



UNIVERSIDADE ESTADUAL DE MARINGÁ

RODRIGO VILAS BOAS DE SOUZA

A EXPANSÃO DA PERIFERIA DE MARINGÁ: Condomínios Horizontais Rurais

Maringá
2012

RODRIGO VILAS BOAS DE SOUZA

A EXPANSÃO DA PERIFERIA DE MARINGÁ: Condomínios Horizontais Rurais

Monografia apresentada ao curso de Geografia, da
Universidade Estadual de Maringá, com requisito
parcial à obtenção do título de bacharel em
Geografia.

Orientadora: Angela Maria Endlich

Maringá
2012

TERMOS DE APROVAÇÃO

RODRIGO VILAS BOAS DE SOUZA

A EXPANSÃO DA PERIFERIA DE MARINGÁ: Condomínios Horizontais Rurais

Monografia aprovada como requisito parcial para
obtenção do grau de bacharel em Geografia, da
Universidade Estadual de Maringá, pela seguinte
banca examinadora:

Orientadora:

Dra. Angela Maria Endlich

Dra. Jaqueline Telma Vercezi

Ms. Valéria Barreiro Postali

Maringá, 19 de novembro de 2012

DEDICATÓRIA

Á Deus, Minha Família e Amigos.

AGRADECIMENTOS

A realização deste trabalho só foi possível graças à colaboração direta de muitas pessoas. Manifestemos nossa gratidão a todas elas e de forma particular:

À minha mãe Claudia, pelo carinho, amor, compreensão e sua dedicação, que me fez trilhar este caminho com muita força.

À minha irmã Milena e meu pai Maxleno, pelo apoio, companheirismo e convivência.

Ao Paulo Henrique, pela compreensão, apoio e conversas, que esteve ao meu lado desde o início deste trabalho.

À Professora Dr^a. Angela Maria Endlich, por aceitar o meu pedido de orientação neste trabalho e em outros. Sempre atenciosa com sugestões ricas que ampliaram o meu conhecimento através da Geografia.

Ao Professor Dr. Cesar Miranda Mendes, que iniciou a minha aproximação ao conhecimento do espaço urbano, ministrando as disciplinas de Geografia Urbana e Urbanização do terceiro Mundo.

À equipe do Observatório das Metrôpoles Núcleo Maringá, especialmente a Professora Dr^a Ana Lucia Rodrigues, pela participação em projetos, contribuição com materiais e a oportunidade de fazer estágio no grupo.

A todos meus familiares, em particular meus tios Valter, Jô e Maria das Graças e minhas primas Aline, Bruna, Isabela, por terem acompanhado e apoiado toda a minha trajetória acadêmica.

A minha amiga Bruna Thais, pelo companheirismo desde os tempos de colégio e até a faculdade, que sempre foi de muitas conversas, risadas e lágrimas.

A minha amiga Letícia Zenon, pelo seu jeito paciente e extrovertido, que sempre me acolheu nos momentos de nervosismo.

Ao André Costa, amigo de todas as horas, que muito me ajudou em todo esse caminho.

Ao Paulo Miguel, pela amizade durante a graduação e pelas conversas que sempre incentivaram em buscar conhecer mais sobre a Geografia.

A todos meus amigos que contribuíram para meu crescimento intelectual e pessoal: Valquiria Botega, Eduarda Lima Pacola, Fabia Rubim, Thalita Dal Santo, Luiz Paulo

Sacoman, Talitta Ribeiro, Augusto Prina e Marta Tunin, que não precisamente na ordem, mas que acompanharam meus estudos.

À Carmen Cuenca, por ter colaborado no meu conhecimento pessoal e profissional.

Ao Departamento de Geografia da UEM. Em especial aos professores que contribuíram para minha formação como profissional e cidadão, e minha Turma, Geografia-noturno 2009-2012.

Pelos órgãos públicos, sobretudo a Prefeitura e a Câmara de Vereadores de Maringá.

Às Imobiliárias e ao Jornal O Diário, pela disponibilização das entrevistas.

Aos entrevistados dos condomínios, pois se não fosse a colaboração à pesquisa não poderia alcançar os seus objetivos.

À Universidade Estadual de Maringá, por me proporcionar uma formação produtiva e de qualidade.

Muito Obrigado

RESUMO

A cidade de Maringá desde o seu projeto inicial foi produzida por um espaços socialmente dividido, devido ação do mercado imobiliário e do poder público. Portanto, o objetivo principal deste trabalho é compreender o crescimento desigual da cidade de Maringá, focando a periferia, especialmente o avanço na forma de condomínios horizontais rurais: Santa Marina, Santa Maria e Bela Vista. Esses loteamentos estão localizados no quadrante norte, onde a cidade tem se expandido progressivamente, através de vários tipos de moradia. Em um espaço urbano repleto de diferenças sociais, notamos que alguns grupos não participam da dinâmica da cidade e acabam se localizando em espaços sem infraestrutura. Por esse motivo, buscou-se analisar o papel dos empreendedores desses condomínios rurais, no sentido de entender o objetivo de instalar moradias distantes da cidade, visando também qual a contribuição do Estado para que esse processo aconteça e o que mesmo pode fazer para melhoria de vida dos moradores.

Palavras-chave: Periferia Urbana, Condomínios horizontais rurais, Agentes de produção do Espaço Urbano.

ABSTRACT

The city of Maringá since his initial project was produced by a space socially divided due the action of the real estate market and the public power. Therefore, the main objective of this project is to understand the unequal growth of the city of Maringá, to focus the suburbs, especially the advance on the form of the rural horizontal condos: Santa Marina, Santa Maria and Bela Vista. These divisions into lots are located at the north quadrant, where the city has been widening progressively through many types of housing. In an urban space full of social differences, we can see that some groups don't take part of the dynamic of the city and in the end they are located in spaces with no infrastructure. For that reason, it has been searched, to analyze the part of the entrepreneurships of these rural condos to understand the objective of install houses far away from the city, aiming what is the contribution of the Estate for that process happens and what they can do to get the resident's life better.

Key-Words: Urban suburbs, rural horizontal condos, Agents' productions of the Urban Space.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Evolução da população rural e urbana no município de Maringá (1950 -2010)....	29
Figura 2 – Destaque da legenda que consta no projeto inicial de Maringá.....	33
Figura 3 – Planta da cidade 1945 (Anteprojeto).....	36
Figura 4 – Maringá; Estrada nas proximidades dos condomínios.....	52
Figura 5 – Maringá;Estrada nas proximidades dos condomínios,	53
Figura 6 - Maringá; Estrada nas proximidades dos condomínios, 2012.....	53
Figura 7 – Maringá; Asfalto em fase de construção no Jardim Oriental, próximo aos condomínios.....	54
Figura 8 – Maringá; Asfalto pronto no Jardim Oriental, próximo aos condomínios, 2012.....	54
Figura 9 – Santa Maria; Condição da ocupação dos imóveis.....	57
Figura 10 - Santa Marina; Condição da ocupação dos imóveis.....	57
Figura 11 -Bela Vista; Condição da ocupação dos imóveis.....	58
Figura12 - Bela Vista, Santa Maria e Santa Marina; Ano de construção dos imóveis.....	62
Figura13 – Bela Vista, Santa Maria e Santa Marina; O que motivou os moradores a procurar o condomínio para morar.....	64
Figura14 - Santa Maria; Conhecimento da associação dos Moradores dos Condomínios.....	66
Figura15 – Santa Marina; Conhecimento da Associação dos Moradores dos Condomínios.....	66
Figura 16 - Bela Vista; Conhecimento da associação dos Moradores dos Condomínios.....	67
Figura 17 –Bela Vista,Santa Maria e Santa Marina; Satisfação dos moradores em relação ao condomínio.....	68

LISTA DE MAPAS

Mapa 1 – Localização de Maringá e dos Condomínios.....	26
Mapa 2 - Zoneamento do Projeto Inicial de Maringá.....	28
Mapa 3 – Aprovação de lotes até o ano de 1963.....	51
Mapa 4 – Bela Vista;Planta do Condomínio.....	52
Mapa 5 – Santa Maria;Planta do Condomínio.....	52
Mapa 6 – Santa Marina;Planta do Condomínio.....	52
Mapa 7 – Maringá;Localização dos equipamentos público.....	57

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – População ocupada segundo as atividades econômicas – 2010.....	31
--	----

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 -Parâmetros de Uso do Solo.....	27
Quadro 2 – Evolução da população rural e urbana no município de Maringá (1950 – 2010).	29
Quadro 3 – Área total dos condomínios.....	50
Quadro 4 - Santa Maria; Tipo da construção dos imóveis.....	60
Quadro 5 -Santa Marina; Tipo da construção dos imóveis.....	60
Quadro 6 - Bela Vista; Tipo da construção dos imóveis.....	61

LISTA DE SIGLAS

CEEBJA – Centro Estadual de Educação Básica para Jovens e Adultos

CODEPAR- Companhia de Desenvolvimento do Paraná

COHAPAR - Companhia Habitacional do Paraná

CMNP – Companhia Melhoramentos Norte do Paraná

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia

IPARDES – Instituto Paranaense de Desenvolvimento Econômico e Social

TCCC – Transporte Coletivo Cidade Canção

ZHIS – Zonas de Habitação de Interesse Social

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	14
PARTE 1. O Crescimento das cidades: O Espaço Urbano de Maringá	
1.1. A Expansão do Espaço Urbano no Campo.....	19
1.2. O Crescimento Territorial de Maringá.....	22
PARTE 2. A Produção do Espaço Urbano	
2.1. O Estado.....	31
2.2. Os Promotores Imobiliários.....	32
2.3. Os Agentes Sociais de Maringá.....	33
PARTE 3. Os loteamentos irregulares	
3.1. Parcelamento do Solo: Lei n ^o 6.766/1979.....	44
3.2. Lei do Parcelamento do Solo em Maringá: Condomínios Horizontais Rurais.....	47
PARTE 4. Condomínios Horizontais Rurais	
4.1 Características dos Condomínios: Bela Vista, Santa Maria e Santa Marina	49
4.2. Condição de Vida dos Moradores.....	56
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	68
REFERÊNCIAS.....	70
APÊNDICE.....	72

INTRODUÇÃO

A cidade de Maringá vem crescendo nas últimas décadas, isso é efeito da imagem que é feita da cidade, que se remete a uma ótima qualidade de vida, assim, os investimentos crescem e o espaço se expande de forma socialmente desigual. Os terrenos bem localizados, com boa topografia e infraestrutura, são os mais caros e habitam as pessoas com maiores rendas. Em áreas distantes e com dificuldades de acesso se concentram as pessoas com menor renda, pois podem pagar somente por terrenos mais baratos, devido aos baixos salários.

Diante disso, os condomínios horizontais rurais Santa Maria, Santa Marina e Bela Vista estão localizados no quadrante norte da cidade de Maringá, contribuindo para a expansão da periferia de menor poder aquisitivo da cidade.

A noção de periferia pode significar área distante do ponto central ou inacessibilidade por condição social. Desse modo, elas não são designadas apenas pelas distâncias físicas, mas sim pela diferença social revelado pelas condições de vida entre os moradores dessas regiões. Segundo Milton Santos, cada ciência pode atribuir um significado para o termo periferia, desse modo a Geografia não vai utilizar como distância física entre um polo e as zonas tributárias, mas da acessibilidade de bens e serviços, que é alcançado pelas vias e meios de transportes.

A urbanista Rolnik (2010), afirma que hoje nas cidades há uma aproximação das classes baixas e altas:

A periferia é muito mais marcada pela precariedade e pela falta de assistência e recursos do que pela sua localização. Hoje há condomínios de alta renda em áreas periféricas que, claro, não podem ser considerados da mesma forma que seu entorno, assim como há periferias em áreas nobres da cidade (2010)

Uma característica padrão das periferias é a baixa densidade de ocupação dos solos e a expansão para as áreas novas e distantes. O aumento das distâncias eleva os custos sociais da urbanização, comprometendo a eficiência das administrações públicas e criando regiões onde os problemas das cidades se avolumam (MOURA;ULTRAMARI, 1996, p.11).

Maringá foi projetada pelo engenheiro Jorge Macedo Vieira, que desde o princípio reproduziu um território com desigualdades sociais, devido a ação do mercado imobiliário. Ao segmentar as áreas a serem comercializadas, segundo as especificidades socioeconômicas dos adquirentes, esse mercado fomentou, ao longo de mais de meio século, uma ocupação residencial também segmentada (RODRIGUES, 2004, p.26).

É possível verificar que havia uma divisão da cidade de acordo com as classes sociais. Assim, Galvão (2007, p.36) explica como as zonas foram divididas “(...) Um lote de terras na Zona 2, custava dez vezes o valor de um lote de igual tamanho na Zona 3 (Vila Operária); os bairros Zona 4 e Zona 5 eram destinados ao comércio, e a zona 7 à colônia japonesa e aos trabalhadores braçais (carpinteiros, carroceiros, carregadores, etc.)”.

Com o crescimento do espaço urbano de Maringá, a classe trabalhadora deslocou-se para as novas periferias que vinham se consolidando nos limites das cidades. Desse modo, os condomínios horizontais rurais reiteram essa segmentação da cidade, pois estão localizados na margem da cidade, ou seja, na periferia que compõe espaço distante do centro e dos equipamentos públicos como, por exemplo, as escolas, creches, postos de saúde e áreas de lazer.

Tradicionalmente, nas cidades brasileiras (especialmente as médias e pequenas) as periferias são associadas a lugares, onde moram as pessoas de baixa renda, carentes de serviços básicos e que sofrem os efeitos de longos deslocamentos para o trabalho, consumo e o lazer, reforçando um ciclo de pobreza cada vez mais vicioso.

No contexto do capitalismo, a distribuição da população e das atividades econômicas no solo urbano segue a lógica básica da mercadoria e do seu acesso via poder aquisitivo. Assim, as classes mais favorecidas melhor se localizam dentro da estrutura das cidades, quanto à oferta de serviços urbanos, comércio e serviços em geral, especialmente os de cultura e lazer (CAMPOS FILHO, 1989, p.46)

Em termos de localização, as periferias são entendidas como áreas distantes do centro tradicional, ligadas por loteamentos densamente ocupados ou vazios urbanos, sendo que estes últimos podem corresponder a grandes espaços desocupados. As áreas periféricas, nas últimas décadas, formam um mosaico, muitas vezes difícil de serem compreendidas, devido a sua complexidade e ritmo de mudança.

A sua paisagem é caracterizada por terrenos sobre os quais não se parece ter acesso, constantemente confundidos. As formas e contornos são difíceis de ser memorizados, a transformar usos, a adensar população e a fazer preencher vazios. O aspecto que contribui para essa imagem é a especulação imobiliária, que reserva grandes áreas da cidade, formando grandes vazios urbanos à espera de valorização. Assim, a periferia se torna um grande retalho, cujos terrenos se ligam através desses vazios, com ruas descontínuas, vias de comunicação expressas (grandes avenidas, linhas de trem e até mesmo pedaços de estradas) dividindo comunidades, contribui para uma imagem difícil de ser compreendida, tornando “o crescimento desordenado das grandes cidades ainda mais caótico, que se constitui e se adensa aos poucos, servindo-se de

regulamentos de urbanização ora alternativos, ora descumpridos (MOURA; ULTRAMARI, 1996, p. 12).

A falta de atendimento a demandas básicas para os moradores da periferia faz com que alguns problemas se potencializem; a inexistência de coleta de lixo regular e de boa qualidade os obriga a servirem dos córregos como sumidouros de seus dejetos; o parcelamento irregular dos lotes e a inexistência de calçadas dificulta a arborização de vias. Esse quadro descritivo da periferia some abruptamente ao se aproximar das áreas centrais da cidade.

Para tentar entender a paisagem diferenciada é fundamental considerar a especulação imobiliária, que reserva os melhores lugares ao redor da cidade, formando extensos vazios. Os conjuntos habitacionais correspondem a um exemplo de como a ação da especulação vai refletir no social, pois a população de baixa renda vai se concentrar para além dos vazios urbanos. Desse modo, segundo Campos Filho (1989, p.54), o trabalhador vai sendo empurrado cada vez mais para a periferia das cidades à medida que a situação vai se agravando.

A periferia torna-se também cada vez mais complexa, pois não é mais apenas o espaço de habitação de classe baixa, mas o capital imobiliário lança cada vez mais opções de moradias para a classe média e alta. Este processo físico e social, distância a família do trabalho, do comércio mais barato, dos serviços públicos de melhor qualidade, como, educação, saúde, lazer e dos benefícios que a cidade traz para uma qualidade de vida digna.

As periferias se conformam através de leis urbanísticas que muitas vezes são descumpridas quanto aos empreendimentos e ocupação que passa a sediar. É preciso observar, quando se trata da periferia da cidade de Maringá, que a ocupação irregular não corresponde a favelas. Pois as mesmas resultam de um processo de invasão, ocupando lugares públicos ou privados, podendo localizar-se em áreas valorizadas. “As favelas possuem uma diferença fundamental das demais ocupações da periferia: a inexistência de posse legal da terra e, algumas vezes, a localização das mesmas em terrenos visivelmente impróprios” (MOURA, ULTRAMARI, 1996, p.13).

No caso de Maringá, ao tratarmos da ocupação irregular, especialmente nesse trabalho, voltamo-nos a empreendimentos imobiliários (condomínios rurais) que se instalaram fora do perímetro urbano e que posteriormente significaram pressões sociais sobre o poder público pelo suprimento dos serviços e equipamentos urbanos.

As populações das cidades brasileiras e de países do terceiro mundo têm um poder aquisitivo muito restritivo. Evidentemente, antes de decidir morar nas margens da cidade, essas pessoas procuram lugares centrais, onde ficam mais próximas de tudo que a cidade oferece, mas

como o preço do solo é alto e o salário é baixo, elas não conseguem moradia nestas áreas. Assim, procuram outras com preços mais acessíveis, afirmando como o processo de comercialização, serviços e equipamentos são excludentes, formando espaços como a periferia.

Moura (1996 p. 33), explica que “o salário dos trabalhadores são relativamente baixos, assegurando a renda dos empresários. Assim a renda dos trabalhadores não é compatível com o consumo que a cidade oferece. O Estado, embora aponte um discurso de prioridade para atender demandas sociais, sequer consegue impor uma política salarial”.

Os trabalhadores devem então se virar com o salário que tem para adquirir uma habitação. Este processo cada vez mais presente em países de Terceiro Mundo deixa claro como o processo capitalista, materializado no espaço urbano, é desigual. O governo que tem o poder para decidir as ações que são dirigidas ao espaço, muitas vezes não se mobiliza a favor da população mais carente e sim para as elites que dirigem a organização do espaço.

Entretanto, com o objetivo de compreender o crescimento da cidade de Maringá, de forma territorial descontínua e fragmentada, o trabalho foi dividido em quatro partes onde se busca entender como o urbano avança sobre o rural, o papel dos agentes produtores do espaço, a história da cidade de Maringá e as características dos condomínios horizontais.

A primeira parte irá conceituar o crescimento das cidades e seus problemas para os cidadãos. Através disso, buscou entender o avanço do espaço urbano sobre o campo, e como este processo muda o espaço e influencia a vida das pessoas. Nesta parte encontra-se também a base teórica para demonstrar como o espaço urbano de Maringá foi produzido, analisando dados da população em diferentes momentos. Os principais autores para embasar este capítulo foram: Angela Maria Endlich, Dalton Auréio Moro, Fabíola Cordovil, Maria Encarnação Beltrão Sposito, Ana Fani Carlos e dados do IBGE e Ipardes.

