



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

CAROLINE PAGAMUNICI PAILO

**A produção do espaço urbano maringaense sob a ótica da teoria dos regimes urbanos: o caso do “condomínio” Jardins de *Monet Residence* em Maringá (PR)**

Maringá  
2018

CAROLINE PAGAMUNICI PAILO

**A produção do espaço urbano maringaense sob a ótica da teoria dos regimes urbanos: o caso do “condomínio” Jardins de *Monet Residence* em Maringá (PR)**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Ciências Sociais da Universidade Estadual de Maringá, como requisito parcial para a obtenção do título de Mestre em Ciências Sociais.

Área de concentração: Sociedade e Políticas Públicas.

Orientadora: Prof<sup>a</sup>. Dr<sup>a</sup>. Ana Lúcia Rodrigues  
Coorientador: Prof. Dr. Ricardo Luiz Töws

Maringá  
2018

CAROLINE PAGAMUNICI PAILO

**A produção do espaço urbano maringaense sob a ótica da teoria dos regimes urbanos: o caso do “condomínio” Jardins de *Monet Residence* em Maringá (PR)**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Políticas Públicas do Departamento de Ciências Sociais, Centro de Ciências Humanas, Letras e Artes da Universidade Estadual de Maringá, como requisito parcial para obtenção do título de Mestre em Políticas Públicas pela Comissão Julgadora composta pelos membros:

COMISSÃO JULGADORA

Prof.<sup>a</sup> Dr.<sup>a</sup>. Ana Lúcia Rodrigues  
Universidade Estadual de Maringá (Presidente)

Prof. Dr. Ricardo Luiz Töws  
Instituto Federal de Paraná (IFPR)

Prof. Dr. Orlando Alves dos Santos Júnior  
Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ)

Prof. Dr. Paulo Roberto de Souza  
Universidade Estadual de Maringá (UEM)

Aprovada em:

Local de defesa: Bloco H-12, sala 14, *campus* da Universidade Estadual de Maringá.

## Dedicatória

Dedico este trabalho a todas as pessoas que acreditam em uma sociedade menos desigual, especialmente aos meus pais, que me ensinaram a acreditar em um mundo melhor.

## AGRADECIMENTOS

Começo agradecendo à minha querida Orientadora Professora Dr<sup>a</sup>. Ana Lúcia, que no primeiro de dia de aula da disciplina Estrutura Social e Segregação Urbana em 2015, disse para a turma: “vocês nunca mais vão olhar um edifício com os mesmos olhos”, mas não era verdade, porque na verdade, eu nunca mais consegui sequer olhar uma rua na cidade com os mesmos olhos, o que é maravilhoso, pois consegui compreender o direito à cidade e o quanto lutar por sua efetividade é importante. Obrigada pelo carinho e por tantas coisas que nos ensinou nesse tempo da pesquisa.

Não poderia deixar de agradecer ao meu Coorientador Professor Dr. Ricardo, pela gentileza e prontidão com que sempre me atendeu, seja por *whatsapp*, vídeo ou pessoalmente, pela paciência e dedicação na fase final desta pesquisa.

Ao Prof. Dr. Paulo Roberto, pelas valiosas considerações feitas na banca de qualificação, as quais serviram de norte para a continuidade da pesquisa e sua finalização, espero ter atendido, pelo menos, parte delas.

Agradeço especialmente aos meus pais Aníbal e Luciana, meu esposo Alessandro e filhos Júlia e Augusto, por sempre me apoiarem verdadeiramente, estando sempre prontos a me auxiliar, seja, aceitando minhas ausências ou participando ativamente na leitura de um parágrafo, na ajuda para confecção dos mapas, nas inúmeras cópias fornecidas, nas idas ao empreendimento, no ditado atendo de algumas atas e o mais importante nas palavras de apoio e conforto para os momentos em que, parecia não ter fim.

À minha irmã Lilian e ao meu cunhado Rodrigo e aos meus maravilhosos sobrinhos Rodriguinho e Alice, pelos fins de semana que carinhosamente cuidaram dos meus filhos, para que eu pudesse dedicar-me à pesquisa. À minha irmã Ana que mesmo longe sempre me incentivou.

Agradeço também, as minhas sócias, colegas, amigas e, sobretudo, irmãs de coração Terezinha, Alícia e Ana Carol que por dois anos tem suprido minha ausência no escritório, tomando para si os prazos que não tive condições de cumprir, as audiências que não pude acompanhar e os clientes que não pude atender. MUITO OBRIGADA sem vocês aí, não seria possível o mestrado.

A lista é grande, mas não posso deixar de agradecer as pessoas que torceram por mim, minhas tias Wilma, Tereza, Luzia, minhas primas Juliana e Laura, minha cunhada Luciana e Cunhado Altevir, minha sogra Olga e minha sobrinha Isa em especial pela ajuda com o resumo em língua estrangeira.

À Polly, Pri e Aline pelas risadas, conversas e parcerias nos congressos e organização de seminários, muito bom, conhecer pessoas que nos fazem querer ficar.

Ao pessoal do Observatório em especial ao Juliano, Lilian, Samir, Luke e Nati, pela paciência e gentileza em me receber, sempre com um cafezinho e uma conversa proveitosa.

Também, não posso deixar de agradecer ao Márcio Lorin e ao Celso Saito, que nos deu a oportunidade e acesso a todo material necessário a realização da pesquisa junto à SEPLAN.

À querida Viviane Mariano (Vivi), que quando estava “meio” perdida dentro da SEPLAN de pronto me socorreu, me apresentando aos servidores Marcelo e Alessandro que gentilmente abriram um espaço no mobiliário, para que durante dois meses pudesse desenvolver a pesquisa.

Aos colegas do mestrado pelas conversas e pela companhia nas aulas e nos cafés do intervalo, que cada um possa continuar caminhando com suas pesquisas.

Agradeço a Capes, pela oportunidade de ser bolsista, o que oportunizou maior dedicação à pesquisa.

## **A produção do espaço urbano maringaense sob a ótica da teoria dos regimes urbanos: o caso do “condomínio” Jardins de *Monet Residence* em Maringá (PR)**

### **RESUMO**

A partir da Teoria dos Regimes Urbanos, que discute as coalizões responsáveis pelo desenvolvimento de economias urbanas, buscou-se analisar o empreendimento denominado 'Condomínio Jardins de Monet' na cidade de Maringá (PR), em todo seu processo de implantação, na lógica da produção capitalista do espaço urbano. Com respaldo nesta teoria bem como com base nos instrumentos jurídicos constitucionais, no Estatuto das Cidades e na legislação urbanística de Maringá, tem-se como objetivo geral da pesquisa, identificar por meio do estudo de caso Jardins de *Monet Residence*, as coalizões entre o poder público e privado e sua expressão nas agendas e projetos urbanos na cidade de Maringá, como forma de contribuir com o debate sobre os regimes urbanos. O recorte espacial foi esse empreendimento, escolhido em virtude de particularidades que pudessem contribuir para o debate sobre a respectiva teoria. A Teoria dos Regimes Urbanos, portanto, visa compreender como essas coalizões perduram no tempo e se elas têm a capacidade de direcionar uma agenda de transformações na cidade com foco no desenvolvimento econômico pelo urbano. Através do estudo de caso do empreendimento Jardins de *Monet Residence* buscou identificar a existência destas coalizações e quais os agentes que participaram de forma decisiva, para alteração da legislação urbana – Plano Diretor, Lei de Uso e Ocupação do Solo e Parcelamento do Solo – para que o empreendimento pudesse ser implantado na cidade. Em termos metodológicos, foi realizada a revisão bibliográfica e, depois a pesquisa empírica junto ao município através da SEPLAN, na qual foram analisados os processos administrativos de pedido de viabilidade de implantação do empreendimento, de vistas destes processos, foi identificada a necessidade de estender a pesquisa para as análises das atas do Conselho Municipal de Gestão e Planejamento Territorial e também da ata de Conferência de alteração do Plano Diretor, bem como a análise reportagens veiculadas na mídia. Esta pesquisa visa compor um conjunto de estudos realizados com a finalidade de desvelar a existência de um regime urbano ou regimes urbanos que determinam o desenvolvimento econômico de Maringá.

