÓCIO-ECONÔMICAS DO JARDIM OURO VERDE

No presente estudo foi realizado um levantamento junto aos moradores, com objetivo de caracterizar o público que ali reside, considerando o tempo de moradia, a renda, local de origem, ou seja, se sempre morou em Sarandi ou é de outros lugares, entre outras questões. Foi organizado um questionário sócio-econômico com 10 perguntas (em anexo), a fim de obter o máximo de informações possíveis sobre os mesmos. Os entrevistados foram escolhidos aleatoriamente, de forma que a pesquisa não fosse tendenciosa (baseado em GERARDI e SILVA – 1981), a fim de não influenciar no resultado final. Logo em seguida esses dados foram quantificados e organizados, de forma a facilitar a compreensão da população que ocupa esse loteamento.

Entre as questões estavam o tempo de moradia no loteamento (tabela e gráfico 7). As respostas estavam divididas nas seguintes opções: “menos de 1 ano, de 1 a 3 anos, de 4 a 8 anos e não soube responder”, entre as respostas houve praticamente um empate entre as três primeiras opções. Duas respostas tiveram mais representatividade, uma delas o tempo “menos de um ano”, onde abrange principalmente pessoas que moram de aluguel, ou que acabaram de construir e mudaram para a sua nova residência.

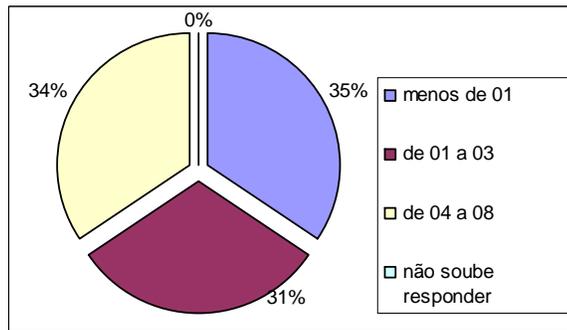
Outra parte respondeu de 4 a 8 anos, esses são os primeiros moradores que compraram os terrenos mais baratos, alguns a prazo e desde já iniciaram a construção de seus imóveis, ou seja, esse grupo compreende os primeiros habitantes do loteamento. É interessante observar na tabela e no gráfico 9 que existe um equilíbrio entre os períodos em que os moradores estão morando no loteamento, isso só vem ratificar que o processo de urbanização, através da construção de novas residências é bastante ativo, ou seja, desde a sua criação a dinâmica é a mesma, pois como pode ser visto no gráfico nas três opções o tempo de moradia é praticamente o mesmo.

Tabela 09: Tempo de moradia no local (anos):

Menos de 09	33,33%
De 01 a 03	30,00%
De 04 a 08	33,33%
Não soube responder	0,00%

Fonte: Entrevistas juntos aos moradores do loteamento jardim Ouro Verde.
Org.: Marcatti, Rafael S. – 09/2008

Gráfico 09: Tempo de moradia no local (anos):



Fonte: Entrevistas juntos aos moradores do bairro Jardim Ouro Verde.
Org.: Marcatti, Rafael S. – 09/2008

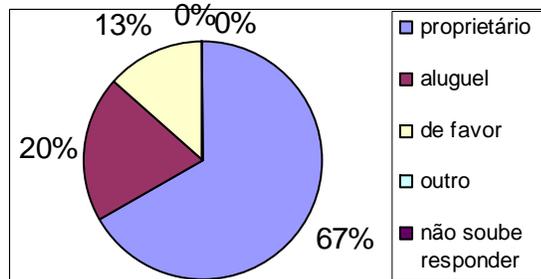
Já a tabela e o gráfico 10 tratam da seguinte questão, qual a relação com a moradia entre os entrevistados: entre as opções de respostas havia, “proprietário, aluguel, de favor, outro” e por fim a opção “não soube responder”. A grande maioria afirmou que é proprietário com 66,67% e 20% mora de aluguel. Nessa situação fica claro o baixo número de pessoas que se interessam pelo local com o intuito de ali morar pagando aluguel, tendo em vista que o valor a ser pago é maior, pois se trata de uma local de maior valorização e as residências são de boa qualidade. Assim, a grande maioria é proprietária, usando o imóvel para uso próprio, pois o local oferece várias qualidades que atraíram a classe média/alta de Sarandi a comprar imóveis nessa área para morar.

Tabela 10: Relação com a moradia: Jardim Ouro Verde Sarandi (PR)

Proprietário	66,67%
Aluguel	20,00%
De favor	13,33%
Outro	0,00%
Não soube responder	0,00%

Fonte: Entrevistas juntos aos moradores do loteamento jardim Ouro Verde.
Org.: Marcatti, Rafael S. – 09/2008

Gráfico 10: Relação com a moradia Jardim Ouro Verde – Sarandi (PR):



Fonte: Entrevistas juntos aos moradores do bairro Jardim Ouro Verde.
Org.: Marcatti, Rafael S. – 09/2008

Outra questão que fazia parte do questionário dizia respeito à situação da propriedade. Quase 80% dos entrevistados tem seus terrenos quitados, muitos desses foram comprados à vista, outra parte foi financiada. Os financiamentos já foram quitados, tendo em vista que o parcelamento varia em torno de cinco anos, assim, aqueles que juntas financiaram, já tiveram tempo para quitar.

Em uma entrevista realizada junto ao representante do empreendimento, este comentou sobre as formas para a comercialização dos terrenos: uma delas é a venda à vista, na qual o interessado tem que efetuar o pagamento no ato, ou seja, no momento da compra; outra forma é através do parcelamento, esta, por sua vez, é a mais utilizada. Os lotes eram parcelados em até 60 vezes, financiados pela própria incorporadora, no entanto, aproximadamente 70% das vendas foram realizadas a prazo, porém os prazos não são muito longos, em torno de 24 vezes (WATANABE, 2008).

Diante dessas vendas parceladas em várias vezes, surge uma dúvida: e a inadimplência? É grande ou pequena? De acordo com WATANABE (2008), o número de inadimplentes fica em torno de 1%, devido ao poder aquisitivo o valor (custo) mesmo sendo para a classe mais rica não foram elevados, índice de certa forma baixo. Essa situação se deu através do seguinte método utilizado pela incorporadora, no qual exigia-se no momento da compra uma entrada em torno de 30% do valor do imóvel, com o objetivo de selecionar de certa forma um público com renda mais elevada, pois as pessoas que teriam condições de pagar o valor da entrada do imóvel, teriam condições financeiras de pagar as parcelas. Portanto grande parte do moradores que moram no loteamento esta com a propriedade quitada (Tabela e Gráfico 11).

Essa situação resultou também no padrão urbanístico das residências, as quais são de boa qualidade em sua maioria (construídas de alvenaria, com laje, cobertura em sua maioria, com telha de barro ou de cimento, de aproximadamente 100 metros ou mais, pintadas, entre outras qualidades que valorizam as mesmas). Outro ponto interessante é que não houve nenhuma orientação para a construção das casas, ou seja, o proprietário teve livre arbítrio para construir da forma que achasse melhor. É evidente que o padrão das mesmas é de boa qualidade, como já mencionado acima (WATANABE, 2008).

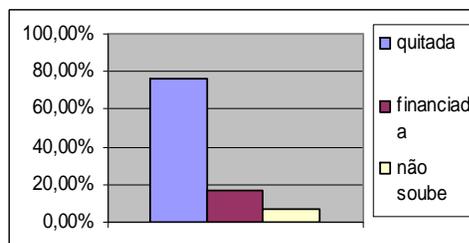
Assim não resta dúvida sobre a classe social que a incorporadora tinha interesse: refere-se à classe média/alta de Sarandi, a qual tem capital para adquirir imóveis nessa área e ainda construir casas de boa qualidade.

Tabela 11: Situação das propriedades do Jardim Ouro Verde:

Quitada	76,67%
Financiada	16,67%
Não soube	0,00%

Fonte: Entrevistas juntos aos moradores do loteamento jardim Ouro Verde.
Org.: Marcatti, Rafael S. – 09/2008

Gráfico 11: Situação das propriedades do Jardim Ouro verde – Sarandi (PR):



Fonte: Entrevistas juntos aos moradores do bairro Jardim Ouro Verde.
Org.: Marcatti, Rafael S. – 09/2008

A tabela e o gráfico 12 traz o principal motivo de residir no loteamento, entre os entrevistados. Entre as respostas estavam: “infra-estrutura adequada, vizinhança, bem localizado, proximidade ao local de trabalho, residências de alto padrão”, e por último a opção “outro”. Dessas, duas não foram citadas pelos entrevistados, as quais são a vizinhança e residências de alto padrão.

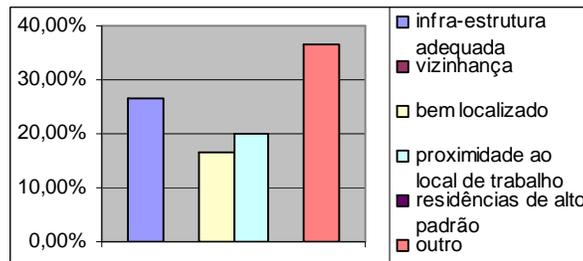
As demais todas foram citadas, a localização e a proximidade ao local de trabalho ficaram em torno de 20%. Já a infra-estrutura se destacou em relação as já citadas, pois apresenta quase 30% entre os entrevistados. Mas o que chamou mais a atenção é que quase 40% mencionou a opção “outros” motivos. Entre os “outros” motivos citados estão a proximidade com parentes e a tranquilidade do bairro. Um ponto interessante é que mesmo diante dessa situação a infra-estrutura do loteamento é um grande atrativo.

Tabela 12: Principal motivo para residir no local:

Infra-estrutura adequada	26,67%
Vizinhança	0,00%
Bem localizado	16,67%
Proximidade ao local de trabalho	20,00%
Residências de alto padrão	0,00%
Outro	36,67%

Fonte: Entrevistas juntos aos moradores do loteamento jardim Ouro Verde.
Org.: Marcatti, Rafael S. – 09/2008

Gráfico 12: Principal motivo de residir no local:



Fonte: Entrevistas juntos aos moradores do bairro Jardim Ouro Verde.
Org.: Marcatti, Rafael S. – 09/2008

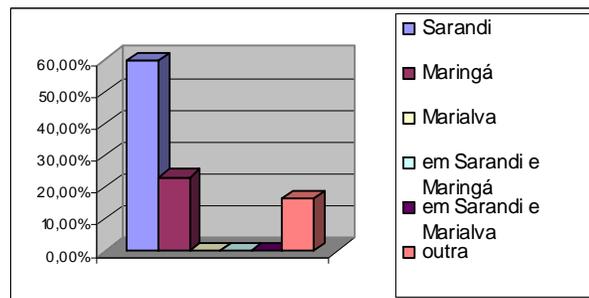
Na tabela e no gráfico número 13, que diz respeito à cidade que os entrevistados trabalham, a maioria, quase 60%, trabalha em Sarandi. Logo em seguida vêm os entrevistados que trabalham em Maringá, com 20%. Mais de 10% escolheu a opção outra, estes por sua vez trabalham com vendas em várias cidades, sendo impossível escolher uma única cidade.