Na segunda parte, o trabalho procurou analisar o “Espaço Urbano e os agentes produtores do espaço, o Estado e os Promotores Imobiliários”, com o objetivo de compreender como acontece a expansão da cidade de Maringá. Para isso buscou embasamento teórico nos seguintes autores: Ana Lucia Rodrigues, Angela Maria Endlich, Candito Malta Filho, Fabíola Cordovil, Marivânia Conceição de Araújo e Roberto Lobato Corrêa.

O problema levantado na terceira parte do trabalho refere-se à regularização de loteamentos. Os condomínios estavam na situação de loteamentos irregulares, mas com pressões sociais da população sobre o poder público eles foram regularizados. Portanto, é importante neste trabalho ressaltar o significado da regularização de loteamentos, através das leis que regem o parcelamento do solo.

A quarta parte buscou conhecer o perfil dos moradores e as características dos condomínios. Para isso, foram aplicados questionários nos três condomínios, quinze em cada, com trinta perguntas, dezenove abertas e quatorze fechadas. A parte empírica teve o objetivo de identificar algumas características da periferia, como possíveis dificuldades na perspectiva social, como acesso ao centro da cidade, infraestrutura e equipamentos públicos no local ou nas proximidades dos condomínios. Identificamos esses elementos através de mapas e fotos.

A importância de pesquisar esses condomínios horizontais rurais é mostrar a contradição contínua no espaço urbano de Maringá. Mesmo sendo uma cidade considerada como modelo, divulgado pelos meios de comunicação e reafirmada pelos políticos, ainda possui seus problemas sociais, que interferem na vida da população da cidade sede e das cidades vizinhas.

1.O Crescimento das cidades: O Espaço Urbano de Maringá

1.1A Expansão do Espaço Urbano no Campo

O tecido urbano representa a manifestação da cidade, significando as feições espaciais e a organização do território, também a sociabilidade, cultura e modos de vida. Assemelha-se esse processo a uma mancha que se aproxima o espaço urbano do espaço rural, de forma cada vez mais rápida. Contudo, desde muitos anos, o urbano e o rural vêm criando características diferentes, e mais ainda quando falamos em divisão do trabalho, como afirma Endlich:

As condições políticas e sociais que permitiram a divisão socioespacial do trabalho, originando a contraposição entre o rural e o urbano, existem há mais de 5.500 anos, ou seja, desde a Antiguidade. O que estava na essência dessa separação? A capacidade de produção de excedente dos produtos básicos para a sobrevivência, por parte de alguns homens, liberou outros desta atividade. Portanto, a história da divisão do trabalho, segundo sua natureza e pelo espaço onde eram exercidos diferentes papéis, conduziu a um contínuo desenvolvimento das formas de produção da existência do homem.(ENDLICH, 2006, p.11)

O estabelecimento da divisão social do trabalho e de relações de poder que a sustentam teve, como condição e consequência, a constituição de espaços diferentes entre si – cidade e campo – correspondentes a papéis também díspares desempenhados no âmbito das sociedades, bem como formas distintas de relações entre as sociedades e os espaços apropriados e transformados por elas. (SPOSITO, 2006, p.115).

Este avanço não restringe somente a uma expansão da cidade – de modo que sua mancha cresça –, mas na mudança do hábito das pessoas. Junto com esses sistemas de costumes e valores, imprimem-se novas práticas sociais e espaciais. O relacionamento entre as pessoas e as famílias com o ambiente são alterados, e as transformações são sentidas no cotidiano e até no jeito de falar. (JÚNIOR, ARRUDA, 2003, p.24). Mas o rural também se faz presente no meio urbano, mesmo que fique disperso e pontual na cidade.

O rural e urbano são mais do que um modo de produzir, são também modos de consumir, de pensar, refletir, enfim são modos de vida. Assim não se pode ficar pautado apenas na espacialidade da morfologia, mas também na essência dessa espacialidade e suas relações.

Nesse sentido, vivendo na cidade e no campo, o homem possui diferentes relações com o mundo. Cada indivíduo vai se envolver de uma forma com a sociedade que vive,

mesmo que o avanço do urbano no rural aconteça de forma rápida.

Carlos (1996, p.150) apresenta essa problemática, afirmando que vivemos em um momento da história da humanidade em que há a construção do urbano como novo modo de vida, como novas formas de organização do tempo, novo modo de consumo e comportamento, uma mudança cultural generalizada, a qual privilegia as coisas em detrimento do homem. Esse processo se expande mundialmente, contaminando todos os pontos do planeta, trazendo profundas mudanças nas relações tradicionais, forjando um novo tipo de identidade baseada numa diferença vivida por indivíduos atomizados.

É neste mesmo pensamento, da expansão do urbano e os modos de vida, que Souza (1988, pg.84), afirma de que ser urbano não significa viver no espaço físico da cidade, pois ela ultrapassa as suas fronteiras. Para a autora, a cidade e o campo seriam hoje realidades confluentes. É como explica Santos (2009, p.157), onde o campo está recebendo um capital novo e se difundindo rapidamente, o que acarreta novas formas tecnológicas e organizacionais instaladas de uma maneira cada vez mais rápida.

Os investimentos urbanos, o modo de vida urbano que extrapola as cidades, demonstram que historicamente o urbano atinge o rural. Há predomínio da mentalidade econômica e domínio monetário, imposições dos interesses urbanos. (ENDLICH, 2006, p.20).

A expansão do consumo de saúde, educação e lazer é paralelo ao consumo de outros objetos mais modernos, como eletrodomésticos, novas tecnologias e tantos outros materiais que entram na casa dos indivíduos urbanos e rurais, transformando estes últimos em pessoas mais urbanizadas, sem, todavia, garanti-los acesso aos serviços básicos. No campo, esse processo de modernização se acentua cada vez mais, através da exigência de máquinas, implementos, componentes, insumos materiais e intelectuais indispensáveis à produção.

Talvez o aspecto marcante das formas contemporâneas da relação urbano e rural seja a não marcação do limite cidade-campo, mas exatamente a fluidez que se instaura entre os dois que se caracterizam tanto pelo fluxo de pessoas, mercadorias, ideias, modos de vida e modos espaciais. (MARANDOLA, ARRUDA, 2003, p.28). O tempo, portanto, é fator determinante para que o espaço rural se torne parte do urbano, por meio do modo de vida das pessoas ou da transformação do espaço rural em periferia.

Não podemos restringir o urbano e o rural, apenas no modo de vida e sociabilidade, sem olhar como o espaço é estruturado e como as pessoas nele se relacionam. É evidente que há diferença nas relações do espaço entre as pessoas da cidade e as pessoas do rural.

As cidades próximas às áreas metropolitanas terão diferentes medidas de urbanidade e

ruralidade, em relação às áreas onde a rede urbana é menos densa e os espaços urbanos são mais rarefeitos (MARANDOLA, ARRUDA, 2003, pg. 32).

Assim, nas áreas urbanas onde o espaço é mais denso ocorre a especulação imobiliária, tornando o tecido urbano cada vez mais fragmentado, apresentando distintas formas de interações e modos espaciais. O preço do solo nas áreas centrais fica mais caro, obrigando as pessoas que não podem pagar a se deslocar para às margens da cidade ou a ocupar terrenos centrais, públicos ou particulares.

Nesse aspecto, a geógrafa Sandra Lencioni (2003, pg.36) afirma que se pode identificar traços metropolitanos em espaços não metropolitanos, sendo a metropolização a tríade de organização do espaço capitalista, qual seja: homogeneização-fragmentação-hierarquia.

A autora acredita, assim, que não apenas o adensamento das manchas urbanas mas, principalmente, as alterações no espaço-tempo são suporte para tal alteração. Nesse sentido, a expansão da cidade de Maringá para o quadrante norte, numa maior proximidade com os municípios de Ângulo e Iguaraçu evidencia que a metropolização liga-se à densificação das redes, onde se aproxima o contato do urbano com o rural.

A compreensão de processos dessa natureza contribui para a realidade do contato entre urbano e rural. Podemos considerar como um processo comum da organização do território, mas que não podemos considerar a identidade de metrópole transposta para diversos espaços e que exercerá influências sobre toda essa área.

Dentro deste contexto, a Geografia tem um papel importante em contribuir com a significação geográfica desses fenômenos, ela compreende a materialidade do processo econômico e busca noções, de forma mais orgânica, entre o urbano e rural, considerando a especificidade e a organização espacial entre campo e cidade. A Geografia, portanto, pode contribuir além da compreensão dos modos de vida, enriquecendo com uma perspectiva territorializada das noções de distância, localização e distribuição.

1.2. O Crescimento Territorial de Maringá

A cidade de Maringá (Mapa 1) está localizada no Noroeste do Estado do Paraná, entre as coordenadas 23°42'S e 52°00'W, e as cotas 500 e 600 metros. É cortada pelo Trópico de Capricórnio. Encontra-se a uma distância média de Curitiba (Capital paranaense) de 441 quilômetros e tem uma área territorial de 486.433 Km² (IPARDES, 2012).

O nome de Maringá foi inspirado na música de Joubert Carvalho, Maria do Ingá, música em homenagem aos retirantes nordestinos que partiram de sua terra natal em busca de melhores condições de vida em outras regiões do Brasil.

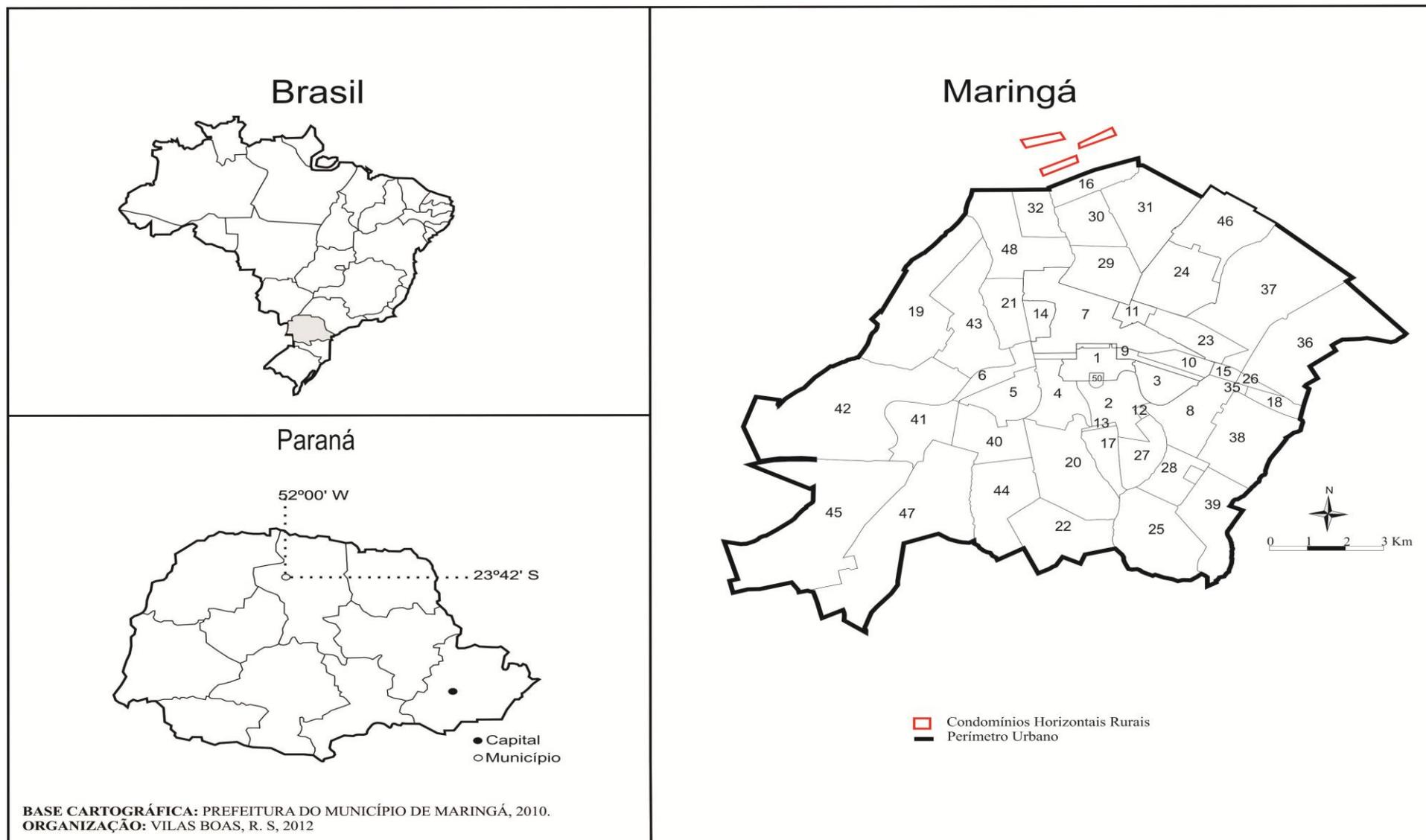
A cidade de Maringá se oficializa em 10 de Maio de 1947, como Distrito de Mandaguari. Foi elevada a município em 14 de novembro de 1951 e no dia 09 de março de 1954 foi elevada a Comarca. A empresa que planejou a cidade foi a CMNP – Companhia Melhoramentos Norte do Paraná

A CMNP tinha alguns objetivos e estratégias para que Maringá e a rede urbana se consolidassem. Segundo Endlich (1999, p.897), a primeira estratégia seria os loteamentos em pequenas propriedades rurais, que poderiam ser destinadas à cafeicultura. As dimensões limitadas exigiam pouco capital e, em geral, mão-de-obra familiar suficiente. Esta foi, portanto uma estratégia comercial.

Um segundo cuidado tomado pela empresa foi realizar um levantamento de algumas condições naturais, para uma adequada distribuição espacial das atividades, estradas e cidades, bem como a distribuição dos lotes rurais e urbanos.

A terceira estratégia foi a construção de estradas rodoviárias e ferroviárias, para produzir uma articulação interna e externa da região, através de uma estrada principal e uma estrada secundária, facilitando o escoamento da produção.

A preocupação com a articulação econômica levou à CMNP a criar uma rede urbana, sendo esta uma quarta estratégia adotada pela empresa, na qual cidades de porte médio ficavam em uma distância de 100 quilômetros; e núcleos menores a uma distância de 15 quilômetros com o objetivo de atender às populações.

Mapa 1 – Localização de Maringá e dos Condomínios

Segundo Moro (2003, p.52), o desenvolvimento urbano de Maringá seguiu um moderno plano urbanístico, projetado pelo arquiteto e urbanista Jorge Macedo de Vieira em 1947, que se identificava com as diretrizes das Cidades Jardins e Carta de Atenas. Assim, levaram-se em consideração as características topográficas para o traçado das ruas e avenidas. Outra preocupação foi em manter áreas verdes de vegetação nativa para servirem como o pulmão da cidade, ajudando na qualidade de vida dos seus moradores.

Alguns espaços já estavam direcionados na cidade, como, por exemplo, a estação ferroviária, a estação rodoviária, praças, complexo esportivo, cemitério, paço municipal, parques, bosques, aeroporto, assim como as zonas residências que estavam selecionadas conforme a classe econômica, conduzindo o espaço urbano de Maringá para uma diferenciação socioespacial.

Na época em que a cafeicultura estava em alta no Paraná, Maringá se destacou devido a sua favorecida localização, conforme afirma Moro:

No contexto do momento áureo do ciclo econômico da cafeicultura paranaense, Maringá, rapidamente, desenvolveu-se, assim como as demais cidades da rede urbana regional. No entanto, em Maringá, os agentes sociais desfrutando da sua vantajosa posição geográfica – nó de um eixo de comunicações – souberam capitalizar seu poder de polarização, acentuando sua forte centralidade, competindo com Londrina pelo domínio funcional de sua área de influência no espaço norte - paranaense.

A estratégia do planejamento, portanto, era para a cidade alcançar 200 mil habitantes em 50 anos, assim como as demais cidades do Norte do Paraná, com o objetivo de prolongar a expansão cafeeira do Estado de São Paulo. No entanto, nas últimas décadas o número de habitantes superou o esperado, isso se deve à modernização da agricultura que expulsou os trabalhadores rurais para a cidade, como afirma Endlich:

Com o processo de modernização agrícola e aprofundamento das relações capitalistas no campo, há uma transformação na distribuição espacial da produção. As causas da mobilidade espacial da população são atribuídas à inviabilidade da permanência no campo de muitos pequenos proprietários que venderam suas terras, além dos arrendatários, parceiros e trabalhadores permanentes que tiveram de sair do campo. Este grupo é que e provocou a inversão local da residência da população na região. (ENDLICH, 1998, p.80)

As considerações anteriores da autora, sobre as causas da mudança dos trabalhadores rurais e pequenos proprietários para a cidade, explica o crescimento da população urbana junto à redução da população rural. Houve, então, uma diminuição do trabalho familiar

devido à tecnologia e mecanização que estava sendo empregada no campo. A população rural que em 1950 era de 31.318 habitantes foi, em 1960, para 56.539 habitantes e, em 1970, inicia-se sua redução com 21.274 habitantes.

Desse modo, a população rural que chegava à cidade de Maringá instalava-se nas áreas já destinadas a sua condição financeira. As pessoas com menor renda deslocavam-se para os bairros mais afastados do centro em direção à periferia; e as pessoas como maior renda, instalavam-se nas áreas centrais.

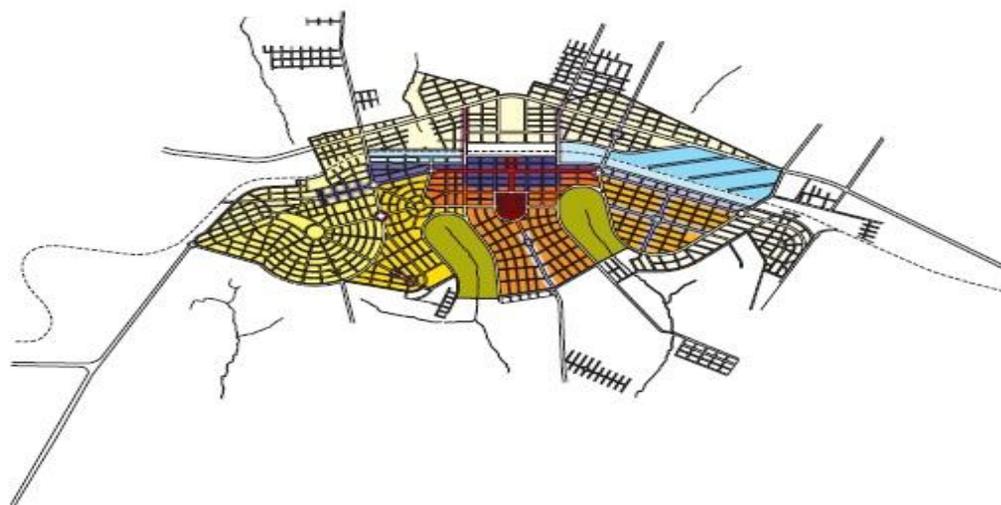
O planejamento da cidade foi dividido em várias zonas, através de padrões de zoneamentos rígidos, tais como: comércio, indústria, armazéns, habitações de vários padrões e uma zona de serviços públicos (Mapa 2 e Tabela 1).