**Palavras-chave:** Regime Urbano. Empreendedorismo. Planejamento Urbano. Coalizões. Maringá (PR).

# **The production of the Maringá's urban space from the perspective of urban systems theory: the case of the "condominium" Jardins de Monet Residence in Maringá (PR)**

## **RESUMO**

From the Theory of Urban Regimes, which discusses the coalitions responsible for the aim was to analyze the project called "condominium" Jardins de Monet Residence in the city of Maringá (PR), in all its implantation process, in the logic of capitalist production of urban space. With support in this theory as well as based on the constitutional legal instruments, in the Statute of the Cities and in the urban legislation of Maringá, we have as general objective to identify, through the Monet Residence Gardens case study, the coalitions between public and private power and their expression in urban agendas and projects in the city of Maringá as a way of contributing to the debate on urban systems. The spatial clipping was this enterprise, chosen because of particularities that could contribute to the debate about the respective theory. The Urban Regimes Theory, therefore, aims to understand how these coalitions last in time and if they have the capacity to direct an agenda of transformations in the city with focus on the economic development by the urban. Through the case study of the Jardins de Monet Residence project, it sought to identify the existence of these co-ordinations and which agents participated decisively to change urban legislation - Master Plan, Land Use and Occupancy Law and Soil Parceling - so that the enterprise could be deployed in the city. In methodological terms, a bibliographic review was carried out, and then the empirical research with the municipality through SEPLAN, which analyzed the administrative processes for requesting feasibility of implementation of the project. From these processes, it was identified the need to extend the research for the analyzes of the minutes of the Municipal Council of Management and Territorial Planning and also of the minutes of the Conference of Change of the Master Plan, as well as the analysis carried out in the media. This research aims to compose a set of studies carried out with the purpose of unveiling the existence of an urban regime or urban regimes that determine the economic development of Maringá.

**Keywords:** Urban Regime. Entrepreneurship. Urban planning. Coalitions. Maringá (PR)



## LISTA DE ILUSTRAÇÕES

<b>Figura nº 1 -</b>	Capa do documento Maringá 2030 .....	37
<b>Figura nº 2 -</b>	Notícia veiculada no sítio da Prefeitura Municipal de Maringá (PR)....	39
<b>Figura nº 3 -</b>	Projeto da Cidade de Maringá elaborado em 1945 .....	48
<b>Figura nº 4 -</b>	Estação Ferroviária e pátio de manobras em destaque. Maringá, década de 1970 .....	65
<b>Figura nº 5 -</b>	Maquete da primeira versão do projeto de Oscar Niemeyer, denominado Projeto Ágora Maringá.....	66
<b>Figura nº 6 -</b>	Novo Centro de Maringá, antigo Projeto Ágora.....	68
<b>Figura nº 7 -</b>	Projeto Arquitetônico apresentado pelo Município para área da antiga Rodoviária.....	71
<b>Figura nº 8 -</b>	Estacionamento onde se localizava o prédio demolido da antiga Rodoviária.....	71
<b>Figura nº 9 -</b>	Projeto Elaborado pela Archi5 para área do antigo aeroporto.....	73
<b>Figura nº 10 -</b>	Fórum das Varas do Trabalho de Maringá .....	74
<b>Figura nº 11 -</b>	Fórum Eleitoral .....	74
<b>Figura nº 12 -</b>	Identificação dos Lotes sobre o quais se constituiu o empreendimento	77
<b>Figura nº 13 -</b>	Planta Topográfica Planimétrica dos Lotes 16-A/17/18 e 76 unificados .....	78
<b>Figura nº 14 -</b>	Localização Jardins de <i>Monet Residence</i> , portal Geomaringá .....	79
<b>Figura nº 15 -</b>	Estrutura do ‘condomínio’ Jardins de <i>Monet Residence</i> .....	80
<b>Figura nº 16 -</b>	Ofício para o Prefeito solicitando anuência para fins de licenciamento ambiental em 13 de abril de 2009 .....	87
<b>Figura nº 17 -</b>	Ofício para o Prefeito solicitando anuência para fins de licenciamento ambiental em 06 de janeiro de 2010 .....	92
<b>Figura nº 18 -</b>	Certidão que declara a conformidade do empreendimento com a legislação de Uso e Ocupação e Parcelamento do Solo .....	93
<b>Figura nº 19 -</b>	Verso da folha de rosto do processo administrativo nº 2112/2010 .....	95
<b>Figura nº 20 -</b>	Despacho do Diretor de Planejamento José Vicente Alves do Socorro. Processo administrativo nº 2112/2010 em 24/03/2010 .....	96
<b>Figura nº 21 -</b>	Certidão da SEURB certificando a concordância com o Laudo Geoambiental apresentado para o empreendimento. Processo administrativo nº 30358/2010 .....	99

<b>Figura nº 22 -</b>	Certidão da SEURB nº 264/2010 de 19/08/2010, atestando a conformidade do empreendimento com a legislação uso e ocupação do solo e de proteção ambiental. Processo administrativo nº 36588/10	100
<b>Figura nº 23 -</b>	Certidão da SEURB nº 268/2010 de 19/08/2010, atestando a conformidade do empreendimento com a legislação uso e ocupação do solo quanto ao local, o tipo de empreendimento e atividades. Processo administrativo nº 36588/2010 .....	101
<b>Figura nº 24 -</b>	Alvará de licença para demarcação e abertura de vias e de logradouros públicos no loteamento fechado Jardins de <i>Monet Residence</i> , referente ao processo 2112/2010, emitido em 09 de janeiro de 2012.....	105

## LISTA DE MAPAS

<b>Mapa nº 1 -</b>	Ocupação do perímetro urbano nos anos de 1945 e 1967 .....	53
<b>Mapa nº 2 -</b>	Limites do Perímetro Urbano – Lei 1063/74 .....	54
<b>Mapa nº 3 -</b>	Perímetro urbano de Maringá – Sistema Viário, Lei 1735/83.....	56
<b>Mapa nº 4 -</b>	Zoneamento – Lei Complementar nº 331/99.....	58

## TABELA

<b>Tabela nº 1 -</b>	Dados da População Brasileira por década .....	21
----------------------	--	----

## LISTA SIGLAS E ABREVIATURAS

ACIM	Associação Comercial e Empresarial de Maringá
AEAM	Associação de Engenheiros e Arquitetos de Maringá
BID	Banco Interamericano de Desenvolvimento
CMNP	Companhia Melhoramentos Norte do Paraná
CMPGT	Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial
CNPJ	Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica
CODEM	Conselho de Desenvolvimento Econômico de Maringá
CREA-PR	Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná
EC	Emenda Complementar
EUA	Estados Unidos da América
FMD	Fundo Municipal de Desenvolvimento Econômico
FMI	Fundo Monetário Internacional
IAP	Instituto Ambiental do Paraná
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
INSS	Instituto Nacional do Seguro Social
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano
LC	Lei Complementar
LTDA	Limitada
MDB	Movimento Democrático Brasileiro
MPF	Ministério Público Federal
TEM	Ministério do Trabalho e Emprego
ONGs	Organizações Não Governamentais
PEUC	Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios
PFL	Partido da Frente Liberal
PNDU	Plano Nacional de Desenvolvimento Urbano
PP	Partido Progressista
PROGE	Procuradoria Geral de Município
PT	Partido dos Trabalhadores
RIV -	Relatório de Impacto de Vizinhança
SECOVI-PR	Sindicato da Habitação e Condomínios do Paraná
SEPLAN	Secretaria Municipal de Planejamento e Urbano
SEURB	Secretaria Municipal de Controle Urbano e Obras Públicas
SICOOB	Sistema de Cooperativas de Crédito do Brasil
SUDERHSA	Superintendência de Desenvolvimento de Recursos Hídricos e Saneamento Ambiental
TRE	Tribunal Regional Eleitoral
TRT9 <sup>a</sup>	Tribunal Regional do Trabalho da 9ª Região
ZEIS	Zona Especial de Interesse Social
ZR1	Zona Residencial 1
ZR4	Zona Residencial 4
ZR5	Zona Residencial 5