Tabela 13: Cidade que os entrevistados trabalham:

Sarandi	60,00%
Maringá	23,33%
Marialva	0,00%
Em Sarandi e Maringá	0,00%
Em Sarandi e Marialva	0,00%
Outra	16,67%

Fonte: Entrevistas juntos aos moradores do loteamento jardim Ouro Verde.
Org.: Marcatti, Rafael S. – 09/2008

Gráfico 13: Cidade que os entrevistados trabalham:



Fonte: Entrevistas juntos aos moradores do bairro Jardim Ouro Verde.
Org.: Marcatti, Rafael S. – 09/2008

Considerando que Sarandi é uma cidade dormitório de Maringá e como Ribeiro, (2008), cita em seu artigo sobre os espaços metropolitanos, os quais atraem população em busca de novas oportunidades, o mesmo comenta que nesses espaços apresentam, entre outros problemas, o das moradias precárias e como Maringá é considerada uma

cidade pólo regional, tal problemática também ocorre na mesma. Já nos estudo de Rodrigues (2004), onde a mesma diz que Maringá tem um controle urbanístico, não apresentando favelas em seu espaço urbano. Assim, a população pobre procura outros espaços ao redor da cidade, como é o caso das cidades vizinhas de Paiçandu e de Sarandi.

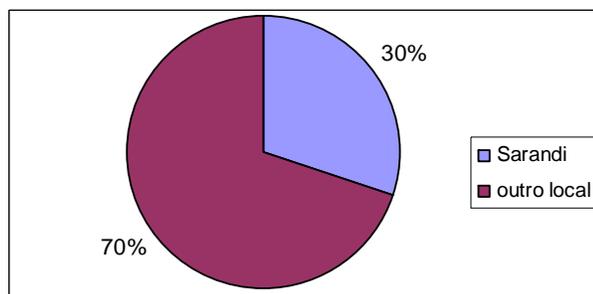
Outra pergunta bastante interessante refere-se à origem dos entrevistados. São de Sarandi ou de outra localidade como pode ser observada na tabela e no gráfico 14. A grande maioria não é de Sarandi, vieram de outras localidades as mais variadas como Rondônia, São Paulo entre outras, sendo que apenas uma parcela sempre viveu em Sarandi. A grande maioria veio para Sarandi em busca de trabalho e melhores condições de vida.

Tabela 14: Sempre moraram em Sarandi (PR):

Sarandi	30,00%
Outro local	70,00%

Fonte: Entrevistas juntos aos moradores do bairro Jardim Ouro Verde.
Org.: Marcatti, Rafael S. – 09/2008

Gráfico 14: Sempre moraram em Sarandi (PR):



Fonte: Entrevistas juntos aos moradores do bairro Jardim Ouro Verde.
Org.: Marcatti, Rafael S. – 09/2008

Daqueles que vieram para Sarandi em busca de novas oportunidades, pode ser visualizado na tabela e gráfico 15. Parte veio do Estado de São Paulo, Mato Grosso do Sul, Rondônia e outra grande parte é originária de cidades interioranas do Paraná.

Entre os entrevistados, mais de 20% respondeu que veio de Maringá, sendo esse o maior valor de migração, de acordo com os dados levantados junto aos moradores. A afirmação de que boa parte veio de Maringá não é por acaso, pois o custo de vida é mais alto, em comparação com Sarandi, o que acaba expulsando as pessoas de baixa renda para Sarandi. Assim como cita Ribeiro (2000), Maringá apresenta características de

inclusão das pessoas, mas também de exclusão, pois as pessoas de baixa renda são expulsas da cidade.

É claro que a população que mora do Jardim Ouro Verde teria e tem condições financeiras de residir em Maringá atualmente, no entanto em muitos casos as condições financeiras estão melhores nos dias de hoje, mas em outros momentos foram mais difíceis, obrigando-a a se instalar em áreas de baixo custo, como é o caso de Sarandi. Como essas pessoas já estão acostumadas com a cidade, escolheram-na definitivamente para viver.

Tabela 15: Cidade e/ou Estado de origem entre os entrevistados do Jardim Ouro Verde:

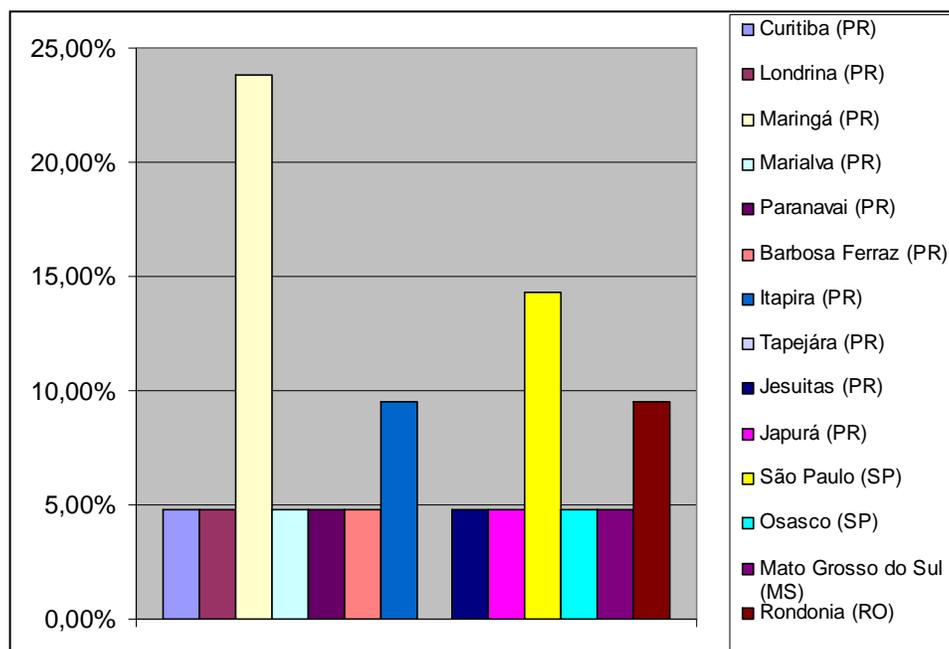
Curitiba (PR)	4,76%
Londrina (PR)	4,76%
Maringá (PR)	23,81%
Marialva (PR)	4,76%
Paranavai (PR)	4,76%
Barbosa Ferraz (PR)	4,76%
Itapira (PR)	9,52%
Tapejára (PR)	0,00%
Jesuitas (PR)	4,76%
Japurá (PR)	4,76%
São Paulo (SP)	14,29%
Osasco (SP)	4,76%
Mato Grosso do Sul (MS)	4,76%
Rondonia (RO)	9,52%

Fonte: Entrevistas juntos aos moradores do bairro Jardim Ouro Verde.

Org.: Marcatti, Rafael S. – 09/2008

Gráfico 15: Cidade e/ou Estado de origem entre os entrevistados do Jardim Ouro Verde:

Verde:



Fonte: Entrevistas juntos aos moradores do bairro Jardim Ouro Verde.
Org.: Marcatti, Rafael S. – 09/2008

Na Figura 15 é possível perceber o deslocamento tanto dentro do estado do Paraná como também de em outros estados, deixando claro as migrações existentes (esse fato é um exemplo das varias migrações que acontecem no Brasil, influenciadas por vários fatores, principalmente econômicos). Muitas pessoas são atraídas em busca de trabalho e melhores condições de vida, o êxodo rural contribui e muito para essa situação, a grande maioria é atraída pela propaganda da cidade de médio porte, que no caso é cidade de Maringá, porém, nem todas as pessoas que chegam até Maringá, conseguem viver nela, tendo em vista o alto custo que a mesma impõe.

Assim, muitas pessoas migram para Sarandi, o mesmo é mais baixo. Essas não perdem o vínculo com Maringá, pois viajam todos os dias para trabalhar e voltam para Sarandi à noite. Por mais que a conjuntura que se encontra o Jardim Ouro Verde seja diferente, em se tratando de renda, de condição financeira essa situação é praticamente homogênea, pois Sarandi recebe o contingente populacional de Maringá de baixa renda.

O crescimento de Sarandi gerado principalmente por Maringá não gera um desenvolvimento, Santos (2008), comenta que a industrialização nem sempre cria um crescimento com desenvolvimento, o mesmo refere-se à ausência de articulação local e da má distribuição de renda. Em Sarandi ocorreu isso, seu crescimento ao longo dos anos foi alto. Figueiredo (1997) escreveu que Sarandi entre 1991 – 1996 cresceu 4,6%

enquanto Maringá 2,2%. Mas todo esse crescimento não gerou desenvolvimento, a cidade se desenvolve lentamente, pois a mesma enfrenta vários problemas sociais e de infra-estrutura.



Figura 15: Mapa dos locais de origem entre os entrevistados do Jardim Ouro Verde Sarandi (PR)

Apesar de perceber que o bairro atende a legislação vigente com a instalação da infra-estrutura e a destinação de áreas públicas, como exige a legislação municipal, foi realizado um questionamento sobre quais as infra-estruturas que são prioridades no Jardim Ouro Verde, como pode ser visto na tabela e no gráfico 16. As respostas foram variadas, no entanto, a opção que mais se destacou, ou seja, onde os moradores acham mais importante no momento é uma praça, a qual está representada por pouco mais de 25%.

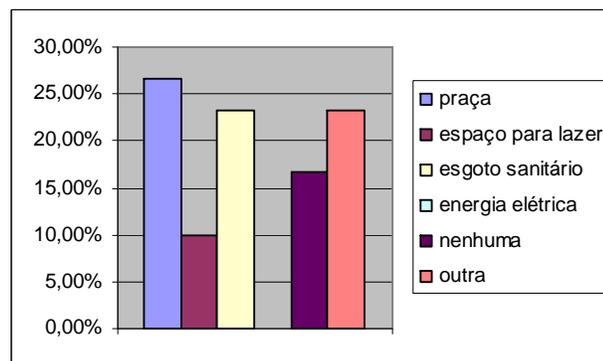
Os entrevistados disseram que o esgoto sanitário também é prioridade, com quase 25%. Nesse caso, muitas pessoas questionaram também o porque dessa situação, onde existe a rede de esgoto na cidade, porém a mesma ainda não esta ligada (porque a prefeitura não tem lagoa de tratamento naquela região), gerando assim um transtorno para os moradores, pois precisam construir fossas sépticas para destinar o esgoto doméstico, sendo que a rede de esgoto passa em frente à casa dos moradores.