CIDADE DE MARINGÁ

MAPA 3.2 ZONEAMENTO LEI 34/59

 ZR1	 ZCP
 ZR2	 ZC1
 ZR3	 ZC2
 ZR4	 ZC3
 ZR5	 ZC4
 ZR6	 ZC5
 ZR7	 ZC6
 ZR8	 ZC7
 ZA	 ZC8
 ZI	 ZC9
 ZV	 ZC10
 ZCC	 perímetro urbano

Fonte:
Câmara Municipal de Maringá
Lei 34/59
elaboração e organização:
Beluso (2004)



Mapa 2 - Zoneamento do Projeto Inicial de Maringá

Quadro1 – Parâmetros de Uso do Solo

ZONAS	USOS PERMITIDOS	USOS PERMISSÍVEIS OU TOLERADOS	USOS PROIBIDOS
ZR	Habitações	Comércio e similares (tolerado em vias destinadas a este fim)	Indústrias pesadas, comércio atacadista, grandes depósitos, hangares, estábulos e cocheiras
ZCC	Edifícios públicos		
ZCP ZC	Comércio local e central Habitações	Casas de diversões, garagens comerciais, postos de abastecimento, indústrias leves, estabelecimento de ensino e similares	Indústrias pesadas, hospitais e grandes depósitos
ZA ZI	Fábricas, oficinas, laboratórios, armazéns, depósitos, garagens comerciais, postos de abastecimentos e similares	Habitações, comércio local, laboratórios, consultórios, escritórios e similares	Indústria perigosa, depósito e indústria de explosivos, indústrias nocivas, asilos, hospitais, estabelecimento de ensino e casas de diversões
ZV	Zona não edificável		
ZAR	Agrícola Habitações Comércio local	Indústria pesada, depósito de inflamáveis e explosivos, grandes depósitos, hospitais, estabelecimento de ensino e esportivo, hangares e similares	

Fonte: Câmara Municipal de Maringá - Lei 34/59.

Elaboração e organização: Beloto (2004).

ZR: zona residencial / ZCC: zona centro cívico / ZCP: zona comercial principal / ZC: zona comercial / ZA: zona de armazéns / ZI: zona industrial / ZV: zona verde / ZAR: zona agrícola.

Com a implantação do projeto original em 1947, a cidade desenvolveu-se no sentido Oeste/Leste, a partir no núcleo urbano, hoje denominado “Maringá-Velho”, em direção ao futuro centro da cidade localizado a 2 km do local (NEGRI, 2001, p. 109).

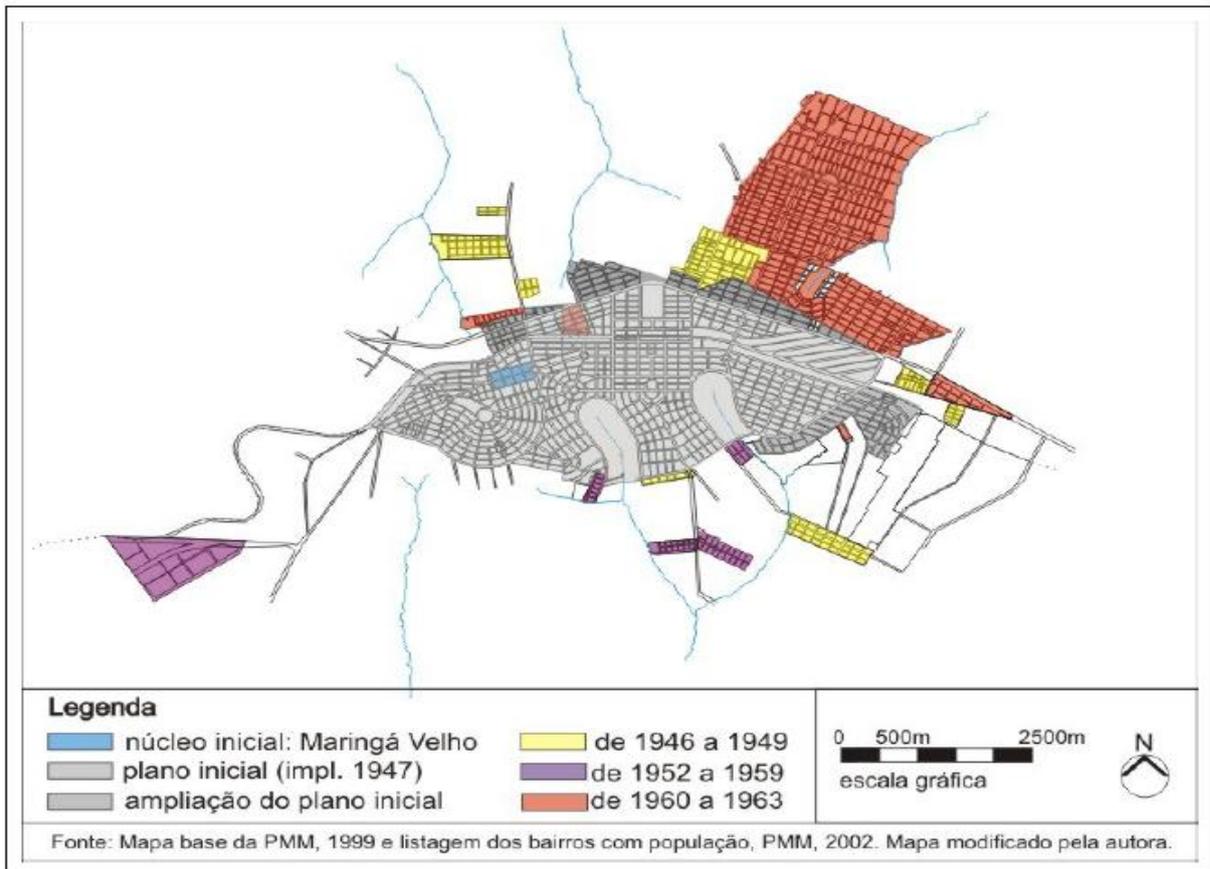
A venda de lotes, a mecanização da agricultura e o fortalecimento do comércio, favoreceu a rápida ocupação do espaço urbano de Maringá que estava se consolidando. Cordovil, na sua tese, mostra-nos a expansão da cidade de Maringá (Mapa 3), por meio da aprovação de alguns lotes até o ano de 1963.

A autora representou de cinza mais claro a base inicial do projeto urbanístico e de cinza mais escuro o aumento territorial feito pela Companhia. Dentro deste, ressaltou de azul a parte do Maringá Velho, que na época era um centro provisório para dar suporte às atividades da construção do novo núcleo urbano definitivo. Porém, para além das questões puramente formais, o núcleo urbano do Maringá Velho antecede em cinco anos a definitiva demarcação territorial da cidade pela implantação do projeto urbanístico.

Da inauguração da primeira edificação em 1942 à fundação da cidade em 1947 instalaram-se pessoas e estabelecimentos diversos, e o Maringá Velho foi, por algum tempo, um centro urbano mais desenvolvido que o posterior (CORDOVIL, 2011, p. 75).

De 1946 a 1949 foram aprovados os lotes Vila Progresso, Vila Vardelina, Jardim Aclimação, Vila Nova, Vila Ipiranga, Vila Esperança (I parte), Vila Santa Isabel, Vila Santo

Antônio e Vila Cleópatra; de 1952 a 1959 foram aprovados os lotes Vila Bosque, Vila Morumbi, Jardim, Alamar e Jardim Nilza; de 1960 a 1963 foram aprovados os lotes Jardim Ipiranga, Jardim Mandacaru, Vila Morangueira, Jardim Alvorada (I e II parte), Jardim Santa Rita, Jardim Internorte e Vila Emilia.



Mapa 3 – Aprovação de lotes até o ano de 1963. **Fonte:** CORDOVIL, F.C.S. 2011.

Para a cidade crescer e se expandir de forma rápida, o comprador dos lotes era obrigado a construir no prazo máximo de um ano. Assim, a ocupação urbana foi se consolidando de forma rápida, mesmo que algumas casas tenham sido construídas e abandonadas. De um desenho urbanístico, para uma cidade, transformando-se em Aglomeração Urbana e atualmente Região Metropolitana. É uma cidade polo, de referência cultural e econômica, centro da região de vários municípios, atendendo a uma população de mais de quinhentos mil habitantes (IBGE,2010)

Esta alta densidade populacional em Maringá se deve boa parte à mecanização da agricultura que substituiu os trabalhadores pelas máquinas, como já explicitado no trabalho. Outro fator determinante, para esses trabalhadores deslocarem-se para a cidade, foram as sucessivas geadas, principalmente a de 1975, como afirma Negri:

De fato, com as sucessivas geadas, principalmente a de 1975, fez com que a cultura cafeeira fosse quase que erradicada a região, com o reaproveitamento das terras para outros fins, a população rural viu-se obrigada a migrar para a cidade, que, por sua vez, não possuía capacidade suficiente para absorver esse contingente populacional de mão-de-obra não qualificada. (NEGRI, 2001, p.111)

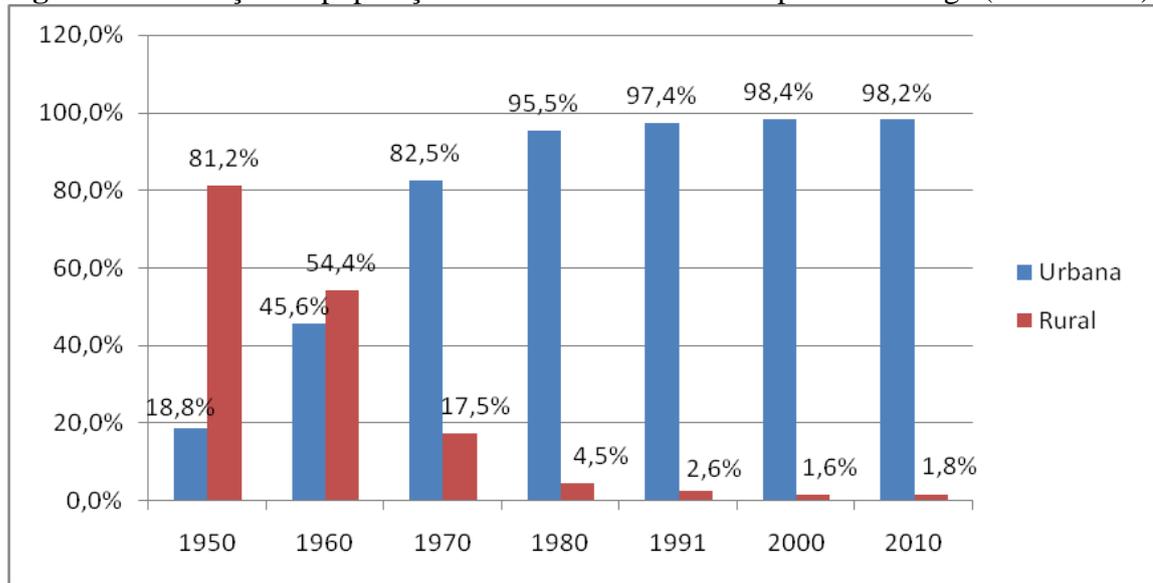
A população urbana de Maringá registrava, em 1950, 7.270 habitantes; em 1960, atinge 47.592; em 1970 chega a 100.100 habitantes; em 1980 eleva-se a 160.645; no ano de 1991, realizado o censo, registrou-se um total de 233.732 habitantes; em 2000, totalizaram 283.978 habitantes. Atualmente, no censo de 2010, a população atinge 350.653 habitantes. A tabela e o gráfico abaixo mostram o período e a transição da população do campo para a cidade. (Tabela 2 e Figura 1)

Quadro 2 – Evolução da população rural e urbana no município de Maringá (1950 – 2010)

Período	Urbana	Rural	Total	Urbana (%)	Rural (%)	Total
1950	7.270	31.318	38.588	18,8	81,2	100
1960	47.592	56.639	104.231	45,6	54,4	100
1970	100.100	21.274	121.374	82,5	17,5	100
1980	160.645	7.549	168.194	95,5	4,5	100
1991	233.732	6.198	239.930	97,4	2,6	100
2000	283.978	4.675	288.653	98,4	1,6	100
2010	350.653	6.424	357.077	98,2	1,8	100

Fonte: IBGE – Censo Demográfico de 1950, 1960, 1970, 1980, 1991, 2000 e 2010

Organização: VILAS BOAS, R.S, 2012.

Figura 1 – Evolução da população rural e urbana no município de Maringá (1950 -2010)

Fonte: IBGE – Censo Demográfico de 1950, 1960, 1970, 1980, 1991, 2000 e 2010.

Organização: VILAS BOAS, R.S, 2012.

Outro fator que contribuiu para o rápido crescimento da cidade foi a especialização do trabalho. Na cidade de Maringá, o setor primário que agregava em 1960 cerca de 56,7%, chegaria a ocupar, em 1999, apenas 3,32% da mão de obra. Em contrapartida, observa-se que os setores secundário e terciário, com suas atividades localizadas no meio urbano, apresentariam um comportamento inverso ao setor primário, com saldo positivo de crescimento. O setor secundário que empregava em 1960 cerca de 8,1% da mão de obra, em 1970 passaria a 14,9%; em 1980 para 22,1% e em 1999 para 36,10% da população economicamente ativa.

Já o setor de comércio e serviços é o que mais cresceu nestes treze anos, em 1960 ocupava 35,2% e em 1999 ocupava 60,58% da população economicamente ativa (CIDERMA, 2000, *apud* NEGRI 2001, p.112). Em 2010, a população economicamente ativa é de 204.301 habitantes. Abaixo está a tabela organizada pelo Iparides, através do censo demográfico de 2010. (Tabela 3).

Tabela 1**POPULAÇÃO OCUPADA SEGUNDO AS ATIVIDADES ECONÔMICAS - 2010**

ATIVIDADES ECONÔMICAS (CNAE Domiciliar 2.0)	Nº DE PESSOAS
Agricultura, pecuária, produção florestal, pesca e aquicultura	4.249
Indústrias extrativas	98
Indústrias de transformação	28.813
Eletricidade e gás	426
Água, esgoto, atividades de gestão de resíduos e descontaminação	832
Construção	13.074
Comércio; Reparação de veículos automotores e motocicletas	45.420
Transporte, armazenagem e correio	8.341
Alojamento e alimentação	7.228
Informação e comunicação	3.911
Atividades financeiras, de seguros e serviços relacionados	3.980
Atividades imobiliárias	1.622
Atividades profissionais, científicas e técnicas	9.569
Atividades administrativas e serviços complementares	6.597
Administração pública, defesa e seguridade social	7.832
Educação	13.727
Saúde humana e serviços sociais	9.263
Artes, cultura, esporte e recreação	2.184
Outras atividades de serviços	7.355
Serviços domésticos	9.917
Atividades mal especificadas	10.700
TOTAL	195.136

FONTE: IBGE - Censo Demográfico

NOTA: Atividade econômica segundo a CNAE Domiciliar 2.0.

Resultados gerais da amostra.

Maringá apresenta uma história de implantação e desenvolvimento bastante peculiar, com um projeto definido e a busca por sua manutenção patrocinada por diferentes atores, como o poder público municipal. Entretanto, seu crescimento econômico em comparação com as outras cidades da região não conseguiu envolver e beneficiar toda sua população (ARAÚJO, 2010, p.172). À medida que este desenvolvimento econômico e a ação dos agentes sociais faz a cidade se expandir, os mais prejudicados são os trabalhadores, que vão ser expulsos para mais longe do local de trabalho e dos equipamentos coletivos.

2. A Produção do Espaço Urbano

2.1 O Estado

O Estado não tem uma ação neutra no espaço, ele segue o interesse da classe dominante, que se reveza no poder, privilegiando seus próprios interesses, por meio de leis que os beneficiam. Segundo Corrêa (2000,p.24), o Estado atua “diretamente como grande industrial, consumidor de espaço e de localizações específicas, proprietário fundiário e promotor imobiliário, sem deixar de ser também um regulador do uso do solo e o alvo dos chamados movimentos sociais urbanos” (2000, p.24).

Conforme argumenta Campos Filho (1989, p.47), o quadro especulativo com a terra agrava-se ainda mais, pois o papel do Estado como mentor e motor da economia privilegia setores e grupo econômicos, para gerar o capitalismo da grande empresa. Assim, o Estado retira a confiança do setor privado no investimento produtivo, fazendo com que o ganho econômico seja o resultado não do trabalho e risco do investidor, mas de uma escolha privilegiada governamental.

A sua atuação é complexa, à medida que o seu objetivo é atuar para o coletivo, pois é ele responsável pela “implantação de serviços públicos, como sistema viário, calçamento, água, esgoto, iluminação, coleta de lixo etc., interessantes tanto a empresas como a população em geral, que a atuação do Estado se faz de forma mais coerente e esperado” (CORRÊA, 2000, p.24).

Dessa forma, fica evidente que o Estado tem o poder e controle das leis do espaço urbano, que são:

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; g) 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 infraestrutura; i) organização de mecanismos de crédito à habitação; e j) pesquisas, operações-teste sobre materiais e procedimentos de construção, bem como o controle de produção e do mercado deste material. (CORRÊA, 2000, p.25)

Sendo o Estado possuidor do poder das leis e o qual possui informações necessárias do

conhecimento da cidade, deveria beneficiar o coletivo e não individual, mas isso não é o que acontece, pois é comandado pela classe de maior poder aquisitivo e por esse motivo concede vantagens para essas classes através de mudança nas leis, fazendo com que um grupo específico se beneficie e o resto da população fique excluída deste processo, residindo nas piores áreas da cidade e com o mínimo de infraestrutura.

2.2 Os Promotores Imobiliários

Entende-se por promotores imobiliários os agentes que promovem a aplicação do capital em bens imóveis, realizando todo o processo e viabilizando o empreendimento para atrair consumidores.

Corrêa (2000, p.19) afirma que os promotores imobiliários entendem-se por um conjunto de agentes que realizam parcial ou totalmente as seguintes operações:

- (a) incorporação, operação-chave da promoção imobiliária;
- (b) financiamento, visando à compra do terreno e à construção do imóvel;
- (c) estudo técnico, realizado por economistas e arquitetos, com o intuito de verificar a viabilidade técnica da obra dentro de parâmetros definidos pelo incorporador e de maneira que atenda ao código de obras;
- (d) construção, através de firmas especializadas;
- (e) comercialização ou transformação do capital-mercadoria em capital-dinheiro, acrescido de lucros, por meio de corretores e outros profissionais.

Desse modo, vão surgir diferentes agentes, como o proprietário-construtor, as firmas exclusivamente incorporadoras (aquelas que se especializam em uma parte do processo construtivo) e outras que incorporam e constroem. Pela gênese do promotor imobiliário existe uma enorme diferença entre eles, a respeito de suas atuações no mercado imobiliário.

Mesmo que o Estado beneficie os promotores imobiliários, existem alguns limites impostos para estes agentes, assim como afirma Costa (2002, p.23):

O primeiro limitador é a legislação, que força o incorporador a planejar as suas ações, a se adequar às normas e regras referentes ao uso do solo e às construções. Quando se sente ameaçado ou prejudicado, aquele tenta pressionar o poder público e alterar as leis ou a aprovar os seus empreendimentos, quando esses estão fora dos padrões estabelecidos. Outro fator limitador é a situação econômica do consumidor. Como o imóvel é um

bem de consumo de preço elevado, torna-se difícil a sua aquisição pelas classes sociais de menor poder aquisitivo, como muitas vezes também pela classe média, pois estas não tem tido recursos nem financiamentos atrativos para se candidatar aos empreendimentos.

O capital imobiliário não tem a intenção de construir para as camadas populares, aonde parte da população não tem acesso à moradia ou mesmo disponha de condições para pagar aluguel. Segundo Corrêa (2000, p.22), algumas estratégias são adotadas por esses agentes, tais como:

(a) dirigir-se, em primeiro lugar, à produção de residências para satisfazer a demanda solvável; e

(b) obter ajuda do Estado no sentido de tornar solvável a produção de residências para satisfazer a demanda não-solvável.

Verifica-se, assim, que a ação do promotor imobiliário depende, em sua maioria, da ação do Estado e de como está a dinâmica da economia no momento. Por trás de todo esse trabalho do incorporador, é observado que o objetivo é somente a obtenção de lucro e acumulação de capital.