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO.....</b>	15
<b>2 URBANIZAÇÃO BRASILEIRA, EMPREENDEDORISMO URBANO E CONSIDERAÇÕES SOBRE A TEORIA DOS REGIMES URBANOS.....</b>	20
2.1 CONSIDERAÇÕES SOBRE A URBANIZAÇÃO NO BRASIL.....	20
2.2 EMPREENDEDORISMO URBANO NO PROCESSO DE URBANIZAÇÃO.....	26
2.3 TEORIA DOS REGIMES URBANOS.....	29
2.3.1 A COALIZÃO EXISTENTE ENTRE AGENTES PRIVADOS E O SETOR PÚBLICO EM MARINGÁ.....	33
<b>3 O EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO: O SURGIMENTO DE MARINGÁ COMO UM GRANDE NEGÓCIO.....</b>	41
3.1 CONTEXTUALIZANDO A HISTÓRIA DE MARINGÁ.....	41
3.2 MARINGÁ: DO PROJETO À CIDADE.....	47
3.3 AS PRINCIPAIS ALTERAÇÕES NA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA DE MARINGÁ.....	52
3.4 A CIDADE COMO REPRODUÇÃO DO CAPITAL.....	60
3.5 TRANSFORMAÇÕES URBANAS OCORRIDAS NA CIDADE DE MARINGÁ..	64
<b>4 ESTUDO DE CASO: CONDOMÍNIO JARDINS DE <i>MONET RESIDENCE</i>.....</b>	76
4.1 CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO JARDINS DE <i>MONET RESIDENCE</i> .....	76
<b>4.1.1 Alteração no Plano Diretor Lei Complementar nº 632/2006 que contribuiu para a implantação do empreendimento Jardins de <i>Monet Residence</i>.....</b>	86
<b>4.1.2 Alteração nas Leis Complementares que definem o Parcelamento do solo – LC Nº 334/1999 e Uso e Ocupação do Solo – LC Nº 331/99.....</b>	90
4.2 AGENTES ECONÔMICOS E A COALIZÃO ENTRE O PODER PÚBLICO E A INICIATIVA PRIVADA PARA A IMPLANTAÇÃO DO “CONDOMÍNIO” JARDINS DE <i>MONET RESIDENCE</i> .....	106
<b>5 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	111
<b>REFERÊNCIAS.....</b>	116
<b>ANEXOS.....</b>	121
ANEXO 1 - Planta Topográfica Planométrica Georeferenciado Lotes nº 16-A/ 17/ 18 e 76 – Oriundo da fusão dos lotes 16-A; 17; 18 E 76.....	122
ANEXO 2 - Ofício para o prefeito solicitando anuência para fins de licenciamento ambiental em 13 de abril de 2009.....	123
ANEXO 3 - Ofício para o prefeito solicitando anuência para fins de licenciamento ambiental em 06 de janeiro de 2010.....	124
ANEXO 4 - Certidão que declara a conformidade do empreendimento com a legislação de uso e ocupação e parcelamento do solo.....	126

ANEXO 5 - Verso da folha de rosto do processo administrativo nº 2112/2010.....	126
ANEXO 6 - Certidão da SEURB certificando a concordância com o laudo geoambiental apresentado para o empreendimento.....	127
ANEXO 7 - Certidão da SEURB nº 264/2010 de 19/08/2010, atestando a conformidade do empreendimento com a legislação Uso e Ocupação do Solo e de Proteção Ambiental	129
ANEXO 8 - Certidão da SEURB nº 268/2010 de 19/08/2010, atestando a conformidade do empreendimento com a legislação uso e ocupação do solo quanto ao local.....	129
ANEXO 9 - Alvará de licença para demarcação e abertura de vias e de logradouros Públicos no “Condomínio” Jardins De <i>Monet Residence</i> .....	130
ANEXO 10 - Decreto nº 1992/2011, publicado em 27/12/2011.....	137

## 1. INTRODUÇÃO

Esta pesquisa se insere num conjunto de estudos<sup>1</sup> sobre a cidade de Maringá e sua região metropolitana. Cada um abordando aspecto singular de análise, para a compreensão das efetivas forças que atuam no desenvolvimento da “cidade planejada”.

Nesta pesquisa, buscou-se compreender, sob quais premissas, dá-se o planejamento e desenvolvimento da cidade e quais forças são determinantes para seu crescimento em um contexto, no qual o neoliberalismo torna-se, cada vez mais, suporte nas decisões do poder público.

O mercado imobiliário vem ganhando espaço nesse modelo neoliberal de gestão nas cidades; há um volumoso lucro para os especuladores imobiliários que, muitas vezes, sob o discurso de “crescimento e desenvolvimento”, apoderam-se de investimentos públicos, para investimentos privados e lucrativos, com o contraditório discurso de solucionar problemas, entre outros, os relacionados à moradia e geração de empregos.

Neste contexto, tem-se como objetivo geral da pesquisa, identificar por meio do estudo de caso Jardins de *Monet Residence*, as coalizões entre o poder público e privado e sua expressão nas agendas e projetos urbanos na cidade de Maringá, como forma de contribuir com o debate sobre os regimes urbanos.

Investimentos com recursos públicos, na implantação das grandes infraestruturas, em nome de investimentos para o desenvolvimento das cidades, como bem coletivo, é um dos vieses determinante para manutenção do sistema capitalista e para a mercantilização do solo urbano, tornando a cidade palco de investimentos para o mercado, com o intuito único de tornar a propriedade e o solo urbano mercadorias. Se por um lado, isso mantém a lógica neoliberal e a desenvolve, por outro, traz verdadeiros obstáculos para a concretização do princípio da dignidade da pessoa humana, da função social da cidade e da propriedade urbana e, conseqüentemente, do acesso à moradia.

Como recorte temporal de análise, considera-se que a normatização das cidades e dos espaços urbanos tem sua essência na Constituição Federal do Brasil, promulgada em outubro de 1988, quando determina que a propriedade deva atender a sua função social e que o objetivo da política de desenvolvimento urbano é ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

---

<sup>1</sup> Projeto INCT/CNPq: As Metrôpoles e o Direito à Cidade: plataforma de conhecimento, inovação e ação para o desenvolvimento urbano – Programa de Pesquisa da Rede do Observatório das Metrôpoles 2015-2020.



Para regulamentação e efetividade da norma constitucional, foi editada a Lei Nº 10.257/2001, conhecida como Estatuto da Cidade, que regulamentou os artigos 182 e 183 da Constituição da República Federativa do Brasil, estabelecendo instrumentos que ativem a função social das cidades e da propriedade urbana.

A partir destes instrumentos jurídicos, os gestores das cidades ficaram obrigados a solucionar problemas sociais como o direito à moradia, acesso ao transporte público, saneamento, empregos e outros, oferecendo, aos cidadãos, bens e instrumentos públicos em prol do bem coletivo.

No entanto, mesmo com todos os avanços trazidos por este Estatuto, ele previu também, instrumentos pró-mercado como as operações consorciadas urbanas, que passam a legitimar, os investimentos em parcerias público-privadas, ou de repasses de recursos públicos, para a indústria da construção civil empresarial, voltados para construção e venda de imóveis, para as classes, média e de alta renda, tornando o espaço urbano uma mercadoria inacessível para a grande maioria da população, cuja renda é insuficiente para arcar com os custos do mercado.

Através de referencial teórico-metodológico dos regimes urbanos, busca-se compreender a constituição e estabilidade das coalizões políticas entre o público e o privado, responsáveis pelas principais agendas públicas urbanas na cidade de Maringá, bem como os arranjos que, embora não explícitos, servem-se de todo aparato público, para dinamizar a produção do espaço urbano e se apropriarem dos lucros gerados.

Os objetivos específicos desta pesquisa são: compreender o empreendedorismo urbano contextualizando-o na realidade de Maringá (PR); estudar o processo de alteração legislativa urbanística, que deu legalidade para a implantação do empreendimento Jardins de *Monet Residense*; identificar os agentes (poder público e privado) que compõem coalizões que contribuíram para a implantação do loteamento Jardins de *Monet Residense* e por fim, contribuir, a partir do estudo das coalizões, com o debate sobre os regimes urbanos na cidade de Maringá (PR).