Tabela 16: Infra-estruturas que são prioridades no loteamento:

Praça	26,67%
Espaço para lazer	10,00%
Esgoto sanitário	23,33%
Energia elétrica	0,00%
Nenhuma	16,67%
Outra	23,33%

Fonte: Entrevistas juntos aos moradores do bairro Jardim Ouro Verde.
Org.: Marcatti, Rafael S. – 09/2008

Gráfico 16: Infra-estruturas que são prioridades no loteamento:



Fonte: Entrevistas juntos aos moradores do bairro Jardim Ouro Verde.
Org.: Marcatti, Rafael S. – 09/2008

Outro ponto interessante e que merece atenção é que nesse questionário a opção “outros” relacionados na pesquisa apresenta uma pontuação de quase 25% (gráfico 16). A grande maioria que citou essa opção se queixou da água, como pode ser visto na

tabela e no gráfico 17, a qual falta com frequência no loteamento, gerando assim um transtorno, pois o abastecimento de água de boa qualidade é de grande importância para o bem estar dos moradores. Nesse caso a responsabilidade é da prefeitura que administra a Autarquia Águas de Sarandi, órgão responsável pelo abastecimento de água do município.

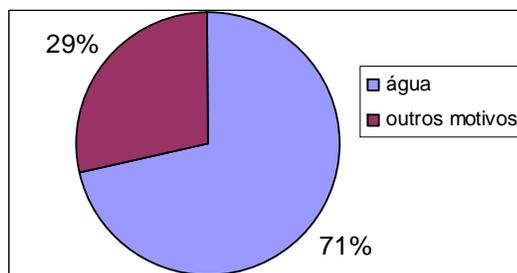
Tabela 17: Outras infra-estruturas que são prioridades para o loteamento:

Água	71,43%
Outros motivos	28,57%

Fonte: Entrevistas juntos aos moradores do bairro Jardim Ouro Verde.

Org.: Marcatti, Rafael S. – 09/2008

Gráfico 17: Outras infra-estruturas que são prioridades para o loteamento:



Fonte: Entrevistas juntos aos moradores do bairro Jardim Ouro Verde.

Org.: Marcatti, Rafael S. – 09/2008

Outro ponto bastante interessante diz respeito aos serviços que são prioridades. Entre as opções apresentadas a que mais se destacou, como pode ser analisado no gráfico e tabela 18, é a opção “outros”, com 35%. As demais opções foram escolhidas pelos entrevistados, como por exemplo, o policiamento e postos de saúde que foram escolhidas por 30% dos entrevistados.

Nesse caso as atenções ficam mesmo no que diz respeito à alternativa “outros” do questionário (gráfico e tabela 18). Daqueles que optaram por essa alternativa, 80% considerou que o serviço mais importante no loteamento é o comércio (gráfico e tabela 19, como por exemplo, um mercado, pois um estabelecimento desse porte não se encontra muito perto do bairro, esse fato, de certa forma, já era esperado, haja vista que no levantamento do uso do solo não existe uso comercial, assim os moradores tem que procurar outras áreas próximas para realizar suas compras.

Tabela 18: Serviços que são prioridades para os moradores do Jardim Ouro

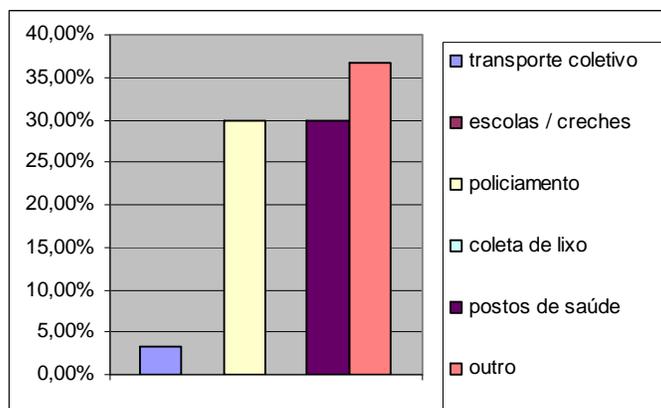
Verde:

Transporte coletivo	33,33%
Escolas / creches	0,00%
Policimento	30,00%
Coleta de lixo	0,00%
Postos de saúde	30,00%
Outro	36,67%

Fonte: Entrevistas juntos aos moradores do bairro Jardim Ouro Verde.
Org.: Marcatti, Rafael S. – 09/2008

Gráfico 18: Serviços que são prioridades para os moradores do Jardim Ouro

Verde:



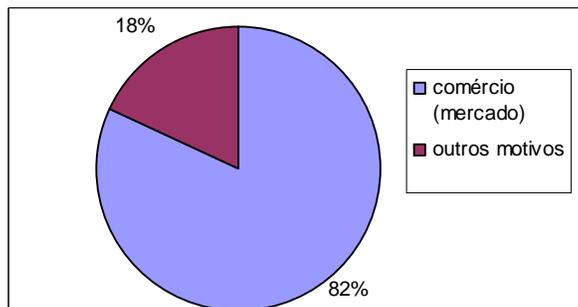
Fonte: Entrevistas juntos aos moradores do bairro Jardim Ouro Verde.
Org.: Marcatti, Rafael S. – 09/2008

Tabela 19: Outros serviços que são prioridades:

Comércio (mercado)	81,82%
Outros motivos	18,18%

Fonte: Entrevistas juntos aos moradores do bairro Jardim Ouro Verde.
Org.: Marcatti, Rafael S. – 09/2008

Gráfico 19: Outros serviços que são prioridades:

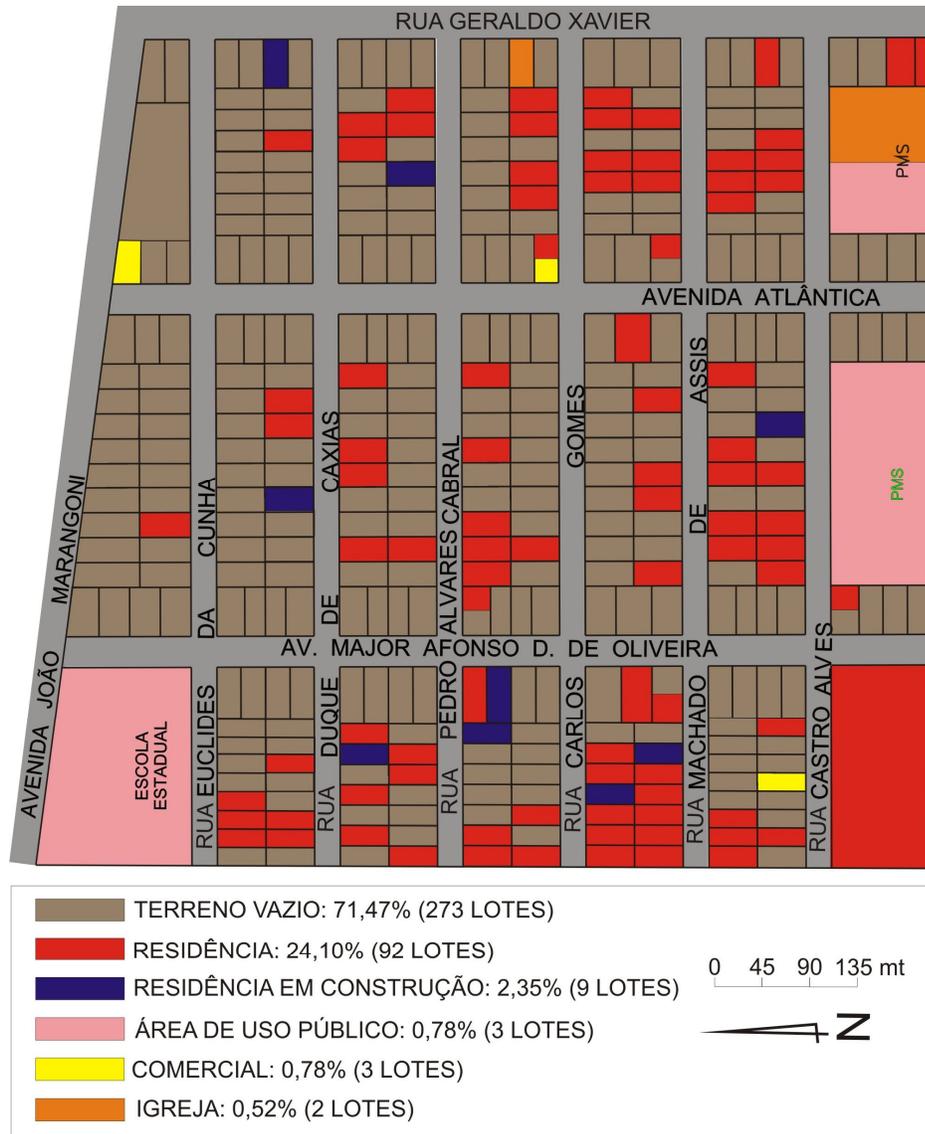


Fonte: Entrevistas juntos aos moradores do bairro Jardim Ouro Verde.
Org.: Marcatti, Rafael S. – 09/2008

Diante das tabelas e gráficos acima relacionados, é possível perceber as características dos moradores, ou seja, o perfil dos mesmos, pois se trata de uma parcela da população de Sarandi de classe média/alta, em sua maioria, que ali reside, a qual escolheu esse bairro em função das qualidades que o mesmo apresenta, principalmente no que diz respeito à infra-estrutura.

7.1 O USO DO SOLO DO JARDIM OURO VERDE

A Figura 16, se refere ao uso do solo do loteamento. Nela é possível constatar que mais de 70% dos lotes estão vazios, ou seja, não estão sendo utilizados por nenhum uso, enquanto o uso residencial chega a quase 25% e ainda quase 3% estão em fase de construção (esse último dado é bastante dinâmico, pois o processo de construção das casas é muito rápido, o que dificulta a análise nesse sentido).



Fonte: PMS - 2006 - Levantamento realizado em 03/2008.
Elaboração: Marcatti, R. S. - 03/2008.

Figura 16: Uso do solo urbano da cidade de Sarandi (PR): jardim Ouro verde.

Tais dados contribuem para explicar o processo de urbanização do loteamento Jardim Ouro Verde, pois de certa forma não é interessante para os agentes produtores do espaço urbano, no caso em estudo da Incorporadora Habitat, uma ocupação da área com rapidez e todas ao mesmo tempo. Para eles é interessante economicamente uma ocupação distribuída, ordenada, de forma a urbanizar o loteamento homogeneamente, não apenas uma quadra, depois a outra e assim por diante, é importante que em todas as quadras existam construções de residências para que o empreendimento seja valorizado a cada dia. Essa valorização visa o lucro e para isso é importante que o loteamento apresente algumas amenidades que valorize o mesmo, nesse sentido Corrêa, (1999), cita algumas:

- (a) preço elevado da terra e alto status do bairro;
- (b) acessibilidade, eficiência e segurança dos meios de transporte;
- (c) amenidades naturais ou socialmente produzidas; e
- (d) esgotamento do terrenos para construções e as condições físicas dos imóveis anteriormente produzidos (...) Essas características em conjunto tendem a valorizar diferencialmente certas áreas da cidade, que se tornam alvo da ação maciça dos promotores imobiliários: são as áreas nobres, criadas e recriadas segundo os interesses dos promotores, que se valem da maciça propaganda. CORRÊA, (1999, p.23).