Para atingir mencionado objetivo, os promotores imobiliários tentam conseguir cada vez mais vantagens econômicas no preço dos imóveis e seus adquirentes desejam pagar o mínimo possível para a aquisição destes. Essa lógica do capital imobiliário na cidade faz com que a população de baixa renda localize-se às margens da cidade, aonde começam a surgir as periferias urbanas.

2.3 Os Agentes Sociais de Maringá

O espaço urbano de Maringá foi e é construído por diversos agentes. Mas alguns se destacam sobre os demais; é por essa razão que procuramos entender os promotores imobiliários e o Estado, pois são estes os organizadores da cidade, direcionando seu crescimento e desenvolvimento. No começo da história de Maringá, pode se dizer que a CMNP exerceu, ao mesmo tempo, o papel de promotor imobiliário e de Estado. Nesse sentido Alfredo Nyeffeler, gerente da companhia:

O Alfredo Nyeffeler, como gerente da Melhoramentos, foi o mesmo que um prefeito. Ele exigiu o cumprimento do projeto original, então ele manteve a zona 2, a zona 5, a zona 4, a sua área industrial, quer dizer, não vendia se não fosse cumprido o que a companhia queria (RODRIGUES, 2004, p. 173)

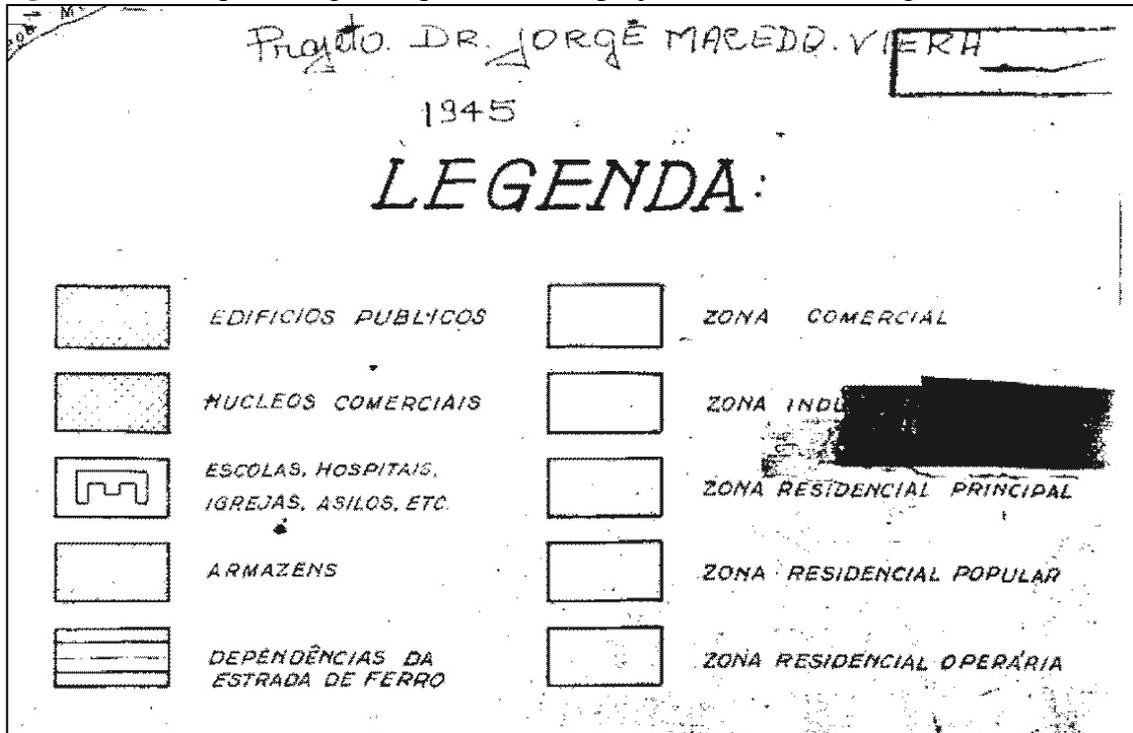
Desse modo, a Companhia Melhoramentos Norte do Paraná foi um dos mais importantes agentes, iniciando o direcionamento do crescimento da cidade. A Companhia teve origem com alguns grupos econômicos que, após a Segunda Guerra Mundial, começaram a buscar lugares para praticar a cotonicultura, visando atender a demanda de matéria-prima da indústria têxtil britânica.

Por uma convergência de interesses, a convite do governo brasileiro, os ingleses vieram fazer uma visita às terras brasileiras. Presente nesta visita, Lord Simon Lovat ficou impressionado com a região norte do Paraná, adquiriu terras para instalar fazendas e máquinas de beneficiamento de algodão. Com esta finalidade, organizou em Londres a empresa Brazil Plantations Sydicate Lt.. O referido empreendimento, todavia, não foi bem sucedido (ENDLICH, 1998, p.37).

A empresa iniciou, desse modo, o projeto urbanístico para a cidade de Maringá, como já explicitado no trabalho, que foi realizado pelo engenheiro Jorge Macedo Vieira. A elaboração do projeto teve como modelo alguns aspectos da cidade-jardim e algumas espacializações funcionais, bem como orientações modernistas da Carta Atenas.

O mapa a seguir e a legenda ampliada (Figura 2 e Figura 3), mostram o desenho original de como a cidade foi pensada pelo engenheiro, que previa as seguintes áreas: 1) edifícios públicos; 2) núcleos comerciais; 3) escolas, hospitais, igrejas, asilos, etc.; 4) armazéns; 5) dependências da estrada de ferro; 6) zona comercial; 7) zona industrial; 8) zona residencial principal (zona 2); 9) zona residencial popular (zona 5); e 10) zona operária (zona 3).

Figura 2– Destaque da legenda que consta no projeto inicial de Maringá



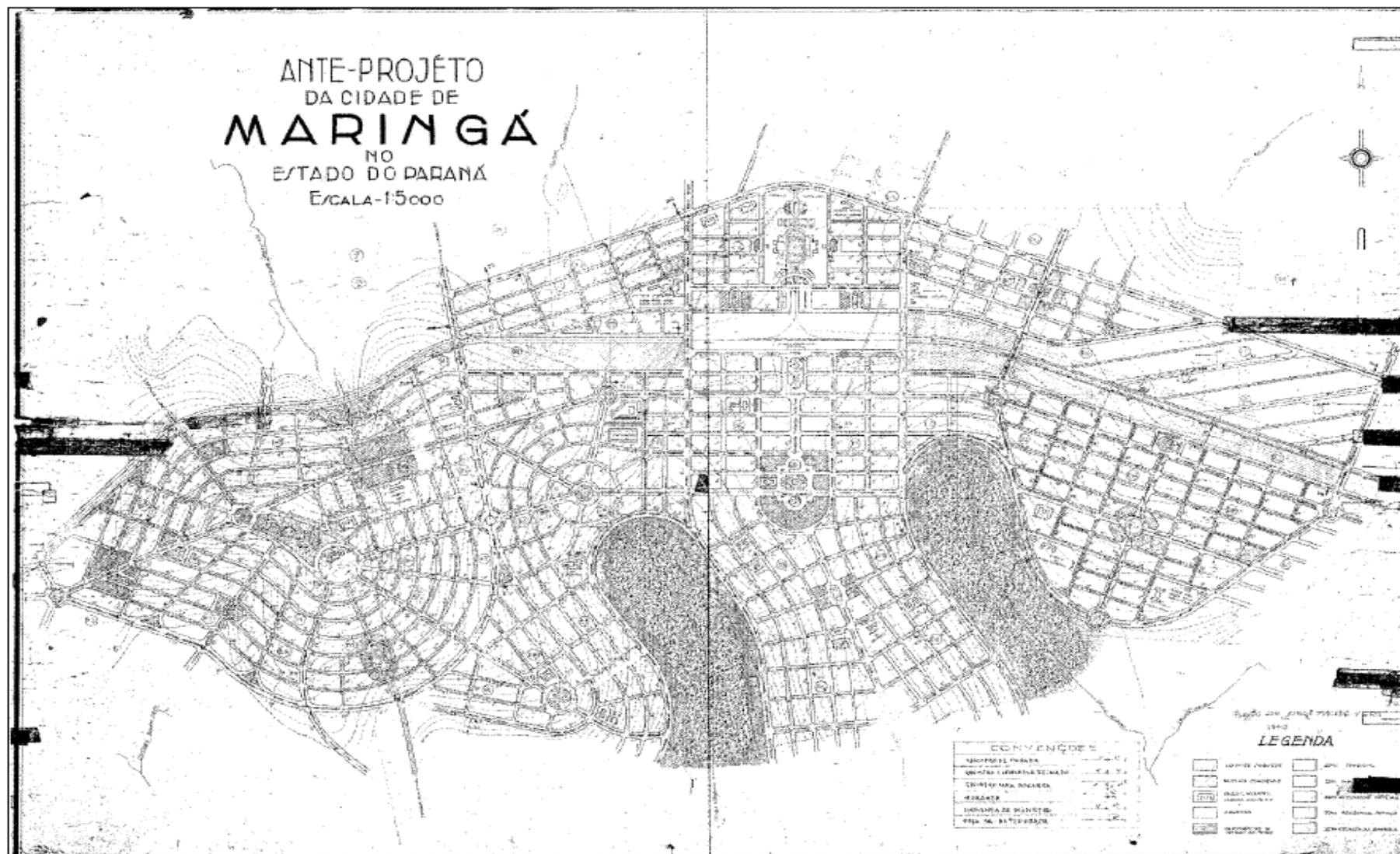


Figura 3 – Planta da cidade 1945 (Anteprojeto). **Fonte:** Projeto Memória- Secretaria de Cultura e Patrimônio - PM de Maringá

Portanto, a Companhia não organizou o espaço urbano com decisões isoladas. Recebeu a ajuda do poder público para a definição do urbanismo da cidade. Pode-se dizer que inicialmente o Estado, em nível local, favorecia as ações da Companhia por meio de políticas urbanas definidas, tudo para que se concretizasse o planejamento urbanístico elaborado pela empresa. Isso acontecia, pois havia representantes da Companhia que participavam e atuavam no governo municipal. Rodrigues nos apresenta esta relação entre o Estado e os interesses individuais de outros agentes:

No conjunto de políticos que compuseram a Câmara de Vereadores, na primeira legislatura, encontramos um funcionário da Companhia, Napoleão Moreira Silva, que garantiu a viabilização de várias demandas da empresa ao enviar para a apreciação do Legislativo projetos que favoreceram os interesses da Companhia, como por exemplo, aqueles que garantiam benefícios fiscais que a isentaram de pagar tributos. (RODRIGUES, 2004, p.18)

Araújo (2010), por sua vez, afirma que o primeiro prefeito de Maringá, Inocente Villanova Jr. cuja gestão foi no período de 1952 a 1956, enfrentou dificuldades em defender os interesses do município, pois as leis e direitos que atingiam os lucros da Companhia eram vetados na Câmara de Vereadores, privilegiando esta como agente imobiliário. Mas, com o passar dos anos, a empresa perdeu visibilidade, devido à instalação de outros agentes na cidade, deixando o poder público mais independente em relação aos interesses da Companhia.

Mesmo antes da empresa se instalar no norte do Paraná, quando estava negociando com o Governo do Paraná, para a compra as terras, ela já influenciava em âmbito nacional e estadual:

Os empresários paulistas e ingleses contaram com a valiosa acessoria do advogado João de Oliveira Franco, que, em 24 de abril de 1931, foi o principal negociador paranaense do Convênio dos Estados Cafeeiros. Franco chegou a ser diretor de uma empresa ferroviária pertencente ao grupo inglês que controlava o Norte do Paraná. Em 1938 foi convidado (...) para ser Secretário da Fazenda, Indústria e Comércio do Estado do Paraná. No ano seguinte Getúlio Vargas nomeou-o Interventor Interino. Outro elemento dotado de grande prestígio político foi o banqueiro Gastão Vidigal, que chegou a ser ministro da Fazenda durante grande parte do ano de 1946. Ele tinha sido um dos principais arregimentadores de burgueses interessados em adquirir a empresa. Foi ministro quando ainda estavam sendo definidas orientações estratégicas que o grupo de empresários paulistas, novos proprietários da CTNP, a partir de 1944, daria a firma. Por fim, logo depois do golpe militar de 1964, Aníbal Bianchi Rocha, importante diretor-agrônomo da empresa, foi secretário da Agricultura do Ney Braga, no Estado do Paraná (GONÇALVES, 1999, p.105-106 apud RODRIGUES p. 49).

Segundo Rodrigues, as dificuldades enfrentadas no mandato do prefeito Inocente eram várias. Este, como representante do Estado em âmbito municipal, era barrado de exercer o seu papel, ou seja, de trabalhar de acordo com os interesses do município. Um exemplo dessa falta de autonomia do município e da influência da Companhia para arrecadar lucros de uma maneira mais rápida, era obrigar os compradores dos lotes a construir a casa de imediato, exigindo-se também que as edificações fossem de alvenaria. Isso resultava em inúmeras casas vazias, pois não havia moradores, transformando-se em uma verdadeira “cidade fantasma”, pela palavra dos próprios habitantes daquele local.

Isto demonstra como a cidade de Maringá, desde o início do planejamento, organizou-se como uma cidade excludente. Sempre atendendo interesses individuais, onde quem pode pagar mais, melhor se localiza dentro do espaço urbano, enquanto as pessoas de baixa renda são expulsas para áreas mais distantes.

A CMNP é exemplo claro da lógica da cidade capitalista, direcionando a ocupação urbana dos indivíduos e exigindo o padrão de construção das casas. Hoje na cidade de Maringá não é diretamente exigido um padrão de construção, mas como não são todos que podem comprar terrenos em lugares bem localizados, a construção das casas acaba se tornando padronizada.

Rodrigues (2004) afirma, entretanto, que o mercado imobiliário, cujos interesses não abarcam as necessidades da população de baixa renda, é um setor muito forte economicamente, pois possui representantes em vários fóruns municipais, para defender seus interesses particulares.

No extremo oposto se encontra a população de baixa renda, sem representantes nestes espaços, que não consegue o direito mínimo à moradia. Isso resulta na organização da cidade de Maringá, com um espaço socioespacial segregado.

A autora ainda coloca que as diretrizes da empresa urbanizadora foram incorporadas pelo poder público e que as empresas imobiliárias, que foram chegando à cidade, ocuparam o mesmo lugar que a primeira empresa (CMNP), reproduzindo as práticas especulativas que deram continuidade ao padrão segregador do projeto inicial.

A cidade de Maringá é hoje um grande mercado imobiliário, que realiza grandes negócios, recebendo investimentos de vários setores da economia. Portanto, cada vez mais a mancha urbana se expande, isso devido aos interesses dos agentes imobiliários, conforme afirma Araújo:

Pela quantidade de agentes imobiliários e de outros componentes do

conjunto dos agentes imobiliários, como as loteadoras e construtoras, existentes e agindo no espaço urbano de Maringá, pode-se entender a importância deste mercado para a cidade e região, assim como o papel desses agentes na organização do espaço urbano. Este grupo tem forte atuação na definição do espaço dá continuidade às zonas já definidas no projeto da cidade, mas preocupa-se com a valorização de algumas áreas em detrimento de outras. Estes agentes sociais têm como objetivo preponderante a obtenção de lucro no comércio de imóveis, porém, paralelamente a isto, apresentam um discurso no qual se dizem preocupados em manter a cidade bela, próspera e sem sinais de pobreza. A cidade é mantida no seu ‘padrão’ de local pujante, capaz de abarcar grandes negócios, tais como novas universidades, dando continuidade ao projeto do município para caracterizar-se como uma cidade universitária. Ou, ainda, no investimento numa rede de hotelaria, salas de convenções, espaços para reuniões e recreação. Tudo com o objetivo de fazer com que Maringá tenha condições de tornar-se um espaço qualificado para o turismo de eventos. Assim, a definição e organização do espaço público estão diretamente relacionadas aos projetos e interesses elaborados pelos agentes imobiliários (ARAÚJO, 2010, p. 176).

Outro agente social, já pontuado ao decorrer do trabalho, fundamental para a construção do espaço urbano é o poder público (Estado). Este é o transformador e direcionador da cidade através das leis e cujo papel também deveria ser o de representante da população em geral, e não somente representante da classe dominante. Por esse fato, é importante conhecer o seu papel na produção do espaço urbano de Maringá.

No ano de 1947, o traçado da ferrovia já havia sido demarcado, mas Maringá ainda não tinha se emancipado de Mandaguari, fato este que só veio acontecer no ano de 1951, quando ocorreram as primeiras eleições para prefeito, elegendo Inocente Villanova Júnior.

Uma das primeiras dificuldades do prefeito eleito foi desvincular a Companhia Melhoramentos Norte do Paraná das competências que eram do poder público, mas isso só aconteceu de fato com a instalação de outras empresas, como mencionado anteriormente. Com a emancipação do município, foram estabelecidas as primeiras leis municipais que definiam normas para o meio urbano.

De fato, a cidade deu-se através do loteamento das chácaras que circundavam o perímetro urbano, o “cinturão verde”, cujo objetivo inicial já era de servir de transição entre a cidade e o campo, além de prover a população urbana com produtos hortifrutigranjeiros. E foi no espaço do primeiro cinturão, externo ao plano inicial, que a cidade começou a crescer.

Esse desenvolvimento, no entanto, apresentou alguns desvios em relação ao plano viário proposto no primeiro projeto, os quais, caso não tivessem sido contidos, teriam resultado, possivelmente, no caos característico do crescimento das maiorias das cidades brasileiras.

A socióloga Rodrigues *apud* Ribeiro da Rocha (2004, p.15) coloca as ideias do urbanista em relação a empresa colonizadora de Maringá: “a Companhia de Terras ao vender os lotes dava um prazo muito pequeno para sua construção. Assim foram surgindo loteamentos de chácaras (...) sem nenhuma orientação técnica e de forma desordenada”. (RODRIGUES, 2004, p.64).

Desse modo, os gestores públicos observaram a falta de leis para regulamentar o crescimento da cidade e melhorar a qualidade vida dos moradores.

Nas quatro primeiras administrações do município de Maringá, iniciou-se efetivamente a organização do município, através da implantação de órgãos públicos, infraestruturas e leis.

No primeiro mandato de Inocente Villanova Junior (14/12/52 a 14/12/56), além das dificuldades com a CMNP, teve de elaborar o código tributário, bem como o primeiro conjunto de leis urbanísticas, composto pelo Código de Posturas e a criação dos Distritos de Paiçandu, Ivatuba, Floresta e Iguatemi.

O segundo prefeito foi Américo Dias Ferraz (15/12/56 a 14/12/60), que se preocupou com a estética da cidade e com a estrutura administrativa, criando o Departamento de Obras e Urbanismos e a Comissão de Melhoramentos.

A terceira gestão foi administrada pelo prefeito João Paulino Vieira Filho (15/12/60 a 14/12/64), com implantação de infraestrutura, como água, esgoto, asfalto e projeto de galerias pluviais. Também ampliou o perímetro urbano no sentido norte, ampliando a largura de alguns eixos viários como a Avenida Morangueira, Avenida Mandacaru, Avenida Brasil e a Colombo. Houve também neste período a implantação de 41 casas populares na Vila Morangueira, entregues em 1963, financiadas pela Companhia Habitacional do Paraná (COHAPAR).