Essas ações serão identificadas e analisadas por meio do estudo de um caso: o empreendimento Jardins de *Monet*, cuja escolha se justifica pela necessidade de ser um estudo de caso, que mostrou caminhos para a compreensão das coalizões dos poderes público e privado na cidade de Maringá(PR).

Maringá (PR), por sua vez, é polo de região metropolitana e, portanto, de influência regional; por isso, a partir desse estudo, busca-se entender o viés do seu desenvolvimento urbano, que contribuirá na compreensão do papel que a mesma exerce no contexto regional, cujo caso estudado poderá agregar conteúdos, para a o debate dos regimes urbanos, no conjunto das pesquisas em andamento no âmbito do citado projeto do CNPq.

Pretende-se, através do estudo de caso (Jardins de *Monet Residence*), compor o conjunto dos estudos que visam à identificação dos regimes urbanos, que dão existência à cidade e região de Maringá e como isso tem rebatimento no território; investigar a constituição e estabilidade das coalizões políticas, responsáveis pelas principais agendas políticas urbanas e na produção do espaço urbano; demonstrar os pressupostos teórico-metodológicos, que apontam o desenvolvimento urbano mercantilizado ou, mais recentemente, financeirizado, como componente da reprodução da riqueza.

A metodologia se deu por meio de revisão bibliográfica pertinente ao tema, contextualizando o arcabouço jurídico/político, para análise das agendas, agentes e políticas urbanas da cidade Maringá (PR), além de um estudo de caso que envolveu a análise de 12 processos administrativos, relacionados à viabilidade de implantação e execução do empreendimento (Jardins de *Monet Residence*), os quais indicaram um caminho a seguir com a pesquisa, como a necessidade de análise das Atas do Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial e Atas das Conferências Municipais, que antecederam à alteração do Plano Diretor de Maringá, em especial através da Lei Complementar nº 799/2010 e a Lei de Uso e Ocupação do Solo Lei Complementar nº 889/2011, ambas de iniciativa do poder Executivo.

Além dos documentos oficiais, foram pesquisadas reportagens e propagandas, veiculadas nos jornais locais sobre o empreendimento, bem como encartes e folders lançados pela própria construtora de divulgação do loteamento, a partir disso, foi possível compreender o contexto no qual o empreendimento obteve alvará para sua implantação.

A cidade foi analisada, principalmente, à luz de teóricos como Harvey (1980; 2005; 2014), Maricato (2013; 2015), Arantes (2013), Vainer (2013), dentre outros; dissertações de mestrado, como por exemplo, de Brajato (2015); teses de doutorado, como as de Rodrigues (2004), Silva (2006), Cordovil (2010), Töws (2015), Amorim (2015), entre outras. Tais referências explicam e consolidam o entendimento da cidade como mercadoria, no processo de desenvolvimento urbano.

Para compreender se há, de fato, regime urbano que caracteriza o desenvolvimento de Maringá, será utilizado como referencial teórico Molotch (1976), Abramo (1995), Logan, Molotch (2007) e artigos produzidos pesquisadores do Observatório das Metrópoles com Silva, Clementino e Almeida (2017), Queiroz (2017), Silva, França e Santos Júnior (2017), Ribeiro, Santos Júnior e Carvalho (2017) entre outros.

A dissertação está estruturada em quatro sessões, sendo a primeira a intrução desta dissertação. A segunda sessão é um aporte teórico sobre a Teoria dos Regimes Urbanos, mas por tratar-se de uma teoria, que tem sua origem em estudos realizados nas cidades estadunidenses, foi necessário abordar a urbanização brasileira, o empreendedorismo urbano e a coalizão existente entre agentes privados e o setor público, tanto em termos teóricos, como em termos empíricos sobre a realidade estudada, com a finalidade de identificar pontos de aproximação e, assim, verificar a possibilidade de transposição desta teoria para o estudo em tela.

A terceira sessão é composta de um histórico da cidade de Maringá, com início na época em que a Companhia de Melhoramentos Norte do Paraná adquiriu terras no norte do Paraná a preços simbólicos, para implantar um empreendimento “financeiro-madeireiro–imobiliário–ferroviário–agroexportador” (Rodrigues; Souza, 2017). O resgate histórico foi feito, levando-se em consideração pesquisas já existentes sobre a implantação da cidade de Maringá, em especial Tomazi (1997), Rodrigues (2004), Tomaz (2008), Rodrigues e Souza (2015; 2017), Brajato (2015) entre outros não menos importantes.

Desenvolve-se um breve histórico sobre as principais leis urbanísticas de Maringá, com o objetivo de demonstrar como foi se formando e consolidando o espaço urbano que, em muito, ultrapassou os contornos desenhados por Jorge Vieira, engenheiro da Companhia de Melhoramentos Norte do Paraná. Para ajudar na construção deste tópico, foi necessário buscar subsídios em outros pesquisadores que percorreram este caminho, como Silva (2006), Cordovil (2010), Brajato (2015), Töws (2015) e outros, além da pesquisa no sítio da Câmara Municipal de Maringá, com vistas às votações e leis aprovadas nas décadas de 1960 a 2010, que também subsidiaram a construção deste subtítulo.

Na sequência, realizou-se uma análise da cidade como mercadoria, cujo referencial teórico baseia-se, especialmente, nos seguintes autores: Mendes e Negri (1998), Cordovil e Rodrigues (2012); Töws (2015), Maricato (2015), Rodrigues e Souza (2015) e outros, além de reportagens que serviram de base teórico/empírica, para caracterização da cidade de Maringá. Finalizando o capítulo, tem-se uma análise da cidade como reprodução do

capital e as transformações urbanas ocorridas em Maringá, para a consolidação teórica deste capítulo, foi utilizado os seguintes autores: Harvey (2005), Maricato (2007), Vainer (2013), Arantes (2013) e textos extraídos do sítio do Observatório das Metrópoles.

Na quarta sessão desta dissertação é apresentado o estudo de caso do empreendimento Jardins de *Monet Residence*, o que se inicia com descrição das características do empreendimento, tais como: localização, tamanho e tipo de empreendimento. Para a compreensão de como se deu a implantação do empreendimento pesquisado, foi necessário analisar os processos que culminaram com a alteração do Plano Diretor Lei Complementar N.º 632/2006, bem como das Leis de Uso e Ocupação e Lei de Parcelamento do Solo, uma vez que, sem essas alterações, não havia possibilidade para que Maringá pudesse sediar aquele empreendimento imobiliário, na modalidade loteamento fechado na zona rural. Após foram analisadas 129 atas do Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial de Maringá dos anos de 2009 a 2011 e mais 12 processos administrativos que tramitaram junto à prefeitura de Maringá, sendo possível identificar o *modus operandi* dos agentes responsáveis, que pode ser conferido no respectivo capítulo.

A análise das coalizões e a forma como se mantêm e perduram no tempo, são aspectos relevantes desta pesquisa, permitindo identificar um histórico de poder na cidade, suas variações e formações sociais e espaciais. A pretensão com o estudo de caso, realizado nesta pesquisa, é compor o conjunto das demais pesquisas que buscam de forma coletiva, investigar e compreender: i) a constituição e estabilidade das coalizões políticas, responsáveis pelas principais agendas políticas urbanas na cidade de Maringá e sua região e ii) quais são os arranjos que, embora não explícitos, ocupam as esferas de decisões públicas, para dinamizar a produção do espaço urbano, mas se apropriam dos lucros gerados.

Das informações primárias conseguidas, através deste estudo de caso, busca-se compor os estudos para investigação de quais regimes urbanos estão conduzindo o desenvolvimento urbano local e regional, através do levantamento e estudo de referenciais teórico-metodológicos, que possibilitem evidenciar os conteúdos que levem à leitura e compreensão das coalizões, entre setores público e privado, que mantêm um vínculo estreito participativo nas decisões locais, no que se refere ao desenvolvimento econômico da cidade, através da “sociedade civil organizada”, com o fim de compreender como se dá a hegemonia dessas coalizões, quão duradouras e hegemônicas podem ser para o desenvolvimento econômico, através da política urbana.