O Jardim Ouro Verde possui muitos espaços vazios, os quais ficam aguardando uma melhor valorização para serem comercializados. Nas Figuras 17 e 18, exemplificase bem sobre essa situação: na Figura 17 é possível ver uma grande área vazia e na Figura 18 espaços vazios com muitas construções ao redor; nas duas situações há o objetivo de obter maior lucro. Os lotes que apresentam várias construções ao redor tendem a obter maior sucesso do que aqueles que estão de certa forma isolados.



Figura 17: Grandes espaços vazios - Loteamento Jardim Ouro Verde – Sarandi - PR.
Fonte: Levantamento realizado em 03/2008.
Org.: Marcatti, Rafael S. 09/2008.



Figura 18: Pequenos espaços vazios - Loteamento Jardim Ouro Verde – Sarandi - PR.
Fonte: Levantamento realizado em 03/2008.
Org.: Marcatti, Rafael S. 09/2008.

Os produtores do espaço urbano trabalham muito com a valorização urbana das áreas de interesse, pois os mesmos realizam investimentos de grande porte, como a

instalação de várias infra-estruturas, as quais oneram bastante a produção desse espaço. No loteamento Jardim Ouro Verde, esses investimentos serão ressarcidos com a venda de lotes. De início são, oferecidos lotes a preços baixos, com várias formas de pagamentos, atraindo futuros proprietários. Essa prática é utilizada em virtude da área estar limpa, ou seja, sem nenhuma construção ou residência fixa.

A partir do momento em que os lotes começam a ser comercializados e as construções se iniciam os preços também se alteram, é instantâneo. Tal processo é chamado de especulação imobiliária, onde se elevam os preços dos lotes, de forma a segregar o público que irá residir no local, mas principalmente com o interesse de obter maior lucro.

No loteamento os primeiros lotes foram vendidos por R\$ 10.000,00 à vista, Atualmente (2008) alguns lotes estão sendo comercializados por aproximadamente R\$ 50.000,00 dependendo da localidade, ou seja, em 8 anos ocorreu um aumento em torno de 400%. É claro que os preços se oscilam de acordo com o poder de comercialização de cada indivíduo, assim, alguns conseguem comercializá-los a preços melhores outros não.

Os preços dos lotes não são iguais, existem diferenças; os terrenos comerciais que são mais caros os residenciais. A valorização do loteamento ocorreu com o tempo e também através do padrão das residências, as quais são de boa qualidade (WATANABE, 2008).

Muitos desses lotes não são comercializados apenas pela incorporadora Habitat, mas também de proprietários particulares, que compraram no início do processo de urbanização a preços mais baixos e agora vendem a preços mais altos, visando assim maior lucro. Essa prática também é utilizada pela imobiliária, a qual reservou terrenos dispersos no loteamento, muitos deles melhor localizados, esperando uma maior valorização da área para posteriormente serem comercializados, valorizando a cada dia mais o loteamento.

Um ponto muito interessante é que o porte e a qualidade das residências são de bom padrão, (casas de alvenaria, planejadas, cobertas com telhas de barros ou de cimento, no chão e nas paredes da cozinha e dos banheiros revestida com pisos e revestimentos, aproximadamente 100 m², muradas, pintadas entre outras características), como pode ser observado nas Figuras 19 e 20.



Figura 19: Casas de excelente qualidade - Loteamento Jardim Ouro Verde – Sarandi - PR.
Fonte: Levantamento realizado em 03/2008.
Org.: Marcatti, Rafael S. 09/2008



Figura 20: Casas de excelente qualidade - Loteamento Jardim Ouro Verde – Sarandi - PR.
Fonte: Levantamento realizado em 03/2008.
Org.: Marcatti, Rafael S. 09/2008.

Como pode ser visto nas figuras acima, as residências são de excelente qualidade. No loteamento não existem barracos, construções irregulares; apenas algumas construções em andamento, talvez por questões financeiras, ainda não estão finalizadas.

Uma pequena parcela dessas casas está em fase de construção, de acordo com a figura 12. Já nas figuras 21 e 22 é possível visualizar essas construções. Na figura 21 é possível perceber a construção na fase inicial, enquanto a 22 já esta praticamente em fase final. Nos dois casos é possível perceber que em um mesmo imóvel estão sendo construídas duas casas, sistema conhecido também como “casas germinadas”. Nesses casos o lucro do proprietário será maior, pois em um mesmo lote tem-se a construção de duas casas, seja para venda ou também uma fonte de renda, por meio de aluguéis.

Em algumas obras o desenvolvimento é mais lento, isso ocorre principalmente por dois motivos: primeiro é o financeiro, pois não tendo capital para comprar os materiais para construção e também para o pagamento da mão-de-obra a obra não tem seqüência; outra situação é a auto-construção, em que o proprietário decide ele mesmo construir e como o mesmo trabalha toda a semana, resta apenas os finais de semana para a construção.

O fato é que muitos construtores (pessoas que compram o terreno e organizam a construção das residências com a compra dos materiais e também através da contratação de mão-de-obra), compram e constroem as casas com o intuito de vender, e nessa operação o mesmo pretende receber todos os seus investimentos realizados e ainda retirar o seu ganho. Na maioria das construções de “casas germinadas” ocorre isso.



Figura 21: Casas em fase de construção - Loteamento Jardim Ouro Verde – Sarandi - PR.
Fonte: Levantamento realizado em 03/2008.
Org.: Marcatti, Rafael S. 09/2008



Figura 22: Casas em fase de construção - Loteamento Jardim Ouro Verde – Sarandi - PR.

Fonte: Levantamento realizado em 03/2008.

Org.: Marcatti, Rafael S. 09/2008

Essa situação só vem contribuir com o processo de valorização e especulação imobiliária da área, assim como a ocupação da área em larga escala com construções de boa qualidade, o loteamento só tem a crescer tanto em urbanização como também no valor, onde a cada momento o metro quadrado do mesmo torna-se mais caro. Essa conjuntura agrega uma determinada classe social, em contrapartida excluem outras com menor poder aquisitivo.

8.0 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente trabalho final de conclusão de curso teve por objetivo estudar o processo de urbanização no loteamento Jardim Ouro Verde em Sarandi (PR). Nele é possível perceber de fato a atuação dos agentes e seus interesses, bem como a dinâmica em que estão inseridos. Tal dinâmica que envolve vários pontos, principalmente econômicos, nele é possível constatar a atuação dos agentes produtores do espaço urbano, no caso a incorporadora, mais precisamente a incorporadora HABITAT, produziu um espaço a fim de obter lucro e para que se obtenha é necessário praticar algumas ações, como, por exemplo, valorização desse espaço, para atrair um público de maior poder aquisitivo.

O loteamento Jardim Ouro Verde é diferente dos demais loteamentos da cidade de Sarandi, pois os demais como discutido por Marcatti (2007), onde muitos bairros não apresentam infra-estrutura adequada, como a pavimentação asfáltica, rede de esgoto, espaços públicos entre outras amenidades. Desta forma essa população é privada de uma boa qualidade de vida. É evidente que o poder público em parte foi conivente com essa situação como já debatido acima, tendo em vista que não exigiu o cumprimento na íntegra da legislação vigente sobre a instalação de loteamento. O resultado é falta de infra-estrutura na cidade, sabendo-se que todas essas benfeitorias estão a cargo de realização a partir do poder público.

Já o loteamento em estudo apresenta características bem diferentes, tendo em vista que existe uma alta qualidade de vida, fruto de uma política de ocupação do espaço urbano racional, visando o lucro, mas também o bem estar da população que reside no local, assim como a comunidade a qual de uma forma ou de outra utiliza os benefícios que o mesmo oferece.

O loteamento Jardim Ouro Verde se diferencia basicamente em dois pontos, porém esses pontos são muito importantes: em primeiro lugar o mesmo cumpriu a todas as exigências presente em lei atual (a lei anterior não apresentava exigências desta ordem, em anexo), como a instalação rede de esgoto, destinação de espaços públicos, pavimentação asfáltica entre outras exigências. O segundo ponto diz respeito ao público alvo, o qual foi aquele com melhores condições financeiras. Estes por sua vez teriam condições de adquirir os imóveis e construir casas de boa qualidade como já mencionado acima, mantendo assim um alto padrão, sem a presença de barracos ou cortiços, algo que caracteriza uma população de baixa renda.

É evidente que toda essa qualidade tem um preço e que este, por sua vez, não é barato, não estando acessível a todos, apenas a uma parte. Isso não significa que todos que residem no loteamento são da classe alta, muitos que ali residem ou que tem um imóvel estão realizando o pagamento parcelado, pois não têm condições de comprá-los à vista.

O fato é que grande parte da população que reside em Sarandi não tem condições de adquirir um imóvel no loteamento, fruto da baixa renda, da falta de recursos. Assim, muitos se vêem obrigados a procurar áreas sem infra-estrutura, longe do centro, mas que oferecem um preço mais acessível ao orçamento dessas pessoas. Desta forma fica claro que o loteamento é também segregador, pois o capital é peça fundamental e aqueles que possuem maiores rendas se fixaram em áreas melhores; já os que não têm serão obrigados a procurar espaços com pouca ou nenhuma qualidade.

Pode-se dizer que o loteamento Jardim Ouro Verde é praticamente um marco no processo de instalação de loteamento em Sarandi (PR), tendo em vista que foi o primeiro a ser criado baseado em uma nova legislação e que a mesma foi cumprida na íntegra pela incorporadora, que agregou novas exigências a fim de isentar a prefeitura de algumas atribuições.

Perceber esse marco no espaço urbano de Sarandi é de certa forma fácil, pois esse foi o primeiro loteamento produzido com infra-estrutura completa, ou seja, atendendo a todas as exigências sobre a instalação de loteamentos. Muitos outros loteamentos foram produzidos não atendendo a toda a legislação urbanística da época, ou seja, as exigências eram menores que a atual e mesmo assim algumas incorporadoras não cumpriram as mesmas. Atualmente a legislação exige que o loteamento tenha entre outras benfeitorias rede de esgoto e pavimentação asfáltica, exigências as quais entraram em vigor em meados de 2000.

Até então as instalações da rede de esgoto, da pavimentação asfáltica entre outras que não foram instaladas pelas incorporadoras responsáveis ficavam a cargo da prefeitura que demorava (e ainda demora) para executar tais infra-estruturas. A mesma realiza os trabalhos e em alguns casos contrata empresas particulares para execução dos trabalhos, quase todos os serviços ficam a cargo da prefeitura efetuar o pagamento, porém, para a pavimentação asfáltica, a mesma terceiriza serviço junto à empresa e cobrar dos moradores os serviços.

Em outras palavras o loteamento também pode ser um divisor no que diz respeito à instalação de loteamento em Sarandi, pois a partir desse loteamento que

cumpriu todas as exigências, outros também terão que seguir o exemplo e mais do que isso cumprir o que a legislação orienta. É claro que nesse ponto cabe ao poder público fazer a sua parte, através da fiscalização, pois, não basta criar leis, mais é importante verificar se a mesma esta sendo cumprida.

Outro ponto interessante é que um investimento desse porte mesmo com todas as obras de infra-estrutura estando a cargo da incorporadora, o empreendimento é viável, ou seja, todos os custos destinados na produção desses espaços serão ressarcidos através da venda dos lotes, tendo em vista que a valorização é alta.