No quarto mandato, o prefeito Luiz Moreira de Carvalho (14/12/64 a 31/01/69), implantou um dos mais importantes instrumentos da cidade, o Plano Diretor de Desenvolvimento de Maringá, que firmou uma parceria com o CODEPAR – Companhia de Desenvolvimento do Paraná, para a sua elaboração. Duas foram as importâncias do Plano Diretor para a cidade de Maringá para aquele momento, como afirma a socióloga Ana Lucia Rodrigues:

A primeira foi a necessidade de se fazer um grande planejamento para a cidade, buscando corrigir as distorções que, como vimos, começavam a surgir na área externa (relacionadas à ocupação das chácaras) ao plano original com a ampliação do perímetro. A segunda, referente a

determinações do Estado, que propunha um projeto de desenvolvimento econômico para o Paraná. Mediante diagnóstico realizado, o Norte do Estado se mostrava uma região tributária da economia de São Paulo, cuja safra de café, por exemplo, era escoada via porto de Santos e não através do Porto de Paranaguá, mantendo poucas relações com a região Sul do Estado, inclusive com a capital. (RODRIGUES, 2004, p. 68)

O governo do Paraná buscava romper a dependência que tinha em relação à monocultura do café. Para isso pensou em criar polos industriais e interligá-los através da criação da BR 376, que ligaria Ponta Grossa, Londrina e Maringá; ainda, outro empreendimento foi pensado: a criação de fontes de energia elétrica. Por esses motivos, era exigido que as cidades polos fizessem seus planos diretores.

Com a implantação deste plano diretor, o controle de uso e ocupação do solo ficou mais criterioso, pois alguns instrumentos que não eram exigidos começaram a ser obrigatórios: a Lei de Zoneamento, a Lei de Loteamento, o Código de Edificações, as Leis de Organização Administrativa Municipal e a Legislação dos Órgãos do Sistema local de Planejamento.

Outro instrumento implantado no plano diretor era a aprovação de novos loteamentos. Na medida em que as chácaras eram ocupadas no cinturão verde, o sistema viário também deveria ser implantado, para proporcionar aos moradores maior tranquilidade em relação à mobilidade.

Depois de um ano foram realizadas algumas atualizações, como as leis que vigoravam em relação à verticalização da área central, as quais apresentavam algumas irregularidades, por exemplo, a inexistência ou pequeno recuo nas divisas dos edifícios contíguos.

Pode se dizer que por mais que se tentasse regulamentar o uso do espaço urbano, tal processo não conseguia conter a manifestação territorial, própria das contradições sociais que é a desigualdade socioespacial. Com isso, nas décadas de 1970 e 1980, houve a desfavelização de alguns pontos da cidade. Teve início na administração de Silvio Barros Magalhães (1973-1977), prosseguindo no segundo mandato do prefeito João Paulino Vieira Filho (1977-1982) e finalizando no mandato seguinte do prefeito Said Ferreira (1983-1988) (RODRIGUES, 2004, p.75).

As pessoas que moravam nessas favelas foram transferidas para o conjunto Santa Felicidade, prosseguindo com o objetivo dos prefeitos em manter o projeto inicial da cidade de Maringá, buscando deixar a cidade “bela”.

A busca por essa “beleza” não inclui as preocupações e anseios das classes menos favorecidas, pois ao serem transferidas para a periferia da cidade – caso de Maringá – que não

possui os serviços públicos básicos, perdem laços sociais importantes, como, por exemplo, a obtenção de emprego e acesso às melhores escolas públicas e postos de saúde, à creche ou rede de relações com quem podiam contar para auxiliar no cuidado aos seus filhos, para pequenos empréstimos financeiros, de utensílios ou mantimentos etc. (ARAÚJO, 2010, P.179).

Prosseguindo ao papel do Estado (município) em Maringá, entre os anos de 1973 a 1977 a cidade foi administrada por Silvio Magalhães Barros, que, segundo Cordovil (2011), este prefeito continuou a construção da rede de abastecimento de água, instalou três centros esportivos, o estádio municipal, construiu a biblioteca municipal, escolas, creches e inaugurou o Tiro de Guerra. No sistema viário construiu a perimetral sul, cortando os parques em sua base ligando a cidade no extremo sul, e o viaduto na Avenida Colombo, intersecção com a Avenida Tuiuti. Implantou também várias unidades habitacionais e contribuiu para a cidade expandir de forma vertical e horizontal.

Entre os anos de 1977 a 1982, João Paulino Vieira Filho assume a prefeitura novamente, no seu segundo mandato. Este prefeito estabeleceu diretrizes para o crescimento da cidade. Revisou o plano diretor, fazendo um novo estudo para as linhas urbanísticas da cidade para o processo de verticalização e idealizou o Projeto Ágora, desenhado pelo arquiteto Oscar Niemeyer, onde hoje é o Novo Centro, uma área residencial elitizada.

A idealização do Ágora teve continuidade na gestão de Ricardo Magalhães Barros (1989 a 1992), mas não passou disso depois do ano de 1996. Conforme afirma Rodrigues, o prefeito seguinte, Said Ferreira, não prosseguiu as obras do Novo Centro, devido algumas discordâncias e altos custos envolvidos. As obras só obtiveram continuidade em meados do ano de 2004.

Na administração seguinte, do prefeito Jairo Gianotto (1997 a 2000), não foram realizados quaisquer projetos significativos no âmbito da urbanização da cidade, tendo este prefeito sido deposto no último ano de sua gestão, por comprovados atos de desvios de verbas públicas que levaram, além da deposição do prefeito, à condenação e prisão do então Secretário de Fazenda do município. (RODRIGUES, 2004, p.80)

No ano de 2001 a 2003, a prefeitura foi administrada por José Claudio, que veio a falecer, não terminando seu primeiro mandato. Em seu lugar assumiu João Ivo Caleffi, de 2003 a 2004. O sucessor e o atual prefeito é Silvio Magalhães Barros II (2004 e 2012). A sua gestão foi responsável pela retomada das obras e negociações do Novo Centro, o início da construção do Contorno Norte, um divisor socioespacial da cidade, o aumento da largura de

algumas vias públicas e a implantação do sistema binário no centro da cidade.

Em seu mandato, no ano de 2009, houve a alteração de algumas diretrizes do plano diretor. Segundo as pesquisadoras Almeida e Silva (2009), uma das alterações era transformar uma área de Macrozona Urbana de Contenção (área de grandes terrenos que sofrem a pressão da ocupação urbana), para uma Macrozona Urbana de Ocupação Imediata (área que se caracteriza com condições naturais e de infraestruturas imediatas para ocupação).

Outra alteração era a permissão da construção de condomínios fechados na zona rural. O plano diretor também proibia a construção de casas geminadas em terrenos de 300 metros quadrados. Os oito anos de gestão do prefeito Silvio Barros foram de muita polêmica e decisões para o futuro da cidade de Maringá.

Com este breve histórico dos principais agentes imobiliários e o papel do Estado, observamos como a cidade de Maringá se organizou até os dias de hoje, de acordo com os interesses de alguns grupos, que prevaleceram em relação a outros menos favorecidos.

Devido a esse jogo de vantagens, muitas pessoas na cidade de Maringá ainda não possuem os direitos mínimos de uma vida urbana digna, significando ter uma casa ou apartamento, ainda que singelo, com transporte para o trabalho e algum lazer; serviços essenciais à saúde, como água potável, com a drenagem da água, tanto a insalubre como a destruidora de sua moradia (inundações); bem como os serviços essenciais de segurança, como ruas iluminadas e transitáveis o ano todo (...), ou seja, direito a uma vida segura; estabilidade no emprego, e a um ganho correspondente estável (...), compreendido também como direito de reivindicar e fazer greves, por melhorias na educação e saúde, assim como em outros setores (CAMPOS FILHO, 1999, p.47).

Esses direitos, todavia, não são assegurados ao cidadão, devido ao modo como o espaço urbano é organizado, pela forte especulação imobiliária e dificultado pelas ações do Estado que não permite a participação do cidadão nas decisões da cidade.

3. Os loteamentos irregulares

3.1 Parcelamento do Solo: Lei nº 6.766/1979

Algumas periferias das cidades brasileiras são resultados da implantação de loteamentos urbanos com carência de infraestrutura ou sem autorização do poder Público, o que resulta em uma ocupação irregular e com baixa qualidade de vida para os moradores. Dentro do contexto dos condomínios, encontramos a situação de loteamentos irregulares, por isso é importante explicar o que exige as leis em âmbito federal e municipal.

Antes, todavia, é importante definir os conceitos de loteamentos clandestinos, favelas e loteamentos irregulares, pois podem ser confundidos. Segundo Pasternak, são considerados loteamentos clandestinos aqueles lotes que não possuem a aprovação do poder público. Já as favelas são frutos da invasão coletiva ou gradual, em terras públicas ou privadas. Embora a resultante física seja similar aos loteamentos clandestinos, o processo inicial de ocupação destes é diferenciado, pois são comercializados e não invadidos.

Os loteamentos irregulares, por sua vez, são aqueles que obtiveram algum reconhecimento do poder público. Segundo a mesma autora, estes ocorrem em razão de irregularidades urbanísticas ou jurídicas.

Quanto às irregularidades urbanísticas podemos definir como:

- o loteador obtém a aprovação do projeto de loteamento pelos órgãos competentes do município, efetua o registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis, mas não executa as obras de infraestrutura necessárias que constavam do projeto aprovado;
- o loteador não executou vias públicas de circulação e/ou a demarcação de logradouros públicos (implantação de equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público);
- o projeto de loteamento foi aprovado pelo poder público, mas a obra não atende ao traçado oficial do loteamento; e
- combinações diversas entre esses itens.

O início do histórico do parcelamento do solo no Brasil se deu em 1888, ou seja, a partir da abolição da escravatura, que trouxe mudanças no processo de produção, devido a chegada de três milhões de imigrantes como mão de obra assalariada, basicamente composta

de trabalhadores agrícolas. Isso teve efeito no modo de ocupação urbana das cidades, pois não eram mais escravos residindo em senzalas. (BLANCO, *apud* PASTERNAK, 2010, p.135).

No final da década de 1930, alguns decretos passaram a exigir dos loteadores obrigações contratuais e referentes à infraestrutura. O Decreto-Lei nº 58/1937 regulamentou as relações entre vendedor e comprador. O Decreto-Lei nº 3.079/1938 passou a exigir requisitos em relação à infraestrutura, como, por exemplo, área do lote de 250m², serviços de água e esgoto, guias nas calçadas, sarjetas, arruamento, arborização e áreas livres.

Outros decretos foram impostos, como o Decreto-Lei nº 4.857/1939 que tratou dos registros públicos e de algumas regularizações de loteamentos. O Decreto-Lei nº 271/1967 exigia do loteador a implantação de infraestrutura, podendo ser este acusado de crime contra a economia popular, quando da ausência desta exigência. As propostas urbanísticas, enquanto havia apenas estes decretos, não eram tratadas como temas centrais, mas sim eram tratadas apenas os interesses comerciais.

Somente no ano de 1979, com a lei federal nº 6.766 (alterada pela lei nº 9785/99), é que se estabeleceu regras gerais para regulamentação do parcelamento do solo. Requisitos urbanísticos e de infraestrutura passaram a ser mais rigorosos em relação às leis anteriores. A referida lei estabelece áreas para equipamento comunitário (5%), áreas verdes (15%) e sistema viário (20%). Os lotes devem ter no mínimo 125m² e frente mínima de 5m. Em zonas de interesse social (ZEIS), o lote poderá ser menor, desde que determinado por lei estadual e municipal.

Desse modo, se a lei não for cumprida há a prisão do loteador, prisão para o dono do cartório, que registrar escritura e venda de lotes irregulares ou clandestinos e sustação imediata do pagamento pelo comprador ao loteador, tão logo o comprador comprove que o loteamento é irregular (clandestino), passando a depositar as prestações em juízo ou em contas com correção monetária nas Caixas Econômicas. (CAMPOS FILHO, 1999, p.55).

A lei originou-se para definir algumas regras gerais, como, por exemplo, Modalidades do Parcelamento – Loteamento ou Desmembramento, Lote e Infraestrutura básica de Parcelamento, Competências do Poder Público para o parcelamento do solo, Relações contratuais, Critérios específicos para Regularização e Parcelamento do Solo em Zonas de Habitação de Interesse Social (ZHIS), Infrações e Crimes de Parcelamento do Solo e Requisitos para mudança da área rural e área urbana.

A lei trata de mais detalhes referente ao parcelamento solo, mas aqui ressaltamos as mais relevantes para o trabalho e para uma compreensão geral, quais sejam:

- *Modalidades de Parcelamento*: A lei designa o loteamento como a subdivisão de lotes ou glebas, destinados à edificação, com a abertura de novas vias ou a ampliação das mesmas. Desmembramento é também a subdivisão de glebas ou lotes destinados à edificação, mas com o aproveitamento do sistema viário existente, sem a abertura de novas vias;
- *Requisitos Urbanísticos de loteamento*: A lei define lote o terreno com infraestrutura básica, cujas dimensões são definidas pelo plano diretor ou lei específica para determinada área. A infraestrutura básica é composta por equipamentos urbanos, como: escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica e domiciliar e vias de circulação;
- *Competências do Poder Público para o parcelamento do solo*: É responsabilidade do Estado, fiscalizar por decreto, a aprovação pelos Municípios, de loteamentos e desmembramento localizados em áreas de mananciais, patrimônio cultural ou histórico, em mais de um município, regiões metropolitanas que abrangem área superior a 1 milhão de m²;
- *Relações contratuais*: A lei estabelece proteção ao adquirente do lote urbano. Caso o loteamento não fora regulamentado de acordo com o projeto da prefeitura, o adquirente poderá suspender o pagamento das prestações e notificar o loteador a cumprir com suas obrigações;
- *Crerios específicos para Regularização e Parcelamento do Solo em Zonas de Habitação Interesse Social (ZHIS)*: É obrigação do Município regularizar os loteamentos e os desmembramentos implantados de forma irregular;
- *Infrações e Crimes de Parcelamento do Solo*: A lei designa crime contra a Administração Pública, o loteador que implantar lote sem a aprovação da prefeitura ou não cumprir as exigências do Poder Público;
- *Requisitos para mudança da área rural e área urbana*: É necessária a aprovação do Inbra, de órgão metropolitano, se houver, e da aprovação do Município.

A lei nº 6.766/79 é importante a partir do momento que exige dos municípios a fiscalização no parcelamento do solo das cidades. Tendo em vista que o controle deste instrumento pode regular a expansão da mancha urbana de forma desordenada e irregular.

3.2 Lei do Parcelamento do Solo em Maringá: Condomínios Horizontais Rurais

No município de Maringá a Lei nº 889/11 é a designadora do parcelamento do solo na cidade. É ela que regula os parâmetros urbanísticos, obedecendo às outras normas federais e, em especial, a Lei Federal nº 6.766/79, alterada pela Lei nº 9.785/99. Esta lei municipal exige parâmetros para os loteamentos, como, por exemplo, normas técnicas e urbanísticas, normas e procedimentos para a implantação de loteamentos nas áreas urbanas e rurais, fiscalização do loteamento, responsabilidades técnicas, garantias do loteador na implantação das infraestruturas, infrações e sanções.

No Plano Diretor de Maringá, os condomínios rurais estão localizados na Macrozona Rural de Transição. Porém a implantação dos condomínios tem puramente caráter urbano.

No ano de 2000, o Secretário de Desenvolvimento Urbano e Habitação, Carlos Eduardo Schwabe, regularizou os condomínios:

O secretário de Desenvolvimento Urbano e Habitação do município, Carlos Eduardo Schwabe fez, ontem de manhã, a entrega dos primeiros documentos aos moradores de condomínios rurais. Estes condomínios foram abertos em administrações anteriores e estavam irregulares (...) Os representantes dos moradores que participaram do encontro receberam nas mãos do secretário os alvarás que serão agora encaminhados ao cartório, para averbação e emissão das escrituras. (...) Nós impedimos isso porque beneficiavam apenas os empresários que vendiam os terrenos, sem água, luz, esgoto, nada. Se não tivéssemos impedido, hoje teríamos 70,80 condomínios destes, fechando a cidade e trazendo problemas para o município. (O Diário, 2000)

Diante da última fala do secretário, observamos a clandestinidade na época da implantação dos condomínios, pois não havia reconhecimento da prefeitura e não possuíam os serviços básicos. Os empresários estavam comercializando os lotes sem nenhuma infraestrutura e sem licença dos órgãos públicos. Atualmente os condomínios se encontram em situação irregular. Já foram reconhecidos pelo poder público, mas ainda não possuem toda a infraestrutura necessária.

Segundo os moradores, algumas melhorias urbanas estão acontecendo gradativamente, como é o caso da iluminação pública nas vias de acesso aos condomínios. Mas algumas infraestruturas que são determinadas por lei ainda não foram inseridas, como é o caso da pavimentação do asfalto, exigida na Lei nº 889/11 (Capítulo III, Art.16-VIII).

Foi criada, através da Lei nº 327/99, a zona de urbanização específica, que fora revogada posteriormente pela Lei nº 469/03. A lei designa que esta zona só poderá ser

ocupada por condomínios horizontais. Define, também, que aos loteamentos que não contemplem áreas reservadas para equipamentos urbanos, o loteador deverá destinar uma área equivalente em outro local do município. O condomínio Santa Maria é o único na planta que não apresenta esta área reservada. O Santa Marina possui referida área, mas não o equipamento. O Bela Vista tem um centro comunitário para eventos, que possui algumas restrições para o funcionamento.

As normas a serem adotadas para a regularização do parcelamento do solo dos condomínios estão inseridas na Lei nº 889/11. Os empreendimentos estão localizados na seção IV que os nomeia como loteamentos fechados na zona rural.

Na mesma seção se institui normas técnicas e urbanísticas, como a exigência de pista de rolamento asfaltada, definições de normas para loteamentos que limite fundo de vale e área controlada para a segurança dos moradores.

Dentro deste contexto, podemos observar algumas normas urbanísticas exigidas por leis que não são obedecidas pelos condomínios, como a pavimentação do asfalto e o acesso controlado de tais empreendimentos. Sabemos que a implantação de infraestrutura ocorre por um sistema burocrático de longo prazo, portanto os condomínios são destinados à moradia há mais de dez anos, isso significa que os empresários lucram com isso há muito tempo, pela falta de fiscalização rigorosa do Estado.

4. Condomínios Horizontais Rurais: Bela Vista, Santa Maria e Santa Marina

4.1 Características dos Condomínios

A implantação dos condomínios aconteceu no ano de 1996 pelas empresas Bela Vista Empreendimentos Imobiliários Ltda, Imobiliária Meta e Thirso Imóveis. Os terrenos onde hoje são os condomínios, pertenciam às famílias dessas empresas. Foram loteados e vendidos por um valor pequeno, comparado ao preço do solo urbano da cidade naquela época. O preço do solo nos empreendimentos era acessível à população, pois não possuía nenhum regulamento urbanístico para os loteamentos.

Para a comercialização dos condomínios, segundo as imobiliárias, foram divulgados folhetos pela cidade. As empresas não tinham o objetivo de atingir um público alvo, mas pelos baixos preços dos terrenos, a população atraída era pertencente às classes de baixa e média renda, e, também, atraiu o interesse para a construção de chácaras de lazer.

O preço do solo nos condomínios aumentou desde a sua implantação, devido cada vez mais a sua proximidade ao perímetro urbano. Os terrenos que custavam cinco mil reais, hoje chegam a valer oitenta mil reais ou mais. Os lotes possuem de 1035 m² até 1500 m². A área total dos condomínios pode ser vista na tabela abaixo:

Quadro 3 – Área total dos condomínios

Condomínios	Área total
Santa Maria	120.766 m ²
Santa Marina	132.288m ²
Bela Vista	238.145m ²

Fonte: Prefeitura Municipal de Maringá – Departamento de Topografia. **Org:** VILAS BOAS, R.S. 2012.

Encontramos no interior dos condomínios, em sua maioria, residências para uso particular. No condomínio Bela Vista (Mapa 4) há um salão comunitário pouco utilizado pelos moradores, pois a síndica cobra uma taxa de manutenção de cento e cinquenta reais para poder utilizá-lo. Por esse motivo os moradores acabam não utilizando o espaço. Há também uma capela sendo construída no interior do condomínio, com o apoio da Igreja São Judas Tadeu, localizada no Parque das Palmeiras.