## **2. URBANIZAÇÃO BRASILEIRA, EMPREENDEDORISMO URBANO E CONSIDERAÇÕES SOBRE A TEORIA DOS REGIMES URBANOS**

Este capítulo tem, como propósito, apresentar a teoria dos regimes urbanos. Antes, porém, por se tratar de uma teoria que tem sua origem em estudos realizados em cidades estadunidenses, necessário se faz uma abordagem sobre a urbanização brasileira e o empreendedorismo urbano como uma de suas características, com a finalidade de identificar pontos de aproximação e, assim, verificar a possibilidade de transposição desta teoria, para o estudo do desenvolvimento econômico das cidades brasileiras.

### **2.1 Considerações sobre a urbanização no Brasil**

O processo de urbanização no Brasil ocorreu, de forma mais intensa, a partir da segunda metade do século XX, quando a industrialização se tornou mais ativa, especialmente, ligada às atividades agrícolas, com a inserção da mecanização nas grandes propriedades rurais.

Ribeiro (1995), afirma que a industrialização não foi por si só, o único fator determinante para a aceleração da urbanização brasileira, mas além deste, a expulsão do campo de um contingente de trabalhadores que passaram a ocupar as cidades.

No Brasil, vários processos já referidos, sobretudo o monopólio da terra e a monocultura, promovem a expulsão da população do campo. No nosso caso, as dimensões são espantosas dada a magnitude da população e a quantidade imensa de gente que se vê compelida a transladar-se. A população urbana salta de 12,8 milhões, em 1940, para 80,5 milhões, em 1980. Agora é de 110,9 milhões. A população rural perde substância porque passa, no mesmo período, de 28,3 milhões para 38,6 e são, agora, 35, 8 milhões. Reduzindo-se, em números relativos, de 68,7% para 32,4% e para 24, 4% do total. Conforme se vê, vivemos um dos mais violentos êxodos rurais, tanto mais grave porque nenhuma cidade brasileira estava em condições de receber esse contingente espantoso de população. Sua consequência foi a miserabilização da população urbana e uma pressão enorme na competição por empregos (RIBEIRO, 1995, p.198).

Esse processo de urbanização provocado, mais pela evasão da população rural do que pela atratividade das cidades, teve como consequência a “miserabilização da população urbana e uma pressão enorme na competição por empregos” (RIBEIRO, 1995, p.198).

Por essa razão, Ribeiro (1995) considera que a industrialização e a urbanização seriam processos complementares, uma vez que, as indústrias ofereceriam empregos urbanos à população rural oriunda do campo, principalmente, pela mecanização da agricultura, dominada pelo latifúndio e a monocultura.

O êxodo desta população do meio rural para as cidades pode ser observado, levando em consideração dados estatísticos do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), que demonstram que, em menos de quatro décadas, a população urbana já era maior que a população rural, conforme tabela 1.

DÉCADA	POPULAÇÃO TOTAL	POPULAÇÃO RURAL	PERCENTUAL	POPULAÇÃO URBANA	PERCENTUAL
1950	51.784.325	33.008.546	63,74%	18.775.779	36,26%
1960	70.584.277	38.625.866	54,72%	31.958.408	45,28%
1970	93.134.846	41.037.586	44,06%	52.097.260	55,94%
1980	119.011.052	38.573.725	32,41%	80.437.327	67,59%
1991	146.825.475	35.834.485	24,40%	110.990.990	75,60%
2000	169.799.170	31.845.211	18,76%	137.953.959	81,24%
2010	190.755.799	29.829.995	15,63%	160.925.804	84,37%

Tabela 1: Dados da População Brasileira por década. Tabela formulada com dados disponibilizados na planilha de População por UF (1872 a 2010) do IBGE  
Fonte: IBGE: [https://ww2.ibge.gov.br/home/geociencias/geografia/default\\_evolucao.shtm](https://ww2.ibge.gov.br/home/geociencias/geografia/default_evolucao.shtm)

As cidades brasileiras não estavam preparadas para receber este contingente populacional, provocando o que Ribeiro (1995) chamou de uma “urbanização caótica, provocada menos pela atratividade da cidade do que pela evasão da população rural” (RIBEIRO, 1995, p. 199).

A partir daí, as cidades brasileiras passaram a enfrentar problemas muito parecidos, tais como: um grande contingente de pessoas sem emprego; dificuldades de conseguir habitação; transporte; saneamento básico; entre outros. Tornando estes aspectos mais visíveis em cidades maiores, que ofereciam, como atrativo, a possibilidade de trabalho nas indústrias, que se instalavam.

Segundo Santos (1993), isto decorre de uma urbanização corporativa<sup>2</sup>,

[...] e constitui um receptáculo das consequências de uma expansão capitalista devorante dos recursos públicos, uma vez que estes são orientados para os investimentos econômicos, em detrimento dos gastos sociais (SANTOS, 1993, p. 95).

A cidades são caracterizadas pela “justaposição, à primeira massa urbana, de uma crescente população não empregada e sem função precisa na sociedade urbana, depois de ter rompido seus elos com a sociedade rural” (CASTELLS, 2011, p. 87).

Essa população chegou às cidades, mais especificamente à região de São Paulo e outras grandes regiões metropolitanas, sem qualquer garantia de emprego e moradia, tendo

<sup>2</sup> Trata-se de uma urbanização empreendida “sob o comando de interesses das grandes firmas” (SANTOS, 1993, p.95).

que, com a própria sorte, encontrar soluções para seus problemas, como descreve Ribeiro (1995):

Soluções esdrúxulas é verdade, mas são as únicas que estão ao seu alcance. Aprende a edificar favelas nas morrarias mais íngremes fora de todos os regulamentos urbanísticos, mas que lhe permitem viver junto aos seus locais de trabalho e conviver como comunidades humanas regulares, estruturando uma vida social intensa e orgulhosa de si. Em São Paulo, onde faltam morrarias, as favelas se assentam no chão liso de áreas de propriedade contestada e organizam-se socialmente como favelas. Resistem quanto podem a tentativas governamentais de desalojá-las e exterminá-las (RIBEIRO, 1995, p.204).

O crescimento das cidades aconteceu de forma espalhada, com a existência de grandes vazios urbanos, onde serviços públicos são colocados em determinadas áreas em detrimento de outras, fomentando a especulação imobiliária e, em consequência, ocorreu uma diferenciação de valores entre os diversos espaços na cidade, acentuando o problema de acesso à terra que, somada à escassez de empregos e moradias, levaram à periferização da população mais pobre (SANTOS, 1993).

Essa massa populacional, que ocupa de forma ilegal o solo urbano, “não tem o mesmo direito à infraestrutura e serviços como a cidade legal possui” (ROLNIK, 2000, p. 12) não tem facilidade para usufruírem de equipamentos públicos, sendo que o investimento em infraestruturas nestes locais é feito, através de troca de votos de prefeitos e vereadores (ROLNIK, 2000).

Sobre este processo, Maricato (2013) considera que a “ilegalidade não é fruto da ação de lideranças subversivas que querem afrontar a lei. Ela é resultado de um processo de urbanização que segrega e exclui” (MARICATO, 2013, p. 155).

A migração, para as cidades, ocorreu também, pelo processo de decomposição de estruturas rurais, sendo natural que não seja absorvida pelo sistema produtivo urbano, mas se integre ao sistema social. Analisando esta ocupação, Castells (2011) entende ser “ideológico qualificar de marginalidade o que é situação de tensão entre duas estruturas sociais interpenetradas” (CASTELLS, 2011, p. 88).

Na década de 1970, foi aprovada a Política Nacional de Desenvolvimento Urbano (PNDU -1975 a 1979, fazendo parte do 2º Plano Nacional de Desenvolvimento de 1973), que enfatizava ações, para auxiliar as cidades, na solução de problemas quanto à infraestrutura urbana, com o propósito de fortalecer atividades econômicas a serem priorizadas em cada região, mas no final dos anos 80, o “Estado brasileiro interrompeu a formulação de

praticamente todas as políticas públicas nacionais devido ao próprio neoliberalismo defendido à época” (SERRANO, 2013, p. 190), atingindo inclusive as políticas urbanas.

Neste mesmo período, consolidou-se um forte movimento social, que reunia “profissionais, lideranças sociais, sindicalistas, ONGs, integrantes da Igreja Católica, parlamentares e servidores públicos” (MARICATO, 2006, p. 214), sob a bandeira da política urbana.