Nesse trabalho foi possível constatar também que empreendimentos desse porte são viáveis em Sarandi, pois existe uma população com renda capaz de adquirir esses imóveis e investir na construção de casas seja para morar, alugar e também vender. Espaços desse porte são um atrativo para uma parcela significativa da cidade a qual tem interesse em investir em Sarandi, seja por questões financeira onde o custo de vida da mesma é mais baixo ou também pela relação com a mesma, pois muitas pessoas sempre viveram em Sarandi e querem morar na cidade em espaços com melhores condições de infra-estrutura e o loteamento Jardim Ouro Verde de acordo com esse trabalho proporciona essa situação.

Conclui-se também que o Jardim Ouro Verde é habitado por uma população mais alta em comparação com outros bairros já estudos, ou seja, a renda mensal de Sarandi é baixa, enquanto que o loteamento em estudo é mais alta, podendo assim realizar os pagamentos à vista e também construir imóveis bem estruturados, de alto padrão.

Por fim o loteamento Jardim Ouro verde é um marco na história de Sarandi, referente à instalação de loteamentos, até então não ocorria o cumprimento na íntegra da legislação. Enquanto o loteamento em estudo apresenta todas exigências presente na legislação. Existem outros loteamentos em fase de construção, alguns estão atendendo todas as exigências, porém há um em que a relação entre a prefeitura e a incorporadora não é harmoniosa, ou seja, em vários momentos a obra foi paralisada por não estar seguindo a todas as orientações da prefeitura. Assim, fica claro que mesmo o Jardim Ouro Verde sendo um exemplo não está ocorrendo à mesma dinâmica com outros que estão sendo construídos posteriormente a ele. Cabe então ao poder público a fiscalização e o cumprimento da legislação, beneficiando toda a sociedade.

9.0 REFERÊNCIAS

AMUSEP - *Associação dos Municípios do Setentrião Paranaense. Dados dos municípios da Região Metropolitana de Maringá.* Home page da Associação dos Municípios do Setentrião Paranaense. Dados dos municípios da Região Metropolitana de Maringá: Maringá: 10/2008.

ANDRADE, Thompson Almeida & **SERRA**, Rodrigo Valente (org). *Cidades Médias Brasileiras.* Rio de Janeiro: IPEA, 2001.

BENÉVOLO, Leonardo. *História da Arquitetura Moderna.* São Paulo: Ed. Perspectiva, 1976.

CÂMARA DE VEREADORES DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ, Arquivo, 2004.

CARLOS, A.F.A. *A Cidade. Repensando a Geografia.* 5ª Ed. São Paulo, Contexto, 2001.

CORRÊA, Roberto L. *O Espaço Urbano.* Editora Ática – São Paulo – SP 1999.

COSTA, Luiz F.S. *Os promotores imobiliários no processo de verticalização das cidades de Maringá, Cianorte e Umuarama.* Dissertação (Mestrado em Geografia), Universidade Estadual de Maringá, Maringá, 2002.

FIGUEIREDO, Lauro C. *Sarandi Um Espaço Produzido por Marialva e Maringá.* Dissertação de Mestrado. UFSC – Florianópolis – SC - 1997.

GERARDI, L. H. de O.; **SILVA**, B. C.N. *Quantificação em Geografia.* São Paulo, Editora Difel, 1981.

HABITAT, *Empreendimentos Imobiliários. Loteamentos Jardim Ouro Verde.* Home page do – Habitat Empreendimentos Imobiliários, 10/2008.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. *Censos Demográficos 2000 a 2007 Home page do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística,* site consultado em 9/2008.

INSTITUTO PARANAENSE DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL, *Indicadores e Mapas Temáticos para o Planejamento Urbano e Regional.* Home page do - Instituto Paranaense de Desenvolvimento Econômico e Social, 2008.

LAGO, Luciana Corrêa do. *Desigualdades e Segregação na metrópole: O Rio de Janeiro em tempo de crise.* Rio de Janeiro: Revan, 2000.

MACHADO, J.R. & **MENDES**, C.M. *Estado (Poder Público) x setor privado: o espaço em questão.* *GEOJANDAIA.* Revista de Geografia. Jandaia do Sul: Faculdade de Filosofia, Ciências e Letras de Jandaia do Sul, Vol. 2 N°1, p69-82, Jan./Dez., 2002

- MARCATTI**, Rafael S. *Jardim Das Torres: Um Estudo de Caso Em Sarandi (Pr)*. Relatório Final de Iniciação Científica, PIC/CNPq/UEM – Maringá – 2007.
- MATURANA**, Humberto. *Emoções e linguagem na educação e na política*. Tradução Jose Fernando Campos Fortes. Belo Horizonte: Editora da UFMG, 1998.
- MENDES**, César Miranda. *O Edifício no jardim: Um plano destruído. A verticalização de Maringá*. Tese de Doutorado – FFLCH - Universidade de São Paulo, 1992.
- MENDES**, C.M.; **TÖWS**, R.L.; **VERCEZI**, J.T. *Relatório regional sobre o mercado imobiliário da Região Metropolitana de Maringá*. (Relatório de pesquisa) Rio de Janeiro: UFRJ, Observatório das Metrôpoles, 2008.
- OLIVEIRA**, Dennison de. *Curitiba e o mito da cidade modelo*. Curitiba: Ed. da UFPR, 2000.
- PREFEITURA MUNICIPAL DE SARANDI** – Secretaria de Urbanismo (2006) & Promotoria Jurídica (Loteamento Jardim das Torres) - 2006.
- _____ Plano Diretor Integrado de Desenvolvimento de Sarandi. 1992.
- REGO**, Renato Leão. *O desenho urbano de Maringá e a idéia de cidade-jardim*. Acta Scientiarum, Maringá. v. 23, n. 6, p. 1569-1577, 2001.
- RIBEIRO**, Luiz C. Q. *O Desafio das metrópoles*. Le Monde Diplomatique Brasil, ago.2008 pp. 12-13.
- RODRIGUES**, Ana L. *A Pobreza Mora ao Lado: Segregação Sócioespacial na Região Metropolitana de Maringá*. Tese Doutorado – Ciências Sociais – PUC – 2004 - São Paulo – SP.
- SANTOS**, Milton. *O Espaço Dividido: Os Dois Circuitos da Economia Urbana dos Países Subdesenvolvidos*. 2 ed., 1 reimpr. Editora da Universidade Estadual de São Paulo. São Paulo – SP, 2008.
- SILVA**, Veridiana L. *Uso do Solo Urbano de Sarandi – PR*. PIBIC/CNPq/UEM – Maringá – 2003.
- SMOLKA**, M. O capital incorporador e seu movimento de valorização. In: *Caderno do IPPUR*. Rio de Janeiro: UFRJ, 2 (1), 1987, p.47-56.
- SPOSITO**, Eliseu S. & **SPOSITO**, Maria E. B. & **SOBARZO**, Oscar. *Cidades Médias: produção do espaço*. 1ed. São Paulo: Expressão Popular, 2006.
- SPOSITO**, Maria E. B. *Loteamentos Fechados em Cidades Médias Paulistas – Brasil*. Cidades Médias: produção do espaço. 1ed. São Paulo: Expressão Popular, pp 175-197, 2006.

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

TÖWS, Ricardo L. O Uso do Solo na Avenida Brasil, Em Maringá-Pr Verticalização X Legislação No Período De 1960-2004. Relatório Final de Iniciação Científica, PIBIC/CNPq/UEM – Maringá – 2006.

VELOSO, Elizabet A. G. *Da Favela ao Bairro – Transformação no Espaço Habitado em Sarandi*. Dissertação Mestrado Geografia. UEM – Maringá – PR – 2003.

FONTES ORAIS

WATANABE, H. Sócio-proprietário da Incorporadora Habitat. Sarandi, 2008.

10. ANEXOS

Anexo: 01

QUESTIONÁRIO SÓCIO-URBANO: LOTEAMENTO JARDIM OURO VERDE SARANDI (PR)

DATA ___/___/___

Nome do

Morador: _____ IDADE _____

Estado Civil: () Casado (a) - () Solteiro (a) - () Viúvo (a) - () Desquitado (a) - ()
Amasiado (a)

Endereço: _____

1.0 Grau de instrução do entrevistado:

- () Analfabeto () Ensino médio incompleto () Ensino superior completo
() Ensino fundamental incompleto () Ensino médio completo
() Ensino fundamental completo () Ensino superior incompleto

2.0 Informações sobre moradia:

a) Tempo de moradia no local (ano):

- () menos de 01 () de 04 a 08
() de 01 a 03 () não soube responder

b) Relação com a moradia:

- () proprietário () de favor () outro:

Qual _____

- () aluguel () não soube responder

c) Se proprietário informar:

- () quitada () financiada (quantas
parcelas) _____

d) Qual o principal motivo para residir no local:

- () Infra-estrutura adequada () Bem localizado () Residências de alto padrão de
qualidade
() vizinhança () proximidade ao local de trabalho () outro.

Qual: _____

e) Qual a renda familiar (em salários mínimos):

- () menos de 1 () de 2 a 3 () de 4 a 5 () de 6 a 7
() de 1 a 2 () de 3 a 4 () de 5 a 6 () mais de 7

f) Qual a cidade que trabalha:

- () Sarandi () Marialva () em Sarandi e Marialva
() Maringá () em Sarandi e Maringá () outra.

Qual: _____

g) Sempre morou em Sarandi? Se não, qual a cidade de origem?

Sarandi. outro local. Qual?_____

3.0 Quais infra-estruturas são prioridades no local?

Praças esgoto sanitário nenhuma

Espaço para lazer energia elétrica outro. Qual?)_____

4.0 Quais serviços são prioridade no local?

transporte coletivo policiamento postos de saúde

escolas / creches coleta de lixo

outro._____

ANEXO 02

Prefeitura do Município de Sarandi - 55

LEI COMPLEMENTAR 04/92 DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

- CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES PRELIMINARES
- CAPÍTULO II - DOS PROCEDIMENTOS E EXIGÊNCIAS PARA APRESENTAÇÃO E APROVAÇÃO DE PROJETOS E OBRAS
- CAPÍTULO III - DOS REQUISITOS TÉCNICOS, URBANÍSTICOS, SANITÁRIOS E AMBIENTAIS
 - Seção I - Das Vedações ao Parcelamento
 - Seção II - Do Projeto Urbanístico
 - Seção III - Da Infra-Estrutura
- CAPÍTULO IV - DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS PARA MODALIDADES ESPECIAIS DE PARCELAMENTO
 - Seção I - Dos Parcelamentos Industriais
 - Seção II - Dos Parcelamentos em Condomínios e Vilas Residenciais
 - Seção III - Dos Parcelamentos Destinados à Urbanização de Interesse Social
- CAPÍTULO V - DAS PENALIDADES
- CAPÍTULO VI - DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS
- ANEXO 1 - DIMENSÕES MÍNIMAS DAS VIAS

Reserva

PREFEITURA DO MUNICIPIO DE SARANDI
Estado do Paraná

LEI COMPLEMENTAR 04/92
Do Parcelamento do solo Urbano

Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano no Município de Sarandi, nos termos da Lei Complementar do Plano Diretor Integrado de Desenvolvimento, e dá outras providências.