O condomínio Santa Maria (Mapa 5) possui no seu interior um depósito de ferro velho e uma estufa que comercializa alface. Há poucas chácaras, prevalecendo mais

residências de uso particular. O Santa Marina (Mapa 6) possui seis chácaras, não tendo características diferentes dos outros condomínios. Os problemas locais são idênticos de um bairro da periferia, como citado no início do trabalho, não é caracterizado somente pela distância física dos equipamentos públicos, mas pelas condições sociais que vivem os moradores.

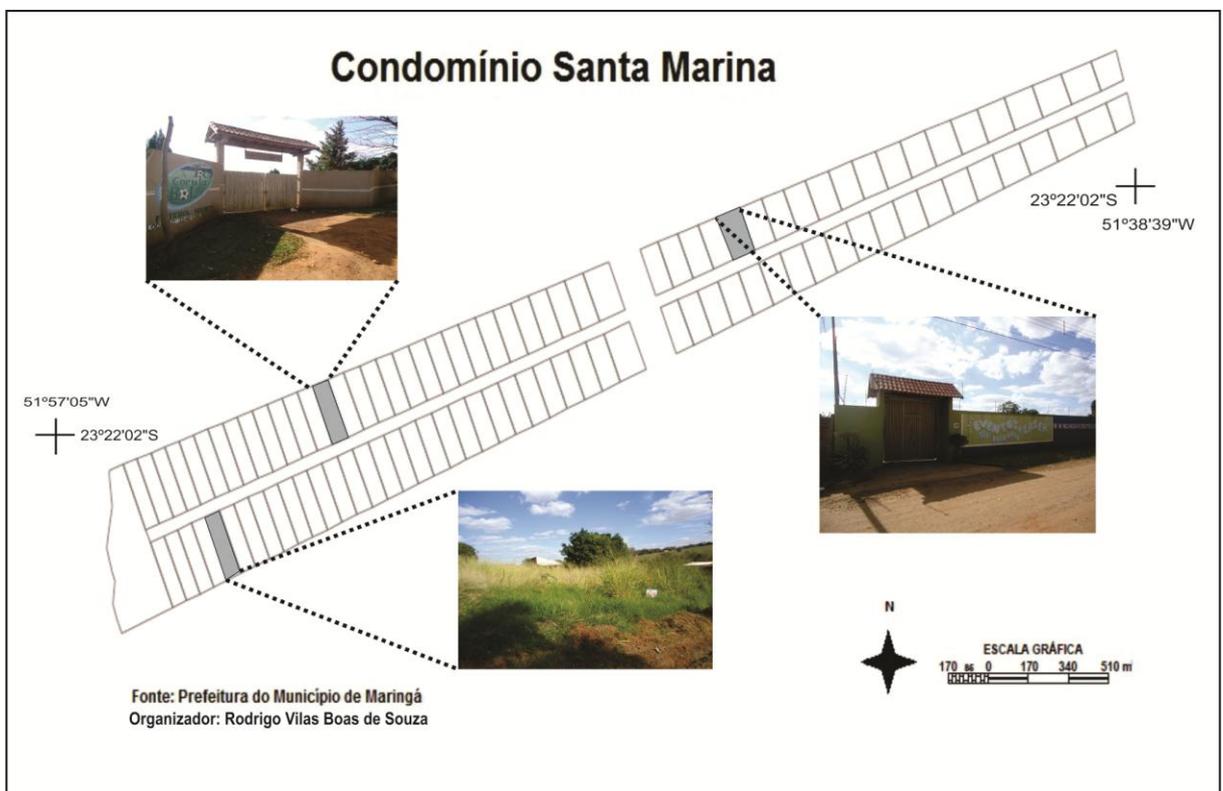


Mapa 4 – Bela Vista; Planta do Condomínio; 2012.

Organização: VILAS BOAS, R.S. 2012.



Mapa 5 – Santa Maria;Planta do Condomínio;2012
Organização: VILAS BOAS, R.S.2012.



Mapa 6 – Santa Marina;Planta do Condomínio;2012.
Organização: VILAS BOAS, R.S.2012.

Entretanto, com todos os problemas encontrados nas proximidades dos condomínios, o que mais incomoda os moradores é a falta de asfalto (Figuras 4, 5, 6, 7 e 8) . No ano de 1999, o jornal O Diário, publicou uma matéria sobre uma manifestação realizada por parte dos moradores, na qual eles promoveram um mutirão de limpeza na estrada para chamar a atenção da sociedade, diante a situação de abandono que estava o lugar.

Recentemente, do lado do condomínio Santa Marina, está sendo implantado o Jardim Oriental, um bairro destinado à classe média. O empreendimento está trazendo mais infraestrutura para a região norte da cidade, com a pavimentação de ruas e equipamentos públicos.



Figura 4– Maringá; Estrada nas proximidades dos condomínios; 2012
Autor: VILAS BOAS, R.S. 2011.



Figura 5 – Maringá; Estrada nas proximidades dos condomínio;2012.
Autor: VILAS BOAS, R.S. 2011.



Figura 6 –Maringá; Estrada nas proximidades dos condomínios;2012.
Autor: VILAS BOAS, R.S. 2011



Figura 7 – Maringá; Asfalto em fase de construção no Jardim Oriental; próximo aos condomínios,2012.

Autor: VILAS BOAS, R.S. 2011.



Figura 8 –Maringá; Asfalto pronto no Jardim Oriental, próximo aos condomínios;2012.

Autor: VILAS BOAS, R.S. 2011.

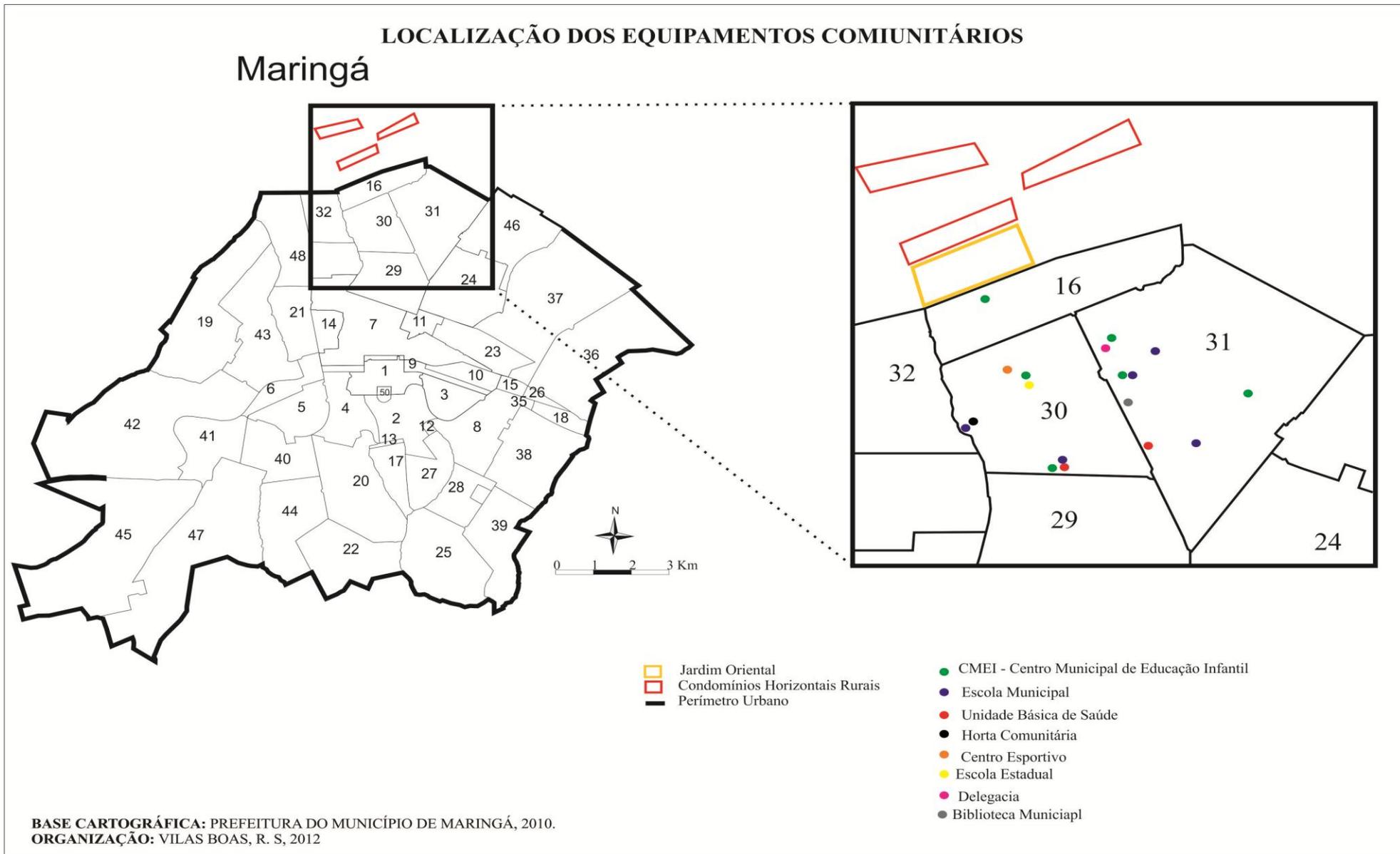
A falta de asfalto sempre foi o problema para os moradores e produtores rurais das localidades. Antes da implantação dos condomínios, no ano de 1962, pessoas que possuíam terras naquela região já cobravam a pavimentação da estrada. Na época, o prefeito de Maringá Jairo Gianotto mostrou interesse em começar as obras, relatou a importância que a estrada pavimentada poderia trazer para o município, com a ligação para cidades de Ângulo, Iguaraçu e Atalaia. O jornal O Diário publicou, no ano de 1999, um matéria dizendo sobre a obra:

Além de dados sobre a produção agropecuária da região abrangida pela estrada, o projeto da pavimentação da estrada fundamenta-se também em dados demográficos. Embora a estrada interesse mais diretamente aos municípios de Maringá, Iguaraçu, Flórida e Ângulo, sua pavimentação terá reflexos positivos numa vasta área que reúne cidades como Atalaia e Lobato, entre outras, criando alternativas, ainda para a ligação como o Estado de São Paulo, via Presidente Prudente.(O Diário do Norte do Paraná, 1999, p. A13).

Antigamente, os moradores eram obrigados a andar dois quilômetros pela estrada de terra, pois os ônibus não chegavam aos condomínios. O único ônibus que trafegava pela estrada era o Escolar da Prefeitura, utilizado apenas por crianças matriculadas em escolas municipais.

A localização do Jardim Oriental favoreceu em parte aos moradores dos condomínios, pois possibilitou a pavimentação do asfalto nas proximidades. O projeto do novo empreendimento traz alguns terrenos reservados para equipamentos comunitários, possibilitando aos moradores um acesso mais próximo.

Atualmente, os bairros que prestam serviços para os moradores estão localizados na Zona 16 (Jardim Diamante), Zona 30 (Residencial Copacabana I e II, Parque das Palmeiras, Jardim Vitória, Parque das Bandeiras e Parque Residencial Quebec) e Zona 31 (Parque das Grevíleas I, II e III). A figura abaixo nos mostra os equipamentos públicos ao redor dos condomínios e a localização do Jardim Oriental (Mapa 7)



Mapa 7 – Maringá;Localização dos equipamentos público;2012.

Contudo, a implantação dos condomínios, mesmo em área rural, teve como objetivo o caráter urbano. As características dos empreendimentos nos mostram como os problemas enfrentados pelos moradores estão relacionados ao meio urbano.

4.2 Condição de Vida dos Moradores

O Santa Marina possui a família com maior e menor renda mensal, sendo a maior de 4.500 reais e a menor de 545 reais. A família com maior renda no Santa Maria é de 3.100 reais e de menor renda de 622 reais. No condomínio Bela Vista, a família com maior renda é de 4.000 reais e de menor renda 600 reais. Portanto, podemos observar que nos três condomínios não encontramos famílias com alto poder aquisitivo e sim a predominância da classe média baixa.

Na aplicação dos questionários, há uma pergunta se referindo sobre a caracterização do imóvel. Como nesses espaços encontram-se chácaras, foi questionado se a casa é utilizada para lazer ou moradia. Encontramos casas para moradia e chácaras para lazer.

No condomínio Santa Maria, mais da metade dos entrevistados, doze pessoas (Figura 9), possuem casa própria, enquanto no Santa Marina dez pessoas (Figura 10) possuem casa própria. No condomínio Bela Vista quatorze pessoas possuem casa própria e somente uma pessoas casa alugada (Figura 11).

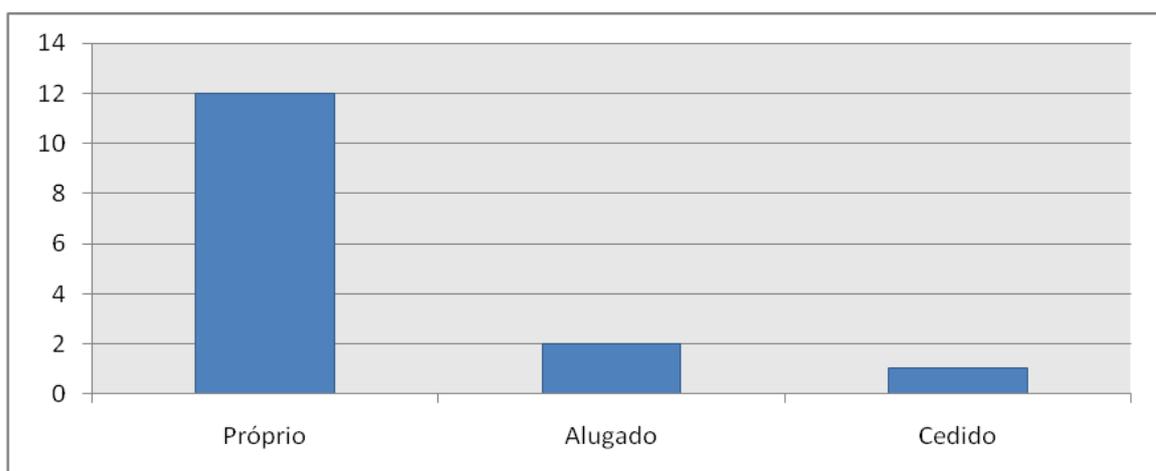


Figura 9 – Santa Maria; Condição da ocupação dos imóveis; 2012.

Organização: VILAS BOAS, R.S, 2012.

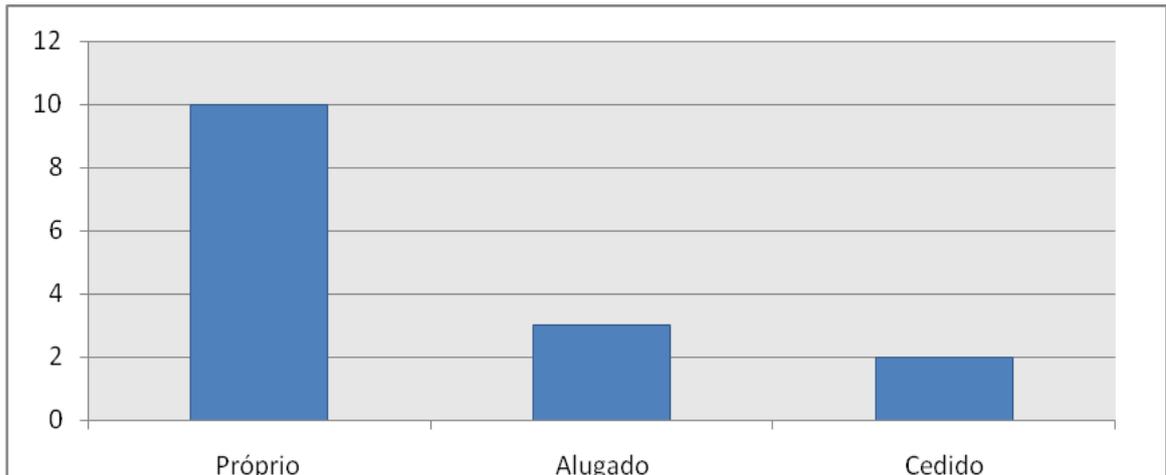


Figura 10- Santa Marina; Condição da ocupação dos imóveis;2012.
Organização: VILAS BOAS, R.S, 2012.

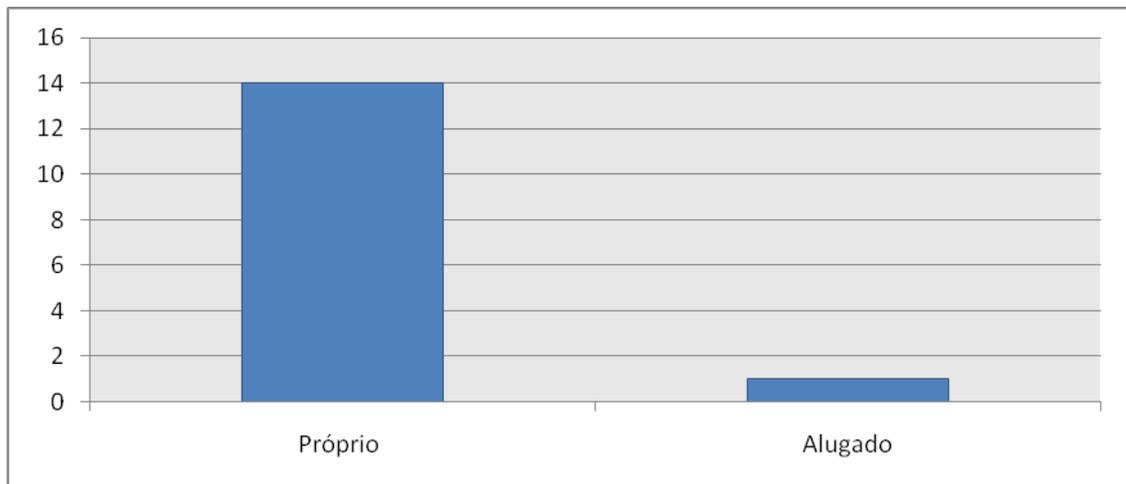


Figura 11 –Bela Vista;Condição da ocupação dos imóveis;2012.
Organização: VILAS BOAS, R.S, 2012.

De um modo geral, em relação à arquitetura das residências, observamos uma simplicidade, sem maiores luxos. Poucas possuem áreas de lazer, com piscina e campo de futebol. O material de construção da maioria dos entrevistados é de tijolo ou bloco de revestimento. Nenhum dos condomínios apresentaram moradias de papelão, madeira ou taipa, com exceção ao Santa Marina, aonde um respondente disse morar em casa de material misto, possuindo madeira e concreto. As tabelas 5,6 e 7 demonstram o tipo de construção das residências dos entrevistados.

Quadro 4 – Santa Maria; Tipo da construção dos imóveis; 2012.

Tipo de Construção	Quantidade
Tijolo ou bloco com revestimento	10
Tijolo ou bloco sem revestimento	3
Tijolo ou bloco, parte com revestimento	2
Madeira	0
Papelão	0
Taipa (Pau-a-Pique)	0
Material Misto	0

Organização: VILAS BOAS, R.S, 2012

Quadro 5– Santa Marina; Tipo da construção dos imóveis; 2012.

Tipo de Construção	Quantidade
Tijolo ou bloco com revestimento	10
Tijolo ou bloco sem revestimento	4
Tijolo ou bloco, parte com revestimento	0
Madeira	0
Papelão	0
Taipa (Pau-a-Pique)	0
Material Misto	1

Organização: VILAS BOAS, R.S, 2012.