Serrano (2013) explica que, para esse movimento social, a questão urbana deveria ser inserida como uma das prioridades de intervenção do poder público, o que resultou na inclusão de um capítulo na Constituição Federal de 1988<sup>3</sup>, que trata especificamente da política urbana, mas que por outro lado, não garantiu, de imediato, sua aplicabilidade dependendo de uma norma regulamentadora, que somente foi promulgada em 2001, através do Estatuto da Cidade, que regulamentou os artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988, garantindo meios de efetivação da função social da propriedade.

Mesmo diante da inserção de um capítulo sobre política urbana na Constituição Federal, as políticas públicas urbanas não tiveram avanços significativos, para a democratização do acesso a terra, pois, de maneira geral, as obras de infraestrutura alimentaram a especulação fundiária, uma vez que, “proprietários de terras e capitalistas das atividades de promoção imobiliária e construção, são um grupo real de poder e definição das realizações orçamentárias municipais” (MARICATO, 2013, p. 157).

No Brasil, os investimentos públicos em infraestrutura e circulação viárias são, geralmente, orientados pela valorização imobiliária, criando oportunidades de investimentos para o mercado imobiliário de média e alta renda, contribuindo, determinadamente, com a escassez de moradias e a segregação territorial, pois são produtos de um mercado que, entre outras coisas, vende o cenário como signo de distinção, aumentando os preços de terrenos e imóveis.

A urbanização brasileira, ainda, tem como característica a “legislação ambígua ou aplicação arbitrária da lei” (MARICATO, 2013, p. 160), uma vez que o Estado é permissivo com ocupações ilegais em determinadas áreas, para as quais não exerce seu poder de polícia, enquanto que para outros, essa ocupação irregular não é permitida, explicando que:

Não é em qualquer localização, entretanto, que a invasão de terras urbanas é tolerada. Nas áreas valorizadas pelo mercado, a lei se aplica. [...] Não é a norma jurídica, mas a lei de mercado que se impõe, demonstrando que as áreas

---

<sup>3</sup>Título VII – Da Ordem Econômica e Financeira, Capítulo II – Da Política Urbana, artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988.



desvalorizadas ou inviáveis para o mercado (beira de córregos, áreas de proteção ambiental, por exemplo), a lei pode ser transgredida. O direito à invasão é até admitido, mas não o direito à cidade. O critério definidor é o do mercado ou da localização (MARICATO, 2013, p.161).

Outro exemplo é o chamado Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo (IPTU Progressivo), estabelecido no artigo 182, § 4º, inciso II da Constituição Federal de 1988, que tem por finalidade assegurar o adequado aproveitamento do solo urbano<sup>4</sup>, que em alguns municípios, ainda, aguarda regulamentação para sua aplicabilidade em outros, como é o caso de Maringá (PR), foi recepcionado pela Lei Complementar nº 632/2006 – Plano Diretor de Maringá, sendo regulamentado em 2009 (BRAJATO, 2015). No entanto, na prática trouxe poucos resultados, chegando a ser suspensa sua aplicação para adequação de sua cobrança, a partir do ano de 2018, através da Lei Complementar 1088/2017<sup>5</sup>.

Impostos e taxas sobre a propriedade são dificilmente aplicados, pois “a relação entre terra e poder se mantém estrita. A lei se aplica conforme as circunstâncias numa sociedade marcada pelas relações de favor e privilégio” (MARICATO, 2013, p. 162).

A partir dos anos de 1990, foram implementadas reformas que passam a permitir, no plano local, a adoção de políticas neoliberais e “estratégias de governança calcadas sobre o empreendedorismo urbano, como forma de criar ambientes favoráveis para estimular a atração de investimentos privados e criar condições concretas para favorecer a inserção do urbano nos circuitos de acumulação”. (QUEIROZ, 2017, p.33)

Cabe ainda, mencionar que dada as complexidades do processo houve ondas de maior neoliberalização, com o governo Fernando Henrique Cardoso e de menor neoliberalização com os governos Lula e Dilma.

Neste caminho neoliberal, o Estado não tem compromisso com a regulação e proteção social, devendo favorecer direitos individuais, bem como utilizar o monopólio dos meios de violência, para garantir as instituições do mercado de livre funcionamento e livre comércio:

Setores antes geridos ou regulados pelo Estado têm de ser passados à iniciativa privada e desregulados (libertos de todo o tipo de interferência). A competição – entre indivíduos, entre empresas, entre entidades territoriais (cidades, regiões,

<sup>4</sup>Art.182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público Municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem estar de seus habitantes.

(...) § 4º É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para a área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente de: (...) II – imposto sobre propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo.

<sup>5</sup> A Lei Complementar nº 1088/2017 foi de iniciativa do Poder Executivo e teve como justificativa, o estudo de caso realizado pelo Ministério da Justiça, que indicou equívocos na utilização do IPTU progressivo na cidade de Maringá. Conforme consta da Mensagem de Lei nº 66/2017 do Prefeito Ulisses Maia à Câmara de Vereadores de Maringá, extraído do sítio: <http://www.cmm.pr.gov.br/?inc=legislacao>, acessado em 09.01.2018.

países, grupos regionais) – é considerada a virtude primordial. [...] A livre mobilidade do capital entre setores, regiões e países é considerada crucial. Todas as barreiras ao livre movimento (como tarifas compensatórias, sobre taxas, o planejamento e o controle ambientais ou outros impedimentos específicos a um dado lugar) tem de ser removidas, exceto em áreas essenciais ao “interesse nacional”, - como quer que este seja definido. A soberania do Estado com relação aos movimentos de mercadorias e de capital é entregue de bom grado ao mercado global (HARVEY, 2012, p. 76).

As políticas defendidas pelas instituições multilaterais não são neutras, pelo contrário, interferem na organização política dos países devedores, exigem uma política de privatizações das empresas públicas e ampliação dos negócios internacionais e uma maior proteção dos direitos contratuais e de propriedade, através da criação de leis que assegurem esses direitos, demonstrando que o país é seguro para investimentos internacionais.

Estes empréstimos internacionais para as cidades carregam consigo “uma agenda afirmativa. Não é, portanto, um recurso financeiro *stricto sensu*. Ele contém diversas “condicionalidades” e pretende modelar um determinado padrão de uso do recurso público e de organização do Estado” (ARANTES, 2013, p. 69).

Para Harvey (2015), essa ideologia neoliberal não é explícita, mas age de forma insidiosa, junto às instituições, meios de comunicação e universidades:

É certo que a ideologia e as práticas do neoliberalismo competitivo fazem seu trabalho discretamente, eficaz e insidioso no âmbito das principais instituições – os meios de comunicação e as universidades – que moldam o contexto imaginativo no qual vivemos. Elas o fazem sem que praticamente ninguém se dê conta disso. O politicamente correto imposto pela força bruta do dinheiro (associado à lógica da competição de mercado) tem feito muito mais para censurar a opinião no interior dessas instituições do que a representação direta do macarthismo (HARVEY, 2015, p. 206).

Este receituário neoliberal tem rebatimento imediato nas cidades, que se adequam ao modelo de abertura econômica para o mercado externo e, muito particularmente, para o mercado constituído pela demanda de localização do grande capital, tornando a cidade uma mercadoria. Esta abertura, no entanto, é seletiva, somente interessa, às cidades, atrair migrantes e visitantes solventes (VAINER, 2013).

Queiroz (2017), ao analisar as exigências das agências internacionais multilaterais, aponta que:

As agências passaram a exigir a adoção de modelos de governança “empreendedores” como contrapartida à liberação dos empréstimos, defendendo a necessidade de reformar o setor público em nome de uma maior “eficiência” calcada em metas fiscais rigorosas. Com isso a atuação do setor público deveria concentrar seus esforços na atração de recursos do setor privado, em um contexto em que as políticas redistributivas começavam a ser desmontadas ou privatizadas para dar

lugar a programas compensatórios de alcance social restrito (QUEIROZ, 2017, p. 30).

Nesta esteira, as cidades passaram a ocupar um lugar de destaque na produção e acumulação do capital, pois receberam *status* de mercadoria, prontas para serem embelezadas, modificadas e postas à “venda”.