O Prefeito Municipal de Sarandi, Estado do Paraná faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - O parcelamento do solo para fins urbanos no Município, em todas as suas modalidades, inclusive aquelas indicadas no Capítulo IV desta Lei, nos termos da Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979 e da Lei Complementar do Plano Diretor Integrado de Desenvolvimento de Sarandi, é regulado por esta Lei.

Parágrafo único - Integra a presente Lei o Anexo I.

Art. 2º - O parcelamento do solo para fins urbanos somente será admitido nas Zonas Urbanas, definidas pela Lei Complementar do Perímetro Urbano, respeitadas as vedações da Seção I do Capítulo III desta Lei.

Parágrafo único - O Executivo, inspirado no inciso III do art. 10 da Lei Complementar do Plano Diretor Integrado de Desenvolvimento, poderá negar licença para parcelar em áreas específicas ou suspender, por tempo determinado, a aprovação de parcelamentos no Município.

Art. 3º - O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, admitindo-se ainda o remembramento para conformação de unidades imobiliárias maiores.

Art. 4º - Para efeitos desta Lei, consideram-se as seguintes definições:

- I - loteamento - é a subdivisão de gleba em lotes para fins urbanos, com abertura de novos logradouros públicos, prolongamento, modificação ou ampliação dos existentes;
- II - desmembramento - é a subdivisão de gleba ou lote para fins urbanos, com aproveitamento dos logradouros públicos existentes para acesso direto a todas as unidades imobiliárias resultantes;
- III - remembramento - é o agrupamento de lotes ou glebas, edificadas ou não, para formação de unidades imobiliárias maiores;
- IV - condomínio horizontal - é todo lote subdividido em frações ideais onde a propriedade e responsabilidade pela manutenção das vias de circulação e dos equipamentos e áreas de uso comum é dos condôminos;
- V - gleba - é todo imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento para fins urbanos, com dimensões superiores às dimensões de uma quadra urbana, estabelecidas no art. 21 desta Lei;
- VI - lote ou data - é todo imóvel resultante de parcelamento para fins urbanos com acesso contíguo a logradouros públicos e dimensões máximas de uma quadra urbana.

Parágrafo único - O arruamento de glebas constitui loteamento.

CAPÍTULO II

DOS PROCEDIMENTOS E EXIGÊNCIAS PARA APRESENTAÇÃO E APROVAÇÃO DE PROJETOS E OBRAS

Art. 5º - Antes da elaboração do projeto de parcelamento, o interessado deverá apresentar requerimento à Prefeitura, solicitando fixação de diretrizes para parcelar, assinado pelo proprietário do imóvel ou seu representante legal e por profissional legalmente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA, instruído com os seguintes documentos:

- I - documento comprobatório da propriedade do imóvel;
 - II - planta do imóvel, em duas vias, na escala de 1:5.000 (um para cinco mil) contendo, pelo menos:
 - a) descrição da propriedade com denominações topográficas, situação, divisas e outras características essenciais;
 - b) localização exata dos cursos d'água, nascentes, fundos de vale, bosques, árvores de porte e construções nas suas adjacências;
 - c) indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro do imóvel, localização das vias de comunicação, áreas livres e equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser parcelada;
 - d) topografia do terreno, com curvas de nível de metro em metro;
 - e) indicação do sentido do Norte Verdadeiro;
 - f) indicação do uso predominante a que o parcelamento se destina.
- § 1º - Todos os desenhos deverão conter indicação de áreas, distâncias lineares, dimensões angulares, raios de curvas, pontos de tangência e demais elementos geométricos necessários à perfeita elucidação do projeto.

- § 2º - Os casos de parcelamentos previstos no art. 13 da Lei Federal no 6.766 de 19 de dezembro de 1979, serão encaminhados ao Consórcio Intermunicipal do qual o Município participa autorizado pela Lei Municipal no 348/89, para que este se pronuncie sobre as diretrizes de caráter metropolitano fixadas para o caso.

Art. 6º - A Prefeitura Municipal, com base nas informações fornecidas pelo interessado e nas disposições da Seção IV do Capítulo II da Lei Complementar do Plano Diretor Integrado de Desenvolvimento, naquilo que couber, indicará nas plantas apresentadas pelo interessado:

- I - O traçado do sistema viário principal do loteamento, inclusive vias oficiais projetadas;
 - II - as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais, faixas não edificáveis e faixas de domínio de rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia e outras;
 - III - a localização aproximada dos terrenos destinados a praças, áreas verdes e equipamentos urbanos e comunitários;
 - IV - demais elementos e exigências legais que incidam sobre o projeto.
- § 1º - A Prefeitura e o Consórcio a que se refere o 2º do art. 5º desta Lei, quando for o caso, terão, no total, um prazo de 60 (sessenta) dias para apresentar as diretrizes de loteamento ao interessado.
- § 2º - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 1 (um) ano, durante o qual o interessado deverá apresentar o projeto definitivo, prorrogável por 1 (um) ano, a critério do órgão competente da Prefeitura Municipal.

Art. 7º - Após a expedição das diretrizes será apresentado à Prefeitura Municipal o projeto definitivo, contendo:

- I - planta de localização do imóvel na cidade, em cópia heliográfica, na escala de 1:20.000 (um para vinte mil);
- II - planta geral do loteamento com topografia indicada por curvas de nível de metro em metro, na escala de 1:1.000 (um para mil), em papel vegetal copiativo acompanhado de cinco cópias heliográficas, com indicação de:
 - a) sistema viário do loteamento com posição de alinhamentos e meios-fios;
 - b) subdivisão das quadras em lotes;

- c) espaços abertos de uso público e áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários;
- d) faixas de domínio, servidões e outras restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal;
- e) Norte Verdadeiro;
- f) demais elementos necessários à perfeita e completa elucidação do projeto.

III - perfis transversais e longitudinais das vias;

IV - memorial descritivo e justificativo do projeto contendo a relação das ruas, quadras, lotes, áreas de uso público, inclusive as que passarão para o patrimônio municipal;

V - cronograma de execução das obras..

§ 1º - Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal e por profissional legalmente habilitado para o projeto.

§ 2º - Todos os desenhos deverão ser cotados com indicação das dimensões lineares, angulares e de áreas, raios, cordas, arcos e pontos de tangência;

§ 3º - As vias de circulação projetadas serão identificadas por meio de números, até que suas denominações sejam oficializadas com base em Lei.

§ 4º - As quadras projetadas serão identificadas por letras e os lotes projetados por números, até que se proceda a numeração oficial dos imóveis.

§ 5º - Da documentação do projeto enviado para aprovação, constarão ainda:

- a) termo de acordo, assinado pelo proprietário ou seu representante legal, sobre as garantias para realização das obras exigidas para o loteamento, no art. 26 desta Lei;
- b) histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhados dos respectivos comprovantes;

- c) certidão negativa de tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel;
- d) certidão negativa de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;
- e) certidão negativa de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública;
- f) certidões dos cartórios de protestos de títulos, em nome do loteador, pelo período de 10 (dez) anos;
- g) certidão de ações pessoais relativas ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos;
- h) certidão de ônus reais relativos ao imóvel;
- i) certidão de ações penais contra o loteador, pelo período de 10 (dez) anos;
- j) autorização expressa do credor hipotecário, quando o imóvel estiver gravado por hipoteca.

§ 6º - Os projetos das redes de abastecimento de água, energia elétrica e iluminação pública, devidamente aprovados pelos órgãos competentes, terão prazo até a conclusão das obras para serem apresentados à Prefeitura, sem o que não será expedido o termo de verificação e o certificado de aprovação das obras.

Art. 8º - De posse de toda a documentação exigida, a Prefeitura Municipal terá um prazo de 90 (noventa) dias para se pronunciar sobre a aprovação ou sobre possíveis insuficiências do projeto, relacionadas à legislação, a serem supridas, para o que, reapresentado o projeto revisto pelo interessado em 30 (trinta) dias, a Prefeitura Municipal terá um novo prazo de 30 (trinta) dias para deferimento.

§ 1º - Os prazos previstos no caput deste artigo poderão sofrer prorrogação quando, a critério do órgão municipal responsável pela aprovação do projeto, forem necessárias consultas a outros órgãos e instâncias da Administração Pública municipal, estadual ou federal.

§ 2º - Os pedidos de desmembramentos e remembramentos terão prazo de tramitação de 60 (sessenta) dias.

§ 3º - Os projetos aprovados terão prazo de validade de 1 (um) ano para o início das obras, findo o qual terão que ser reapresentados à Prefeitura Municipal para um novo exame.

Art. 9º - O loteador dará em garantia da execução das obras e serviços exigidos nesta Lei, por escolha do Executivo, um dos seguintes bens, todos com propriedade comprovada através de documentação própria:

I - carta de fiança com previsão de correção monetária;

II - imóvel ou imóveis de sua propriedade;

III - lote ou lotes da gleba a ser loteada.

§ 1º - O valor dos bens oferecidos e aceitos em garantia, serão correspondentes a, no mínimo, 150% (cento e cinquenta por cento) do custo orçado das obras e serviços legalmente exigidos.

§ 2º - Os imóveis indicados nos incisos II e III serão gravados com hipoteca por instrumento público e às expensas do parcelador.

Art. 10 - Concluídas as obras e serviços de infra-estrutura do loteamento, o interessado solicitará à Prefeitura Municipal vistoria para emissão do certificado de aprovação das obras.

§ 1º - O interessado poderá solicitar aprovação de loteamentos por etapas, desde que seja assegurado a cada comprador de lote o pleno uso e gozo dos equipamentos e infra-estrutura exigidos por esta Lei.

§ 2º - No caso dos bens mencionados nos incisos II e III do artigo anterior, a Prefeitura liberará partes do valor dado em garantia proporcionais à execução das obras e serviços legalmente exigidos.

Art. 11 - O parcelador deverá fazer constar de todos os documentos relativos e decorrentes da aprovação do projeto de parcelamento, especialmente dos contratos, escrituras e compromissos de compra e venda de lotes, além das exigências previstas na legislação federal, estadual e municipal, a relação das obras e serviços de infra-estrutura, a serem executados sob sua responsabilidade e o cronograma de execução.

§ 1º - O cronograma de que trata este artigo terá duração máxima de 1 (um) ano a contar da sua aprovação pela Prefeitura.

§ 2º - Caso as obras não sejam realizadas dentro do prazo previsto no cronograma de obras, a Prefeitura Municipal executará judicialmente a garantia dada e realizará as obras faltantes.

Art. 12 - A execução das obras e serviços a cargo do parcelador e a qualidade dos materiais empregados serão objeto de fiscalização pela Prefeitura e pelo concessionário do serviço, quando for o caso, devendo o interessado para tanto facilitar a tarefa dos agentes públicos.