Quadro 6 –Bela Vista; Tipo da construção dos imóveis;2012.

Tipo de Construção	Quantidade
Tijolo ou bloco com revestimento	13
Tijolo ou bloco sem revestimento	1
Tijolo ou bloco, parte com revestimento	1
Madeira	0
Papelão	0
Taipa (Pau-a-Pique)	0
Material Misto	0

Organização: VILAS BOAS, R.S, 2012.

No questionário foi perguntado aos moradores qual ano de construção da casa, a pergunta era aberta, mas para melhor leitura resolvemos tabular da seguinte forma: construções anteriores a 2000; de 2000 a 2003; 2004 a 2007; 2008 a 2009 e aqueles que não sabem dizer.

No condomínio Santa Maria, a maioria respondeu ter construído a casa entre os anos de 2000 e 2003. No condomínio Santa Marina, quatro pessoas responderam ter construído a casa entre 2004 e 2007, e quatro pessoas disseram que não sabem o ano de construção. No condomínio Bela Vista, os moradores responderam o mesmo período dos moradores do Santa Maria, qual seja, entre 2000 e 2003 e cinco pessoas responderam ter construído suas casas antes de 2000. Abaixo as figuras demonstram mais detalhado os resultados (Figura 12,) Santa

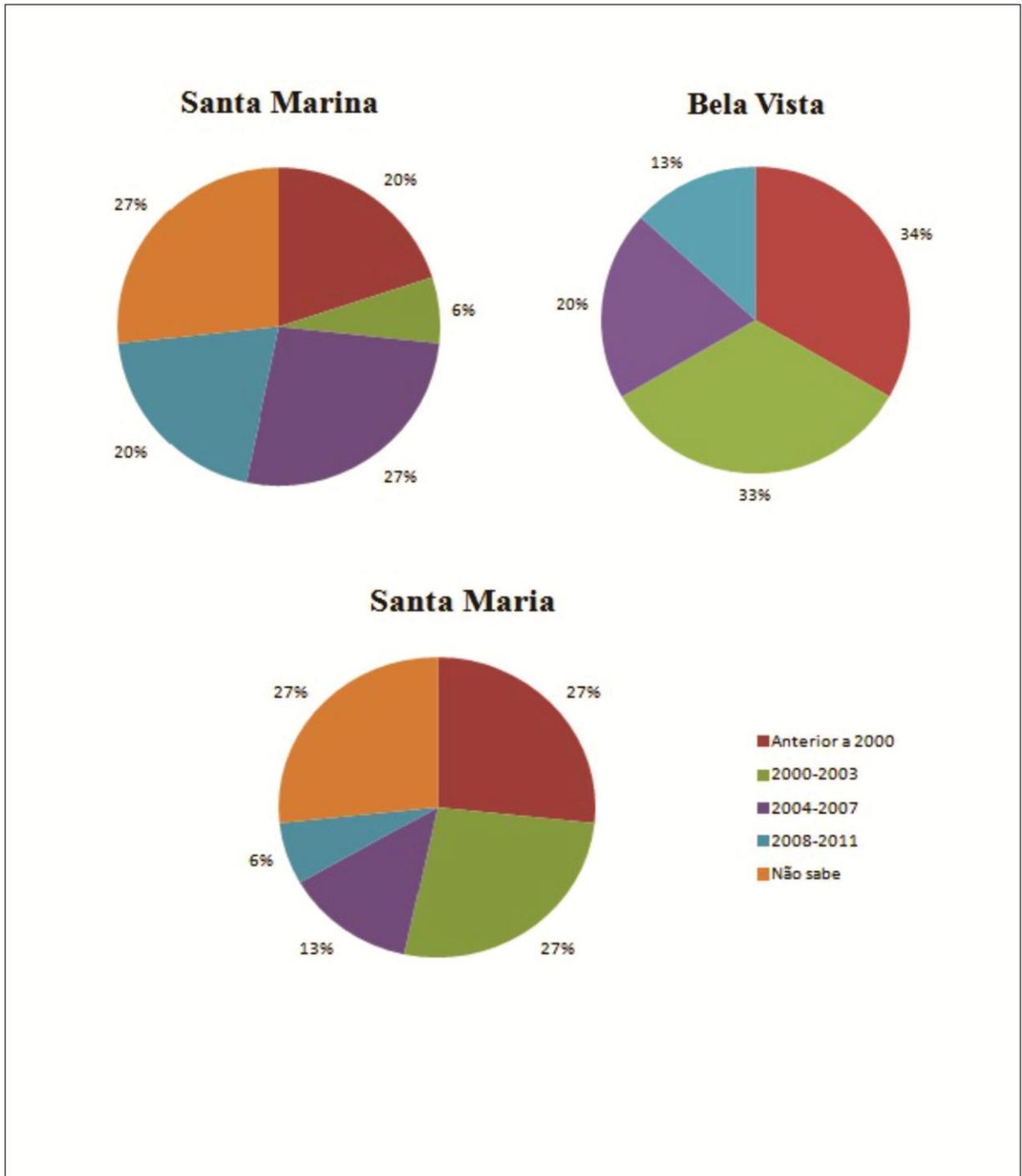


Figura 12 – Bela Vista, Santa Maria e Santa Marina; Ano de construção dos imóveis; 2012.

Organização: VILAS BOAS, R.S, 2012.

Nas proximidades dos condomínios é difícil o acesso aos equipamentos públicos, como mencionado anteriormente. Os moradores necessitam de horas para o deslocamento até escola, trabalho, posto de saúde e serviços em geral.

A maioria dos moradores que ainda estudam nos condomínios estão matriculados no Colégio Estadual Alfredo Moisés Maluf, localizado na Avenida São Judas Tadeu, a região mais

próxima das necessidades básicas dos moradores, onde podemos encontrar mercados, lojas, padarias, lotéricas, e academias.

Outros locais de estudos foram registrados, como, por exemplo, a Escola municipal Professora Nadyr Maria Alegrette, localizada na Avenida das Palmeiras, também uma local de consumo dos moradores, o CEEBJA que está localizado na zona 7 e o Colégio Estadual Unidade Pólo.

Os resultados se repetem nos três condomínios. Quanto ao Santa Marina e o Bela vista foi resgistrado alunos da Universidade Estadual de Maringá. Foi questionado sobre a escolaridade dos moradores, e o que mais chamou a atenção foi o grau escolar dos chefes de famílias. No Santa Maria foi resgistrado sete pais e cinco mães somente com ensino fundamental. No condomínio Santa Marina foram resgistrados seis pais e sete mães com somente ensino fundamental. No Bela Vista a quantidade de chefes de famílias com ensino fundamental foi de dez pais e dez mães.

Através desses dados, podemos observar que o trabalhador com baixo nível de escolarização, e que vive com uma renda baixa, está muitas vezes localizado nas margens da cidade ou no seu interior, mas em condições precárias. Portanto, os condomínios que hoje estão regularizados como urbanos não estão inseridos na dinâmica da cidade, devido a sua localização e a falta de infraestrutura adequada.

As crianças que estudam em escolas municipais utilizam um ônibus da prefeitura, que não é cobrado nenhuma taxa de forma direta. Os alunos das escolas estaduais utilizam o transporte coletivo, que é oferecido pela empresa TCCC (Transporte Coletivo Cidade Canção), a linha 138 – Miosótis, que faz o trajeto periferia centro de 40 em 40 minutos, passando pelo Bairro Diamante, Avenida São Judas Tadeu, no Bairro Vila Esperança, nas proximidades da Universidade Estadual de Maringá, Avenida Colombo, Avenida Herval e no Terminal Urbano de Maringá.

Boa parte das famílias utilizam o transporte coletivo para chegar ao centro da cidade. Seis famílias do Santa Maria e Santa Marina, e onze do Bela Vista utilizam o ônibus como transporte.

Na questão onde mencionava o local aonde residia antes de mudar para os condomínios, foram encontradas famílias de diversos locais. No Santa Maria, encontramos pessoas de outras cidades e estados, como, por exemplo, Mato Grosso, Curitiba-PR, Ibitinga-SP, Jardim Alegre-PR, e pessoas de Maringá que se deslocaram de bairros como Laranjeira, Quebec, Vila Esperança, Morangueira, Avenida Kakogawa e Alvorada.

No Santa Maria, a maioria das pessoas chegaram da cidade de Maringá, provenientes dos bairros como Alvorada, Parque Avenida, Parque das Grevíleas, Ebenezer, Laranjeira, e de outras cidades, como Sarandi-PR, Terra Boa-PR e São Jorge do Patrocínio-PR.

No condomínio Bela Vista, as famílias se deslocaram de bairros próximos aos condomínios, como o Parque das Grevíleas, Jardim Vitória, Jardim Copacabana, Parque Avenida e Jardim Alvorada.

As famílias entrevistadas tiveram interesse em mudar para os condomínios devido ao valor do terreno (Figura 13) que estava sendo cobrado na época. Alguns moradores relataram que dez anos atrás um terreno de 1000m² valia cinco mil reais no condomínio.

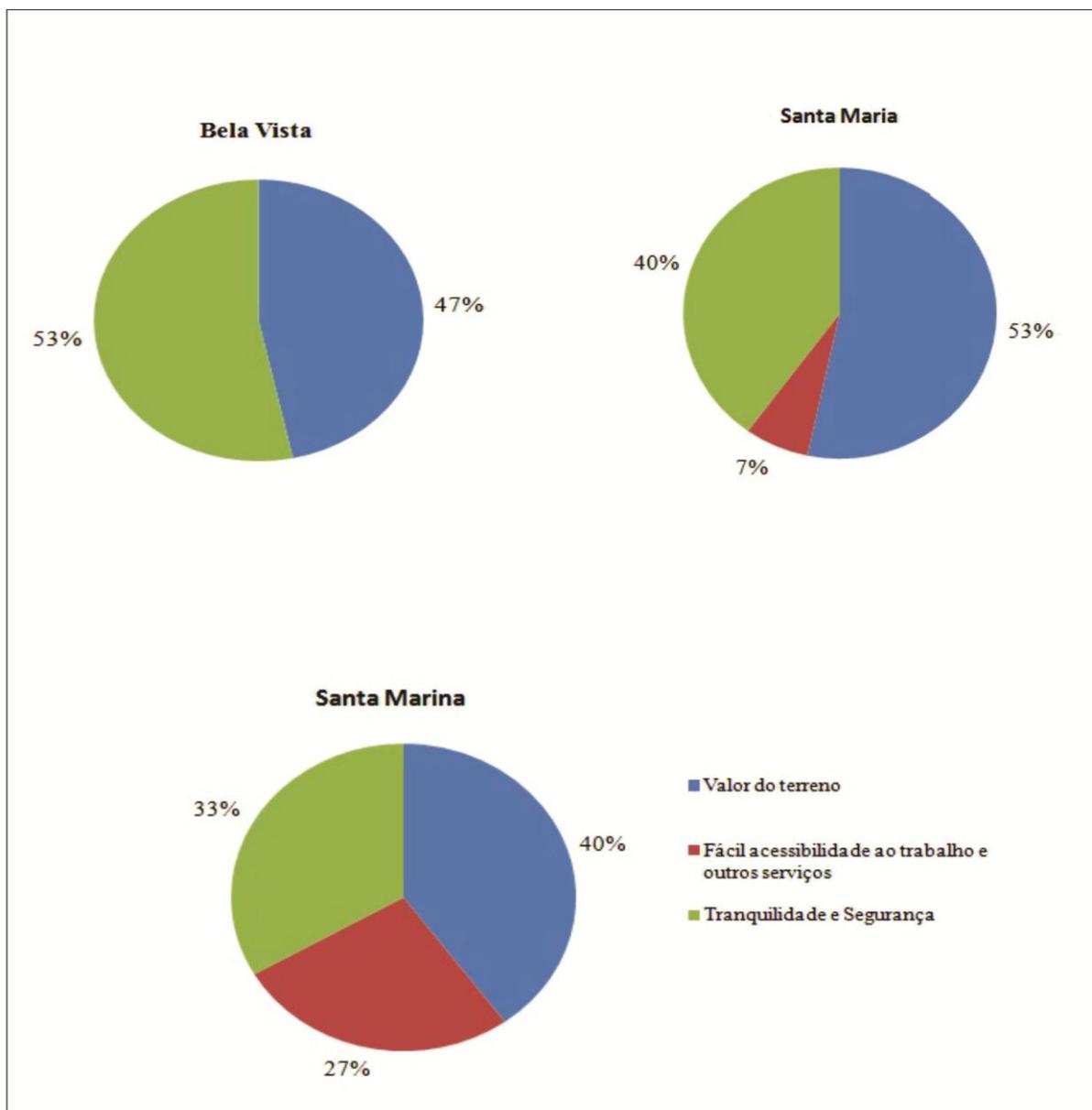


Figura 13 – Bela Vista, Santa Maria e Santa Marina; O que motivou os moradores a procurar o condomínio para morar;2012.

Organização: VILAS BOAS, R.S, 2012.

Os moradores foram questionados se tinham vontade de mudar dos condomínios para outros lugares da cidade, ou se gostariam de permanecer nos condomínios em outra área ou no condomínio no mesmo terreno, mas em uma casa melhor.

De modo geral, nos três condomínios as pessoas gostam de onde vivem, devido à tranquilidade do local. Os moradores que sentem vontade de mudar querem imóveis mais perto da cidade ou querem voltar para a cidade de origem, pois além do valor do terreno ser a atração para esses lugares, muitos respondentes afirmaram que vieram para Maringá para estudar ou trabalhar, para ter uma qualidade de vida melhor.

Como foi dito antes, ao redor dos condomínios não há nada de equipamentos públicos ou serviços. O único estabelecimento encontrado é a Mercearia Miosótis, que está localizada no último condomínio, o Bela Vista, que vende itens de consumo básico.

Todos os moradores do Santa Maria disseram que os equipamentos públicos são de difícil acesso. Uma moradora afirmou o seguinte durante a entrevista: *“Fui uma das primeiras moradoras a chegar aqui nos condomínios, não tinha nenhuma infraestrutura, nem luz, nem linha para telefone e os ônibus passavam de uma em uma hora. Já aconteceu de finais de semanas, que o ônibus demora mais para passar, eu ficar com os meus filhos doente nos braços, esperando o ônibus passar, e ter que sair no escuro, em lugar que não tinha nada, nem vizinho direito.”* Através da fala dessa moradora, observamos a dificuldade da mobilidade que enfrenta o morador da periferia, para chegar até os equipamentos públicos ou no centro da cidade.

Na entrevista, foi solicitado aos moradores que classificassem de primeiro a terceiro lugar quais equipamentos ou infraestrutura que mais fazem falta nas proximidades dos condomínios. A falta de ruas pavimentadas é o que mais incomoda nos três condomínios; em segundo a falta de posto de saúde, pois o mais perto é o Posto de Saúde Quebec, que está localizado no Jardim Quebec; na terceira posição, o que mais falta nos condomínios Santa Marina e Bela Vista é a escola e a creche, e o no condomínio Santa Maria é a falta de posto policial.

Devido aos problemas que as proximidades dos condomínios apresentam como a falta de serviços e equipamento públicos, os moradores de modo geral se mostram satisfeitos com a iluminação pública, a água e a coleta de lixo.

A água nos condomínios Santa Maria e Santa Marina é recebida pelos moradores através do poço artesianos, e cobrada uma taxa de vinte e cinco reais por mês. O condomínio Bela Vista é o único que recebe água da Sanepar.

A coleta de lixo existe nos dois condomínios, mas os moradores relataram que não há um dia fixo da semana para o serviço, mas pelas médias das respostas a coleta de lixo chega até os

condomínios duas vezes por semana. O serviço de correio acontece somente no condomínio Bela Vista, nos outros condomínios o serviço não é oferecido, muitas pessoas utilizam endereço de parentes e amigos que estão mais próximos a cidade para pegar correspondências.

Com os primeiros trabalhos a campo, somente para conhecer o local, percebemos que os condomínios já registravam alguns problemas de infraestrutura e sociabilidade. No questionário perguntei se os moradores se reuniam para discutir esses problemas, ou seja, se tinham “associação de bairro” (figura 14,15 e 16). Os três condomínios possuem associação, as reuniões acontecem todo o mês, mas muitos condôminos não comparecem, como afirma a síndica do Bela Vista, Dona Áurea.

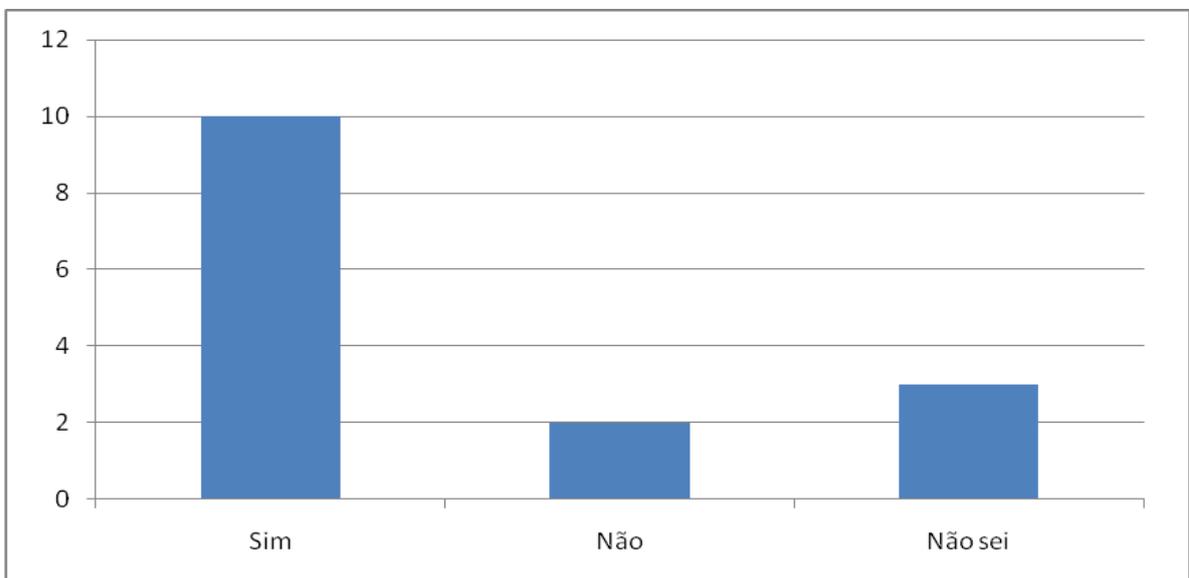


Figura 14 – Santa Maria; Conhecimento da associação dos Moradores dos Condomínios; 2012.
Organização: VILAS BOAS, R.S, 2012.

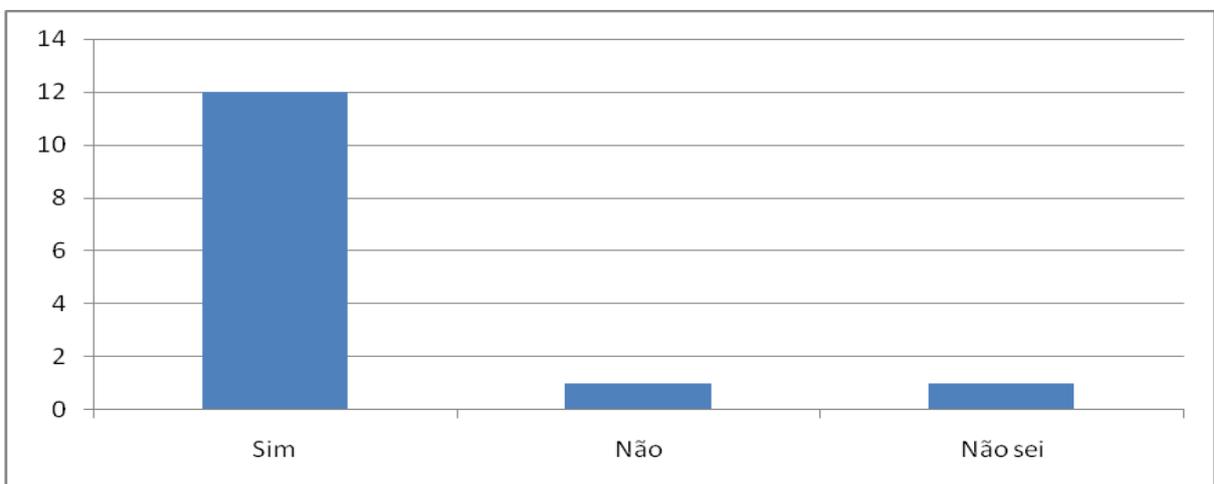


Figura 15 – Santa Marina; Conhecimento da Associação dos Moradores dos Condomínios; 2012
Organização: VILAS BOAS, R.S, 2012.