A cidade mercadoria é “uma das ideias mais populares entre os neoplanejadores urbanos: a cidade é uma mercadoria a ser vendida, num mercado extremamente competitivo, em que outras cidades também estão à venda” (VAINER, 2013, p. 78) e, segundo o autor

Isto explicaria que o chamado marketing urbano se impunha cada vez mais como uma esfera específica e determinante do processo de planejamento e gestão das cidades. Ao mesmo tempo aí, encontraríamos as bases para entender o comportamento de muito prefeito, que mais parecem vendedores ambulantes que dirigentes políticos (VAINER, 2013, p. 78).

O movimento deste capital imobiliário depende de fatores, que vinculam a administração pública local, o mercado e a sociedade. Esta ligação faz com que os investimentos públicos sejam direcionados aos grupos com maior poder de influência e barganha junto à administração pública.

## **2.2 Empreendedorismo Urbano no processo de urbanização**

No bojo do processo de redemocratização do Estado brasileiro, a Constituição Federal de 1988 trouxe uma nova orientação na estrutura federativa brasileira, favorecendo “as unidades subnacionais, tanto pelo restabelecimento de competências usurpadas pelo regime ditatorial, quanto pela criação, sobretudo no caso dos municípios, de novos mecanismos de autonomia política” (TOMIO, 2002, p. 61).

A partir dessa redefinição do pacto federativo, o município “conquistou uma autonomia plena, obtendo, de fato, o *status* de ente federativo” (TOMIO, 2002, p. 62), pois além da autonomia política o município recebeu competências fiscais e tributárias<sup>6</sup>.

Queiroz (2017), em análise ao papel desempenhado pelos municípios na federação, faz a seguinte crítica:

A autonomia municipal prevista na Constituição de 1988 foi restringida pelo aumento de exigências previstas pela execução das funções ligadas à seguridade social, manifestas na gestão das políticas redistributivas na esfera local. Formou-se assim um sistema de solidariedade territorial articulando os diferentes níveis de governo. Ressaltando que esse aumento das responsabilidades se deu sem o aumento

---

<sup>6</sup>Artigo 1º *caput* e artigos 29 a 31 todos da Constituição Federal do Brasil, promulgada em outubro de 1988.

proporcional do aporte de recursos necessários para sua implementação. [...] Essa aparente contradição entre o aumento das responsabilidades delegadas aos municípios e a restrição de recursos repassados no âmbito federal reflete as doutrinas impostas pelas agências multilaterais, pressionando autoridades locais a buscarem suas fontes de financiamento junto ao setor privado (QUEIROZ, 2017, p. 32).

Este mesmo autor, ainda acrescenta que “nas áreas que contam com percentual mínimo de investimentos fixado pela legislação – como o caso da saúde e educação – isso não foi tão evidente” (QUEIROZ, 2017, p. 32), mas seu rebatimento deu-se de forma significativa na infraestrutura urbana, fazendo com que gestores adotassem estratégias de competitividade interurbana, “na expectativa de atração de empresas para suprir a demanda por investimento e gerar recursos para os municípios” (QUEIROZ, 2017, p. 32).

A existência dessa ambiguidade, entre maior autonomia dos municípios sem o aumento proporcional de aportes financeiros, fez com que gestores passassem a adotar o empreendedorismo como padrão de governança urbana (QUEIROZ, 2017).

Queiroz (20017), ainda aponta que:

A adesão às agendas de desenvolvimento econômico baseadas em “políticas pró-crescimento” mantém uma relação direta com a implementação de estratégias de governança calcadas sobre o “empreendedorismo urbano”, como forma de criar ambientes favoráveis para estimular a atração de investimentos provados e criar condições concretas para favorecer a inserção do urbano nos circuitos de acumulação (QUEIROZ, 2017, p. 33).

Um dos principais autores que debate o tema do empreendedorismo urbano, Harvey (2005), analisa as grandes transformações ocorridas na cidade de Baltimore-EUA no final da década de 1970, mas já tomando como base, de que isto seria uma tendência global.

Em primeiro lugar, Harvey (2005) considera que a organização espacial é feita por diversos agentes sociais e que surge com a formação da política de coalizão e da aliança de classes, como base para algum tipo de empreendedorismo urbano (HARVEY, 2005).

A formação dessa coalização é tarefa muito delicada e difícil, abrindo caminho para pessoas de visão, tenacidade (como um prefeito carismático, um administrador municipal talentoso ou um líder empresarial rico) impor uma marca pessoal sobre a natureza e direção do empreendedorismo urbano, talvez para moldá-lo até para fins específicos. Enquanto, em Baltimore, foi uma figura pública como o prefeito Schaefer que desempenhou o papel principal, em Halifax ou Gateshead, na Grã-Bretanha, foram os empreendedores privados que assumiram a liderança. Em outros casos foi uma mistura intrincada de personalidades e instituições que desenvolveu um projeto específico em conjunto (HARVEY, 2005, p. 170).

O elemento principal do empreendedorismo urbano é a parceria público-privada, na qual a “iniciativa tradicional local se integra com o uso dos poderes governamentais locais,

buscando e atraindo fontes externas de financiamento, e novos investimentos diretos ou novas fontes de emprego” (HARVEY, 2005, p. 170).

Como exemplo, Harvey (2005), conta que em Baltimore em 1978, houve um referendo em que a população, por estreita margem de votos, concedeu uma área pública para um empreendimento imobiliário privado, “que se tornou o espetacular e exitoso Harborplace. Depois disso, a política de parceria público-privada conquistou confiança popular, assim como a efetiva presença oculta em quase tudo que envolvia governança urbana” (HARVEY, 2005, p. 171).

Esta parceria “público-privada” assume os riscos de um desenvolvimento especulativo, o que em muitos casos, significa que o setor público fica com os riscos e o privado com os benefícios. “Ainda que haja exemplos onde isso não ocorreu (por exemplo, o risco privado assumido na construção do Metrocentre, Gateshead)” (HARVEY, 2005, p. 171), mas, em via de regra o risco é do setor público (HARVEY, 2005).

O empreendedorismo urbano é local, suas transformações e melhorias ocorrem em determinadas cidades, no entanto, seus impactos podem alcançar toda a região do território, mas suas transformações e melhorias ocorrem de forma pontual (HARVEY, 2005).

Para Harvey (2005) o empreendedorismo urbano,

[...] se apoia na parceria público-privada, enfocando o investimento e o desenvolvimento econômico, por meio da construção especulativa do lugar em vez da melhoria das condições num território específico, enquanto seu objetivo econômico imediato (ainda que não exclusivo) (HARVEY, 2005, p. 172).

O empreendedorismo urbano envolve um alto nível de competição e concorrência interurbana e, como alerta Harvey (2005),

Essa competição inclui impactos regressivos na distribuição de renda, volatilidade da malha urbana e a efemeridade dos benefícios trazidos por muitos projetos. A concentração no espetáculo e na imagem, e não na essência dos problemas sociais e econômicos também pode se revelar deletéria a longo prazo, ainda que, muito facilmente, possam ser obtidos benefícios políticos (HARVEY, 2005, p. 187).

Como explica Vainer (2013), a questão urbana hoje envolve outras preocupações,

Se durante largo período o debate acerca da *questão urbana* remetia, entre outros, a temas como crescimento desordenado, reprodução da força de trabalho, equipamentos de consumo coletivo, movimentos sociais urbanos, racionalização do uso do solo, a *nova questão urbana* teria, agora, como nexos centrais a problemática da competitividade urbana (VAINER, 2013, p.76, grifos do autor).

Importante acrescentar que, para competir no “mercado das cidades”, é preciso construir uma imagem de cidade atraente e para “legitimar os planos, o *marketing* atrela-se às

mídias locais e até internacionais propagandeando o desenvolvimento da cidade” (SILVA, 2012, p. 288).

Estes planos e projetos são, muitas vezes, vendidos por consultorias internacionais, sob o argumento de solucionar problemas e engendrar um desenvolvimento econômico para a cidade, quando na verdade, esta é transformada em mercadoria a serviço de agentes e empresas, restando muito pouco para a população que, de fato, necessita usufruir da cidade, pois é o lugar no qual constituem suas vidas.