Art. 13 - Concluídas as obras e serviços de infraestrutura, a Prefeitura Municipal, após vistoria, expedirá o respectivo termo de verificação e o certificado de aprovação das obras.

Art. 14 - De posse do ato de aprovação das obras, o requerente promoverá a inscrição do parcelamento no registro imobiliário, observadas as disposições da legislação federal pertinente.

Art. 15 - Os requerimentos para desmembramentos ou remembramentos de imóveis serão apresentados ao órgão competente da Prefeitura Municipal acompanhados dos seguintes documentos:

- I - títulos de propriedade dos imóveis;
- II - certidões negativas de tributos municipais dos imóveis;
- III - planta dos imóveis, em escala de 1:200 (um para duzentos), indicando os logradouros públicos circunvizinhos, imóveis confrontantes, árvores e outros elementos naturais, construções existentes, tipo de uso predominante no local e a divisão ou reunião dos imóveis pretendida.

Parágrafo único - A planta dos imóveis deve conter todas as dimensões dos terrenos e coincidir perfeitamente com a descrição constante dos títulos de propriedade.

Art. 16 - Aplicam-se aos desmembramentos e remembramento, no que couberem, as exigências feitas nesta Lei para os loteamentos.

CAPITULO III

DOS REQUISITOS TÉCNICOS, URBANÍSTICOS, SANITÁRIOS E AMBIENTAIS

Seção I

Das Vedações ao Parcelamento

Art. 17 - É vedado o parcelamento do solo, em qualquer das suas modalidades em:

- I - terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II - terrenos que tenham sido aterrados com lixo ou qualquer outro material nocivo à saúde pública;
- III - terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas da autoridade municipal;
- IV - terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação;
- V - terrenos situados nas Zonas de Proteção Ambiental instituídas no art. 9º da Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo Urbano;
- VI - em terrenos situados na Zona Residencial 4 instituída no inciso IV do art. 6º da Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Parágrafo único - É vedado ao parcelador desmatar ou alterar a morfologia do terreno fora dos limites estritamente necessários à abertura das vias de circulação.

Seção II

Do Projeto Urbanístico

Art. 18 - As áreas destinadas ao sistema viário, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como aos espaços livres de uso público corresponderão ao percentual mínimo de 35% (trinta e cinco por cento) da área total da gleba a ser loteada, obedecidas as seguintes reservas mínimas:

I - 5% (cinco por cento) da gleba para equipamentos urbanos e comunitários;

II - 10% (dez por cento) da gleba para praças e áreas verdes.

§ 1º - Os imóveis destinados à implantação de equipamentos comunitários não poderão ter dimensões inferiores a 600,00 m² (seiscentos metros quadrados), respeitadas as diretrizes indicadas pela Prefeitura, conforme previsto no art. 6º desta Lei.

§ 2º - São considerados equipamentos comunitários, para efeitos desta Lei, os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, esportes e abastecimento alimentar.

§ 3º - Não serão consideradas como praças ou áreas verdes as Zonas de Proteção Ambiental 1, de fundos de vale, instituídas no inciso I do 1º do art. 9º da Lei Complementar nº de Uso e Ocupação do Solo Urbano, jardins localizados nos passeios, rótulas viárias e similares.

§ 4º - Os imóveis destinados à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, sistemas de circulação e espaços livres de uso público constituirão patrimônio da Municipalidade a partir do registro imobiliário do parcelamento, nos termos da Legislação Federal.

Art. 19 - Os imóveis destinados a equipamentos urbanos e comunitários não poderão ter a sua destinação alterada pelo parcelador ou pelo Poder Público municipal a partir da aprovação do projeto do parcelamento, salvo na ocorrência das hipóteses previstas na legislação federal.

Art. 20 - As dimensões mínimas dos lotes são definidas na Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Art. 21 - As quadras terão as seguintes dimensões máximas:

I - área de 22.500,00 m² (vinte e dois mil e quinhentos metros quadrados);

II - comprimento linear de uma seqüência de testadas de lotes entre uma esquina e outra de uma via de 150,00 m (cento e cinquenta metros);

Parágrafo Único - Os desmembramentos ou remembramentos não poderão implicar na formação de quadras urbanas com dimensões superiores às fixadas neste artigo.

Art. 22 - As vias de circulação são classificadas em:

- I - vias arteriais - que se destinam à distribuição geral do trânsito, e à interligação das principais áreas urbanas;
- II - vias coletoras - que interligam o sistema viário local com arterial;
- III - vias locais - que se destinam ao trânsito local em áreas restritas;
- IV - ciclovias - que se destinam ao trânsito de ciclistas, podendo estar conjugadas com outras vias ou constituir vias exclusivas.

Parágrafo Único - Os padrões de projeto das vias são os indicados no Anexo I.

Art. 23 - As vias sem saída terão comprimento máximo de 100,00 m (cem metros) e serão providas de praças de retorno na extremidade onde deverá poder ser inscrito um círculo de diâmetro mínimo de 18,00 m (dezoito metros).

Art. 24 - As declividades longitudinais máximas e mínimas das vias serão de 15% (quinze por cento) e 0,5% (meio por cento) respectivamente e a declividade transversal será de 2% (dois por cento), do eixo da via para a sarjeta.

Art. 25 - Nos projetos de loteamentos, as novas vias deverão articular-se com o arruamento oficial existente ou planejado.

Seção III

Da Infra-Estrutura

Art. 26 - As obras mínimas de infra-estrutura exigidas para a implantação de loteamentos são as seguintes:

- I - abertura, terraplenagem e recobrimento primário ou encascalhamento dos logradouros públicos;
- II - demarcação de quadras, lotes, logradouros públicos e áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários;
- III - colocação de meios-fios e sarjetas;
- IV - contenção de encostas, quando necessário;
- V - recobrimento vegetal de cortes e taludes do terreno;
- VI - sistema de drenagem de águas pluviais, de acordo com as especificações técnicas indicadas pela Prefeitura Municipal;
- VII - rede de abastecimento de água, conforme exigências do órgão competente;
- VIII - rede de energia elétrica, conforme exigências do órgão competente;
- IX - iluminação pública, conforme exigências do órgão competente;
- X - arborização dos logradouros públicos, na proporção de uma árvore por lote nas vias, plantadas junto ao meio-fio e no centro da testada e uma árvore por cada 200,00 m² (duzentos metros quadrados) de área de praça ou área verde.

Parágrafo único - Aplicam-se aos desmembramentos, no que couberem, as exigências mencionadas neste artigo para os loteamentos.

*Requisito
não real.
Zonas
públicas
para loteamento
e desmembr.*

CAPITULO IV
DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS PARA
MODALIDADES ESPECIAIS DE PARCELAMENTO

Seção I

Dos Parcelamentos Industriais

Art. 27 - Os loteamentos industriais somente poderão ser implantados na Zona Industrial prevista na Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Art. 28 - Os loteamentos industriais, além das demais disposições desta Lei que couberem, atenderão, pelo menos, aos seguintes requisitos urbanísticos:

- I - as vias de circulação serão do tipo arteriais ou coletoras, obedecendo às dimensões indicadas no Anexo 1 desta Lei;
- II - as quadras terão área mínima de 62.500,00 m² (sessenta e dois mil e quinhentos metros quadrados) e comprimento linear máximo de uma seqüência de testadas de lotes entre uma esquina e outra de uma via de 250,00 m (duzentos e cinquenta metros);

Seção II

Dos Parcelamentos em Condomínio e Vilas Residenciais

Art. 29 - Os condomínios horizontais somente poderão ser implantados em imóveis que tenham as dimensões máximas de uma quadra urbana, conforme estabelecidas no art. 21 desta Lei.

Art. 30 - Os condomínios horizontais, além das demais disposições desta Lei que couberem, atenderão, pelo menos, aos seguintes requisitos urbanísticos:

- I - as vias internas de circulação terão as dimensões mínimas das vias locais indicadas no Anexo 1;

- II - haverá área livre interna de uso comum dos condôminos de, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área total do imóvel;
- III - as dimensões mínimas dos sub-lotes ou frações ideais de terreno serão as mesmas estabelecidas para as diferentes zonas definidas na Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Seção III

Dos Parcelamentos Destinados à Urbanização de Interesse Social

Art. 31 - Poderão ser adotados padrões de projetos urbanísticos especiais para parcelamento do solo urbano quando a iniciativa envolver a regularização fundiária, o reassentamento de habitações ou a realização de programas habitacionais para populações de baixa renda, dos quais o Poder Público participe.

- 1º - Os parcelamentos de que trata este artigo, deverão, em qualquer caso, atender as exigências de áreas mínimas para equipamentos urbanos e comunitários do art. 18 e as vedações do art. 17 desta Lei.
- 2º - Os lotes terão as dimensões mínimas de 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de área e 10,00 m (dez metros) de testada.

Art. 32 - Ficam os parcelamentos destinados à urbanização de interesse social dispensados do atendimento ao inciso I do art. 26 quanto às obras mínimas de infraestrutura.

CAPÍTULO V

DAS PENALIDADES

Art. 33 - Além dos crimes previstos nas disposições penais do Capítulo IX da Lei Federal no 6.766 de 19 de

Prefeitura do Município de Sarandi - 70

de 1979, atribuíveis aos responsáveis, os Parcelamentos estarão sujeitos às seguintes penalidades:

- I - embargo - determinação da paralisação imediata de uma obra de parcelamento quando constatada desobediência às disposições desta Lei ou aos projetos regularmente aprovados;
 - II - interdição - determinação da proibição do uso e da ocupação de parte ou da totalidade da área objeto do parcelamento, quando for constatada irreversibilidade iminente da ocupação que possa provocar danos ou ameaça ao meio ambiente, à saúde e à segurança de terceiros;
 - III - multa - penalidade pecuniária, graduável de acordo com a gravidade da infração.
- 1º - Será aplicada a simples advertência quando a infração for de pequena gravidade e puder ser corrigida imediatamente.
 - 2º - A aplicação e o pagamento da multa não exime o infrator da imposição do embargo e da interdição.
 - 3º - O embargo ou a interdição serão comunicados aos interessados mediante notificação na qual constará o prazo para o seu cumprimento.

Art. 34 - Serão aplicadas multas, conforme a gravidade do caso e reincidências, às seguintes infrações:

- I - falsear informações nos documentos, plantas e projetos submetidos à Prefeitura Municipal para exame e aprovação - multa de 5 (cinco) a 20 (vinte) UFS;
- II - iniciar obra de arruamento ou loteamento sem licença do órgão competente da Prefeitura Municipal ou em desacordo com o projeto aprovado - multa de 100 (cem) a 200 (duzentas) UFS.

ANEXO 03

	PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SARANDI PAÇO MUNICIPAL C.N.P.J. 78.200.482/0001-10 (E-mail) prefeitura-sarandi@wnet.com.br Rua José Emiliano de Gusmão, 565 - Cx. P. 71 - Fone/Fax: (0..44) 264-2777 CEP 87111-230 SARANDI PARANÁ	
---	--	---

PUBLICADO NO JORNAL DO POVO
3.413 EM 23/11/2001
h.anton
FUNCIONÁRIO

LEI COMPLEMENTAR Nº 067/2001

Súmula: - Altera dispositivos da Lei Complementar nº 04/92, que dispõe sobre parcelamento do solo urbano.