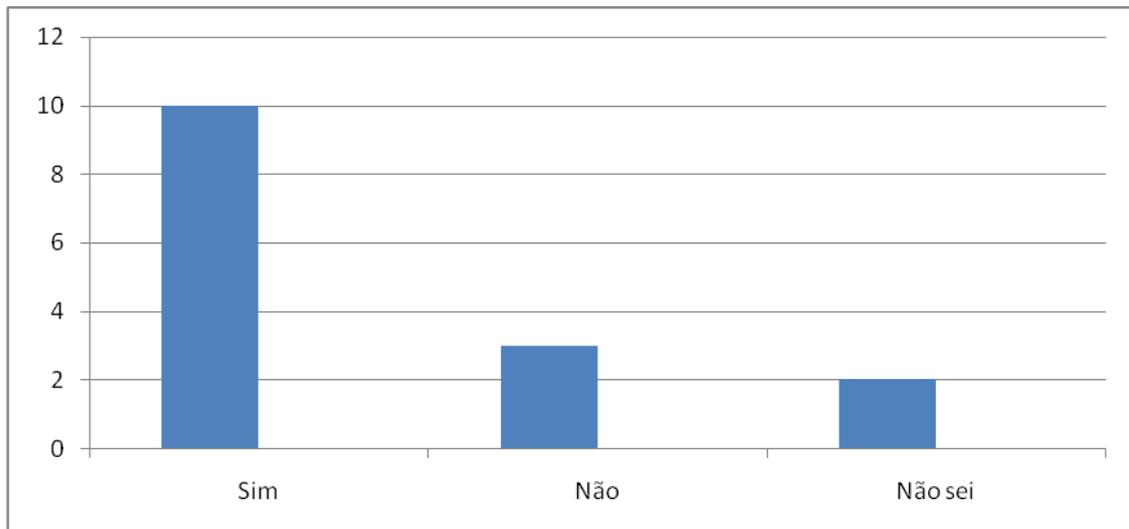


Figura 16 –Bela Vista; Conhecimento da associação dos Moradores dos Condomínios; 2012.
Organização: VILAS BOAS, R.S, 2012.

Mesmo com todas as dificuldades de infraestrutura e problemas de sociabilidade com algumas chácaras de lazer, a tranquilidade ainda é o que mais agrada os moradores nos condomínios.

Os aspectos que menos agradam os moradores são, de um lado a distância dos equipamentos públicos, de outro as “bagunças” que acontecem nas chácaras de lazer e, também, as pessoas que não pagam a taxa do condomínio. Mas o que mais incomoda os moradores nos três condomínios é a falta de asfalto, que resulta em poeira nos dias de sol e em lama nos dias de chuva. Porém, de modo geral, as pessoas estão satisfeitas em morar nos condomínios, pois dizem ter naquele espaço a casa própria. (Figura 17).

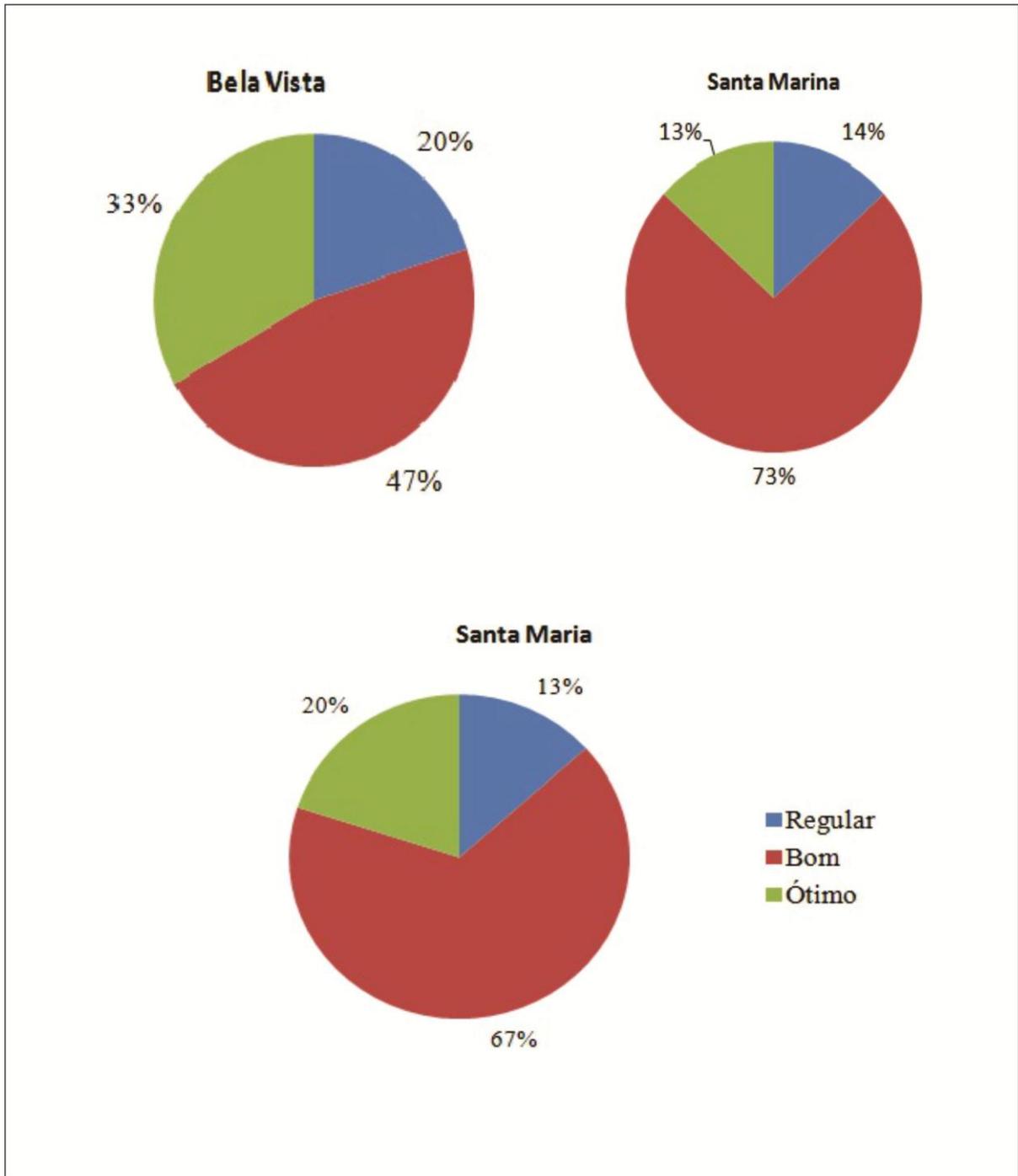


Figura 17– Bela Vista, Santa Maria e Santa Marina; Satisfação dos moradores em relação ao condomínio; 2012.

Organização: VILAS BOAS, R.S, 2012

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Compreender o crescimento das cidades e seu processo de periferização urbana é entender a dinâmica da exclusão social que acontece nas cidades. Maringá constrói esse cenário desde o seu projeto urbanístico, e os condomínios horizontais rurais são resultado de uma periferia que se expande e empurra o trabalhador ou o desempregado para as áreas mais distantes ou menos favorecidas socialmente.

Desse modo, a pesquisa atingiu seu principal objetivo que foi identificar, no contexto da Geografia Urbana, a expansão das cidades, buscando compreender qual o seu avanço sobre o campo e a interferência na vida das pessoas.

Problematizamos a condição de vida que os empreendimentos oferecem para seus moradores e sabemos que a motivação destes em morar nesses espaços é o valor do terreno, que no início dos empreendimentos eram valores abaixo do mercado.

Identificamos que os moradores dos condomínios enfrentam dificuldades para acessar o centro da cidade. Desde a implantação dos condomínios, problemas referentes à pavimentação da estrada (que dá acesso aos condomínios) e o transporte público são reivindicados pelos moradores. A pavimentação do asfalto chegou recentemente, com a inauguração de um novo bairro nas proximidades do condomínio; e o transporte público que antes não tinha acesso algum naquela região, hoje é disponibilizado de quarenta em quarenta minutos.

Os equipamentos públicos foram mapeados, e verificamos que nas proximidades dos condomínios não há variedades de serviços à disposição da comunidade. Os moradores precisam se deslocar para bairros mais próximos ou para o centro da cidade, dependendo do transporte público.

Ainda existe muito o que estudar, a cidade de Maringá está se expandido para o quadrante norte, obras estão sendo realizadas na área e precisam de estudos acadêmicos que conceitue este processo.

Deveríamos ter delimitado mais o quadrante norte e aplicado questionários nos bairros próximos aos condomínios, para ouvir a população dizer sobre suas condições de vida e a satisfação da qualidade da área. Mas, caso assim fosse feito, tornaríamos a pesquisa mais complexa e o autor não teria tempo para fazer esse levantamento.

As dificuldades apontadas por moradores, representantes dos condomínios, vereadores

e promotores imobiliários, foram as seguintes: a falta de pavimentação do asfalto, transporte público precário, horas de deslocamento dos moradores para ir ao trabalho, lazer ou consumo. Enfim, com estes problemas e os demais levantados podemos afirmar que a periferia de Maringá está se expandindo.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA, C. SILVA, B. Vamos discutir propostas para alterar o Plano Diretor. Em: Informativo UEM, Maringá. Disponível em: <http://www.informativo.uem.br/novo/index.php?option=com_content&view=article&id=2710%3Avamos-discutir-propostas-de-alterar-no-plano-diretor-de-maringa&catid=142%3Ainformativo-871&Itemid=40>

ARAÚJO, M.C. A cidade de Maringá: A constiuição de uma espaço urbano planejado e segregado In: RODRIGUES,AL. TONELLA,C. de (Org). **Retratos da Região Metropolitana de Maringá**. Subsídios para a elaboração de políticas públicas participativas.Maringá: EDUEM.2010. P.165-189.

BRASIL. Lei nº6.766, 19 de ezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo e dá outras Providências. Lex: Presidência da República Casa Civil Subchefia para assuntos Jurídicos, Brasília.

BURGARELLI,M. Condomínios se unem em defesa da estrada.O **Diário do Norte do Paraná**,Maringá, p.6, 17 de ago. 2000.

CADERNO ESTATÍSTICO MUNICÍPIO DE MARINGÁ. Curitiba. IPARDES. 2012

CAMPOS FILHO, C.M. **Cidades Brasileiras: Seu controle ou caos**. O que os cidadãos devem fazer para a humanização das cidades no Brasil. São Paulo:Studio Nobel,1999

CHINELLI, F. Os loteamentos da periferia. In: VALLADARES, L.P. de (Org.). **Habitação em Questão**. Rio de Janeiro: Zahar, 1981. p.49-66.

CORDOVIL, F. **A Aventura Planejada**: engenharia e urbanismo na construção de Maringá – PR 1947 a 1982. 2010. 640 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Escola de Engenharia de São Carlos – Universidade de São Paulo, Área de concentração Teoria e História da Arquitetura e do Urbanismo, São Carlos, 2010.

CORRÊA, R.L. **O Espaço Urbano**. São Paulo:Ática,1999.

COSTA, L.F.S. **Os promotores imobiliários no processo de verticalização das cidades de Maringá, Cianorte e Umuarama**. 2002. 195 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Programa em Pós Graduação em Geografia, Universidade Estadual de Maringá, Maringá, 2002.

ENDLICH, A.M. **Maringá e o Tecer da Rede Urbana Regional**. 1998. 221 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Programa de Pós-Graduação em Geografia, Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade Estadual Paulista “Julio de Mesquita Filho”, Presidente Prudente, 1998.

ENDLICH, A.M. Perspectivas sobre o urbano e o rural. In: SPOSITO, M.E. WHITACKER, A.M. de (Org.). **Cidade e Campo relações e contradições entre o urbano e o rural**. São

Paulo: Expressão Popular, 2006. p.11-30 **ESTRADA** pode se transformar em Rodovia. **O Diário do Norte do Paraná**, Maringá, p. A13, 08 de ago. 1999.

GALVÃO, A.A. **Condomínios Horizontais Fechados: Segregadores ou Segregados?** Um estudo de caso no município de Maringá - PR. 2007. 140 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Programa em Pós-Graduação em Geografia, Universidade Estadual de Maringá, Maringá 2007.

IBGE. *Censos Demográficos*. Rio de Janeiro. 2010.

MARANDOLA, JR. E. ARRUDA, Z. A. Urbanidade e Ruralidade no Brasil e as Redefinições entre campo e cidade. **Boletim de Geografia**, Campinas. Ano 23. 2005, p. 21-38.

MOURA, R. ULTRAMARI, C. **O que é Periferia Urbana**. São Paulo: Brasiliense, 1996.

NEGRI, S.M. **A Expansão da Periferia na Região Metropolitana de Maringá-Pr: Cidade de Paçandu**, Um estudo de caso. 2001. 180 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Programa em Pós-Graduação em Geografia, Universidade Estadual de Maringá, 2001.

PASTERNAK, S. Loteamentos Irregulares no Município de São Paulo: Uma avaliação espacial urbanística. **Planejamentos e Políticas Públicas**. São Paulo: USP. 2010, p.131-170.

PERFIL de Maringá. Maringá: Secretaria de Planejamento. Divisão de Modernização Administrativa e Controle de Qualidade. 1996.

PREFEITURA Municipal de Maringá, **Plano Diretor Integrado de Desenvolvimento**, Maringá, 2006.

PREFEITURA regulariza condomínios rurais: Secretário do Desenvolvimento Urbano entrega e primeiros documentos a moradores de condomínios rurais. **O Diário do Norte do Paraná**, Maringá, 14 de jul. 2000.

RIBEIRO, L.C.Q. **Dos Cortiços aos condomínios Fechados**. As Formas de Produção da Moradia na Cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1997.

RODRIGUES, A.L. **A pobreza mora ao lado: Segregação socioespacial na região metropolitana de Maringá**. 2004. 258 f. Tese (Doutorado em Ciências Sociais) – Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2004.

ROLNIK, R. O que é periferia? Entrevista para edição de junho da Revista Continuum/ Itau Central. Em: **blog da Raquel Rolnik**, São Paulo, 14 jun. 2010. Disponível em: <<http://raquelrolnik.wordpress.com/2010/06/14/o-que-e-periferia-entrevista-para-a-edicao-de-junho-da-revista-continuum-itau-cultural>>

ROMAN, C. Empreendimento cria um bairro “inteiro no meio do nada”. Em: **Carta Capital**, São Paulo, 25 mar. 2012. Disponível em: <<http://www.cartacapital.com.br/economia/empreendimento-cria-um-bairro-inteiro-no-meio-do-nada/>> Acesso em: 26 mar. 2012

SANTOS, M. **A urbanização brasileira**. São Paulo: USP, 2005

SANTOS, M. **O espaço dividido**: os dois circuitos da economia urbana dos países subdesenvolvidos. São Paulo: USP, 2004.

SPOSITO, M.E. A Questão cidade campo: perspectivas a partir da cidade. In: SPOSITO, M.E. WHITACKER, A.M. de (Org.). **Cidade e Campo relações e contradições entre o urbano e o rural**. São Paulo: Expressão Popular, 2006. p.111-129.

APÊNDICE



Universidade Estadual de Maringá

Questionário aos Moradores do Condomínio_____

NOME:_____

01)Local de Nascimento/Idade_____

02)Profissão/ Empresa que trabalha_____

03)Renda Familiar_____

04)Escolaridade_____

05)Endereço_____

Caracterização do Imóvel

06)A casa é utilizada para moradia ou lazer?

07)O estabelecimento é alugado em algum período do ano ou é somente para uso particular do proprietário?

08)Condição da ocupação do imóvel?

 Próprio Alugado Cedido Invadido ou ocupado Outros

09)Qual tipo de construção do imóvel?

 Tijolo ou bloco com revestimento Tijolo ou bloco sem revestimento Tijolo ou bloco, parte com revestimento Madeira Papelão Taipa (Pau-a-pique) Material misto

10)Qual ano de construção da casa?

Perfil da Família

11) Total de pessoas residentes na moradia?

12) Escolaridade e ocupação de cada morador:

Pai: _____

Mãe: _____

Avó: _____

Avô: _____

Filho 1: _____

Filho 2: _____

Filho 3: _____

Outros: _____

13) Se estão estudando, onde estudam?

Filho 1: _____

Filho 2: _____

Filho 3: _____

Outros: _____

Mobilidade Geográfica

14) Há quanto tempo a família reside no condomínio?

15) Onde residia antes?

16) O que motivou procurar esse local para morar?

() Valor do terreno

() Fácil acessibilidade ao trabalho e outros serviços

() Tranquilidade e Segurança

17) Como a família acessa o centro da cidade?

- () Ônibus – linha: _____
- () Carro
- () A pé
- () Carroça, Cavalos...
- () Outros

18) Se mudasse de residência para onde gostaria de ir morar?

- () Ficar no condomínio/Local onde vive, em uma casa melhor
 - () Ficar no condomínio/Local onde vive, em outra área
 - () Mudar para outro lugar da cidade. Onde? _____
- Porque? _____

Infra Estrutura

19) Os equipamentos comunitários são de fácil acesso para o condomínio?

20) Quais equipamentos ou infra-estrutura que mais fazem falta nas proximidades dos condomínios?

- () Escola e creche
- () Posto de Saúde
- () Posto policial
- () Áreas de lazer
- () Ruas asfaltadas
- () Iluminação pública
- () Esgoto

21) Caso exista iluminação pública em sua rua, como ela se encontra?

- () Boa iluminação
- () Lâmpadas fracas
- () Lâmpadas encobertas pelas árvores
- () Faltam lâmpadas ou estão queimadas
- () Não há iluminação
- () Outros

22) De onde vem a água de sua residência?

- () Rede

- Poço artesiano
- Outros

23)O esgoto de sua casa vai para onde?

- Rede
- Poço
- Outros

24)Existe coleta de lixo na sua rua? Com qual Frequência?

25)Se não a coleta, onde o lixo é colocado?

- Terreno Baldio
- Queimado
- Fundo de Vale
- Outros

26)Sua família se sente segura no condomínio?

- Sim Não

27)Qual forma de violência mais freqüente no condomínio?

- Roubos
- Mortes
- Assaltos
- Brigas
- Drogas
- Outro

28)Que elementos urbanos ajudam a acentuar a violência no condomínio ou redondezas?

- Carência de iluminação pública
- Falta de posto policial
- Ausência de patrulhamento
- Presença de bares e assemelhados
- Outros

Coesão do condomínio

29)O condomínio possui associação de bairro?

30) Você ou alguém da sua família participa da associação de bairro?

31) Aspectos que mais lhe agradam no condomínio?

32) Problemas e aspectos que mais desagradam no condomínio?

33) Você considera o condomínio um lugar para morar:

- Péssimo
- Ruim
- Regular
- Bom
- Ótimo