A Câmara Municipal de Sarandi, Estado do Paraná, aprovou, e eu APARECIDO FARIAS SPADA, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - O parágrafo 6º, do Art. 7º, da Lei Complementar nº 04/92, de 13 de março de 1.992, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 7º -”

“§ 6º - Os projetos das redes de abastecimento de água, energia elétrica e iluminação pública, escoamento de águas pluviais e rede coletora de esgoto sanitário, deverão ser aprovados pelos órgãos competentes, antes da concessão do alvará de licença.”

Art. 2º - O Art. 18, da Lei Complementar 04/92, de 13 de março de 1.992, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 18 As áreas destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como os espaços livres de uso público, não poderão ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da área total da gleba a ser loteada, obedecidas as seguintes reservas mínimas:

I - 5 % (cinco por cento) da área total da gleba para equipamentos urbanos e comunitários;

II - 5 % (cinco por cento) da área total da gleba para praças, áreas verdes ou espaços livres de uso público.

Parágrafo 4º - Os imóveis destinados à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, praças, áreas verdes e espaços livres de uso público, serão transferidos mediante escritura pública de doação e registrados em nome do município, ficando as despesas a cargo do Município.

Parágrafo 5º - As áreas destinadas a equipamentos comunitários, urbanos, praças e áreas verdes serão definidas pela Municipalidade.”



CEP 87111-200

Art. 3º - O Art. 26 passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 26 -

“I - Abertura, terraplanagem e que a pavimentação asfáltica seja interligado bairro à bairro, das vias de circulação e demais logradouros públicos, de acordo com as especificações técnicas indicadas pela Municipalidade.

VII - Rede de abastecimento de água, com perfuração de poço semi artesiano e instalação de reservatório ou destinação dos recursos equivalentes para aplicação no sistema de abastecimento de água, conforme exigência do órgão competente;

XI - Rede coletora de esgoto sanitário, de acordo com as especificações técnicas indicadas pela Municipalidade.”

DOS PARCELAMENTOS INDUSTRIAIS.

Art.4º - altera o inciso I e acrescenta o inciso III ao Art. 28 que passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 28 -

“I - As vias de circulação, pavimentadas conforme especificações técnicas indicadas pela prefeitura, serão do tipo arteriais ou coletoras, distribuído as dimensões indicadas no anexo I desta Lei.

III - Rede de energia elétrica com iluminação pública e rede de água potável.”

URBANIZAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 5º - O Art. 32 passa a vigorar com as seguintes

alterações:
“Art. 32 - Os parcelamentos destinados à urbanização de interesse social devem atender todas as infra-estruturas estabelecidas no Art. 26.”

Prefeitura de Sarandi ganha 10 processos contra loteadoras

A Prefeitura do Município de Sarandi conseguiu, junto ao Poder Judiciário, a sentença vitoriosa em dez, dos 17 processos movidos contra 12 loteadoras. Esses processos foram iniciados, a maioria no ano de 2002 devido a muitos loteamentos terem sido executados sem destinar os percentuais mínimos de áreas para equipamentos urbanos e comunitários praças e áreas verdes, além de que, não executaram todas as obras de infra-estruturas exigidas pela legislação pertinente (Lei Complementar Municipal nº 04/92 e Lei Federal nº 6.766/79). Em todos esses processos foi concedido pelo Juízo da Comarca de Sarandi a antecipação dos efeitos da tutela, determinando ao requerido o cumprimento das diretrizes legais na implantação do loteamento, sob imposição de multa cominatória diária no valor de R\$ 1.000 para cada dia de atraso. Das multas aplicadas pelo Juízo da Comarca de Sarandi, várias loteadoras recorreram. Sendo que ao final o extinto Tribunal de Alçada do Paraná e o

Tribunal de Justiça do Paraná mantiveram todas as decisões liminares, mantendo a aplicação da multa. Quatro loteadoras recorreram ao Superior Tribunal de Justiça em Brasília, sendo que também foi negado seguimento a dois processos, Jd. do Parque da empresa Romaf Construções Cíveis Ltda e Jd. das Torres da empresa VY Incorporações Cíveis Ltda, estando em trâmite dois recursos da Construtora Vicky Ltda. Das 17 ações propostas pelo Município de Sarandi, dez já foram julgadas, sendo elas nos Pq. Res. Bom Pastor, Pq. Res. Alvarado II, Jd. Califórnia, Pq. Res. Bela Vista 2ª Parte, Jd. Nova Sarandi II, Residencial São José II, Jd. das Torres, Jd. do Parque, Parque Residencial Santana e Jd. Monte Rey. Outras quatro estão em trâmite e aguardam julgamento, sendo elas nos Pq. Res. Bela Vista, Jd. Novo Bertioga, Pq. Res. Nova Aliança e Residencial São José. E outros três processos estão suspensos porque existe a possibilidade de ocorrer acordo entre as partes,

sendo eles nos Jd. Tropical, Jd. Nova Sarandi e Pq. Res. Novo Centro.

O Governo Municipal pretende obter a regularização dos loteamentos no menor prazo possível. Ocorre que as loteadoras têm a possibilidade de recorrer da decisão judicial e assim ganhar mais algum tempo. Das 09 decisões judiciais, algumas loteadoras que já foram intimadas, já recorreram e os recursos estão em trâmite no Tribunal de Justiça do Paraná. Dos recursos em tramite no Tribunal de Justiça do Paraná, um já foi Julgado e por unanimidade de votos não foi conhecido. Sendo assim, no caso do Jd. Califórnia a loteadora não conseguiu reverter a decisão do Juízo de Primeiro Grau. Conforme decisão judicial de primeiro grau:

1) No Jardim das Torres, a Requerida VY Incorporadora de Imóveis Ltda foi condenada a executar as seguintes obras de infra-estrutura: 1. colocação de meio-fio e sarjetas nas vias públicas; 2. arborização do loteamento (na proporção de uma árvore por lote e de

uma árvore para cada 200,00 m2 de área verde ou de praça.

3. no sistema de drenagem de águas pluviais, sob pena de ter que arcar com os custos das obras que vierem a ser realizadas pelo Requerente.

4. na complementação de áreas para equipamentos urbanos e comunitários praças e áreas verdes no total de 38.585,45 metros quadrados. 2) No Pq. Residencial Bela Vista 2ª Parte, a Requerida Monolux Construções Cíveis Ltda foi condenada a executar a seguinte infraestrutura: 1. colocação de meio-fio e sarjetas nas vias públicas. 2. arborização do empreendimento.

3. executar o sistema de drenagem de águas pluviais (galerias). 4. na complementação de áreas para equipamentos urbanos e comunitários praças e áreas verdes no total de 14.780,98 m2.

5. o Juízo ainda determinou em caráter liminar que as prestações vencidas, recebidas pela Monolux dos adquirentes, sejam depositadas em Juízo, discriminando-se o valor pago para cada adquirente, o número de parcelas e a

que lote se refere, sob pena de crime de desobediência. 3) no Jd. Nova Sarandi II a requerida Planollar Empreendimentos Imobiliários Ltda, foi condenada a executar as obras de infra-estruturas faltantes, consistentes na arborização do loteamento e no sistema de drenagem de águas pluviais, na complementação de áreas para equipamentos urbanos e comunitários, praças e áreas verdes no total de 4.638,28 m2.

Também em caráter liminar e imediato, foi determinado que as prestações vencidas, recebidas pela requerida dos adquirentes, sejam depositadas em Juízo, discriminando a requerida o valor pago por cada adquirente, o número da parcela e o lote a que se refere sob pena de crime de desobediência. 4) no Pq. Residencial Alvarado II a Requerida Construtora Vicky Ltda, foi condenada a executar as obras de infra-estruturas faltantes, consistentes na arborização do loteamento (na proporção de uma árvore por lote, excluindo-se aquelas que já existem na árvore plantada), na

complementação da rede de energia elétrica e iluminação pública, na complementação de áreas para equipamentos urbanos e comunitários, praças e áreas verdes no total de 19.561,19 m2. 5) no Pq. Res. Bom Pastor a Construtora Vicky Ltda foi condenada a executar as seguintes obras: 1) colocação de meio-fio e sarjetas nas vias públicas; 2) executar o sistema de drenagem de águas pluviais; 3) adequar a rede de distribuição de água potável; 4) na arborização do loteamento; 5) na complementação de áreas para equipamentos urbanos e comunitários, praças e áreas verdes no total de 62.699,28 m2. 6) no Pq. Res. Santana a S a n t ' A n a Empreendimentos Imobiliários Ltda foi condenada a executar o sistema de drenagem de águas pluviais, através de galerias; na colocação de meio-fio e sarjetas nas vias públicas; na arborização do loteamento, na complementação de áreas para equipamentos urbanos e comunitários no montante de 9.733,93 m2.

Anexo: 5

Questionário de Aplicação aos Promotores Imobiliários

Empresa: _____

Entrevistado: _____ Cargo: _____

1) Informações sobre a Empresa:

- 1.1) Como surgiu a Empresa (Histórico)?
- 1.2) Qual é o Proprietário (a) ou proprietário (as) da empresa?
- 1.3) Qual a origem do capital da empresa?
- 1.4) Atuou/Atua em que cidades?
- 1.5) Quais foram os empreendimentos realizados na cidade de Sarandi?
- 1.6) Quais os objetivos da empresa?
- 1.7) Como a empresa divulga os seus empreendimentos?
- 2.0 Qual tem sido o papel das incorporadoras na produção da cidade?
- 3.0 Como são determinados os preços dos lotes?
- 4.0 Como são escolhidos e negociados os terrenos para as construções?
 - 4.1 Como são realizadas as vendas dos lotes? Á vista ou a prazo(financiado)?
 - 4.2 Se for financiado, em quantas parcelas são realizadas em média e o valor das prestações?
 - 4.3 Números de inadimplentes (%)?
- 5.0 Quais os critérios e estratégias utilizados pela incorporadora para realização dos empreendimentos?
- 6.0 Quais são/foram às classes sociais que a incorporadora quis atingir? Trabalha com diversos padrões construtivos?
- 7.0 A empresa realiza todos os passos da incorporação ou contrata terceiros (imobiliárias, serviços jurídicos, construtoras etc)?
- 8.0 Como tem sido o relacionamento das incorporadoras com a Prefeitura e a Câmara de vereadores em relação aos assuntos de interesse, principalmente condizente à área de estudo (jd Ouro Verde)?
- 9.0 Quais foram às origens dos recursos utilizados na realização dos empreendimentos?
- 10.0 Quais as tendências do mercado imobiliário para os próximos anos (na cidade)?
- 11.0 Como esta o mercado imobiliário (dificuldades) nos dias atuais? Quais os tipos de empreendimentos que estão surgindo? Como está a relação oferta/procura? E no passado?
- 12.0 Atualmente, existem recursos, financiamentos, destinados ao mercado imobiliários? Os financiamentos são atrativos? Por quê?