### **2.3 A Teoria dos Regimes Urbanos**

Os primeiros estudos sobre os regimes urbanos concentraram-se na literatura anglo-saxã, especialmente nas cidades estadunidense na década de 1980. Estes estudos assemelham-se “a um modelo mais analítico do que teórico, posto que suas diferentes abordagens, em estudos de caso, encontram limitações a depender do contexto social e econômico pesquisado” (SILVA; CLEMENTINO; ALMEIDA, 2017, p. 5).

Silva, Clementino e Almeida (2017), apontam também, que o conceito de regime urbano “apresentou relativo sucesso em língua inglesa, embora sua migração à Europa e aos países latinos americanos, tenha-se dado de modo mais exploratório ou em articulação com outras análises – como a da Teoria da Regulação” (SILVA; CLEMENTINO; ALMEIDA, 2017, p. 5).

Para Abramo (1995), “um "regime urbano" definiria as formas particulares que assumem os processos de produção e de apropriação da espacialidade construída” (ABRAMO, 1995, p. 515).

Por outro lado, Silva, Clementino e Almeida (2017) consideram que o conceito trazido por Abramo (1995), difere das referências estadunidenses, explicando que, para “cientistas políticos e sociólogos norteamericanos, regimes urbanos constituem as formas de relacionamento (com durabilidade) entre a esfera pública e o mercado, ou melhor, entre as instituições públicas governamentais e os interesses econômicos não governamentais” (SILVA; CLEMENTINO; ALMEIDA, 2017, p. 5).

Sob a ótica da teoria dos regimes urbanos, busca-se verificar se há, nas cidades, coalizões com “capacidade de direcionar uma agenda de transformações na Cidade com foco

no desenvolvimento econômico, ou melhor, um desenvolvimento econômico pelo urbano” (SILVA; CLEMENTINO; ALMEIDA, 2017, p. 9).

Silva, França e Santos Júnior (2017), ainda esclarecem que a novidade trazida, pela abordagem dos regimes urbanos, é seu objeto de estudo, tendo.

[...] seu foco nas relações de pressão e negociação entre o poder público local e o mercado, no contexto de um padrão de acumulação e regulação estatal, tendo como contexto a progressiva assunção pelos governos locais de responsabilidades e competências vinculadas ao desenvolvimento econômico, atração de capitais e competição interestatal (SILVA, FRANÇA e SANTOS JÚNIOR, 2017, p.2).

No contexto norte-americano, a estrutura de arrecadação municipal dependia de dos impostos sobre a propriedade imobiliária e do controle privado da produção, desta forma, o poder local tinha necessidade de atrair investimentos privados que aumentassem o potencial de arrecadação municipal (RIBEIRO; SANTOS JÚNIOR; CARVALHO, 2017).

Para explicar o contexto norte-americano, Logan e Molotch<sup>7</sup> (1987), publicaram o livro chamando *Urban fortunes economy of places*, no qual conceituam as cidades como “máquinas de crescimento” e, como bem descreve Arantes (2013):

Em duas palavras, a ideia de cidade como *growth machine* pode ser assim resumida: coalizões de elites centradas na propriedade imobiliária e seus derivados, mais uma legião de profissionais caudatários de um amplo arco de negócios decorrentes das possibilidades econômicas dos lugares, conformam as políticas urbanas à medida em que dão livre curso ao seu propósito de expandir a economia local e aumentar sua riqueza (ARANTES, 2013, p. 27)

Em outra perspectiva, Ribeiro, Santo Júnior e Carvalho (2017), esclarecem que a transposição desta análise, sob a ótica da “máquina de crescimento”, não seria aplicável à análise das coalizões e políticas pró-crescimento no contexto brasileiro, pois “nos regimes urbanos o canal de influência ocorre no sentido do público para o setor privado, de maneira inversa às máquinas de crescimento” (RIBEIRO; SANTOS JÚNIOR; CARVALHO, 2017, p. 54) e acrescenta:

Para as últimas, o ativismo dos empreendedores é a força principal e as autoridades locais são vistas como aliadas no objetivo de promover o crescimento e intensificar os usos do solo. O crescimento assume o status de ideologia, que mantém a coalizão unida. Os regimes urbanos, ao contrário, derivam sua força de uma diversidade de interesses que não precisam estar de acordo em todas as questões, sendo um dos objetivos da cooperação lucrar com pequenas oportunidades [...](RIBEIRO; SANTOS JÚNIOR; CARVALHO, 2017, p. 54).

Quanto às parcerias público-privadas, como prática para o crescimento das cidades brasileiras, Arantes (2013), esclarece que

<sup>7</sup>Antes da publicação do livro com John Logan, Harvey Molotch publicou um *paper* no jornal *American Journal of Sociology*, em 1976, já considerando a cidade como máquina do crescimento (Arantes, 2013).

Para variar, a receita veio dos Estados Unidos. E, com ela, outra palavra-isca, a famigerada “revitalização urbana”, bem como seus derivados não menos famigerados : a “parceria” entre setor público e a iniciativa privada, encarregada por sua vez de “alavancar” (outro neologismo ianque – *to levarge*) investimentos privados com fundos públicos (sempre segundo a descrição de Peter Hall) (ARANTES, 2013, p. 22).

Para Silva, França e Santos Júnior (2017), grosso modo a análise de fundo dos regimes urbanos:

[...] é compreender a articulação política entre Estado, mercado e sociedade, mediada por diferentes/múltiplos agentes da sociedade, em um dado território urbano. [...] o foco dos estudos não é o Estado Nacional (ao contrário dos Regimes Políticos em si), mas sim a cidade e o urbano na perspectiva de que essa escala é plena de tensões e contradições entre políticas do Estado e interesse do Mercado (SILVA; FRANÇA; SANTOS JÚNIOR, 2017, p. 2).

Essa articulação entre Estado, mercado e sociedade ocorre, via de regra, por meio da formação de coalizões em prol de uma determinada agenda urbana, assim, para a existência de um regime urbano, a “estabilização dessas coalizões deverá sustentar um padrão de cooperação de longo prazo [...] assim, mudanças na administração não devem promover mudanças de regimes” (RIBEIRO; SANTOS JÚNIOR; CARVALHO, 2017, p. 54).

Silva, França e Santos Júnior (2017), apontam que os grupos formadores da coalizão, articulam-se por meio de um projeto que “consiga transformar interesses em ações de ganho econômico. Tais ganhos conformam um ambiente de negócios que por sua vez, sustenta a Coalizão e mantém o Regime Urbano em dada direção” (SILVA; FRANÇA; e SANTOS JÚNIOR, 2017, p. 7).

Ao citar autores como Stone (1989)<sup>8</sup> e Casèllas (2006)<sup>9</sup>, Silva, França e Santos Júnior (2017), explicam que o conceito da teoria dos regimes urbanos, está baseado na articulação entre o governo, mercado e sociedade, onde atores trabalham de modo conjunto para garantir a governabilidade e o alcance de objetivos comuns:

Para Stone (1989) essa coalizão não necessariamente precisa ser formal, pode ser construída também um campo de incertezas, dando ênfase nos arranjos locais, sob pressão externa. Casèllas (2006) acrescenta que o regime urbano é criado por meio de um grupo informal relativamente estável de agentes públicos e privados que, devido ao seu acesso aos recursos institucionais e econômicos, proporcionam estabilidade na tomada de decisões de governabilidade urbana. O Poder é, para as abordagens dentro da TRU, o motor que impulsiona a reprodução social e a produção sócio espacial da cidade; a acumulação do capital, neste caso, é decorrente da capacidade de agregar poder e, conseqüentemente, deliberar sobre as políticas de investimento urbano (SILVA; FRANÇA; SANTOS JÚNIOR, 2017, p. 9).

<sup>8</sup> A obra de Clarence Satone, qual se refere aos autores é **REGIME POLITICS: GOVERNING ATLANTA 1946-1988**. Lawrence: University Press of Kansas, 1989.

<sup>9</sup> Esta obra não consta na bibliografia do artigo apresentado pelos Autores.



Para se configurar um regime urbano, é necessária à constatação de coalizões duradouras entre o ente público e o privado, que ultrapassem as administrações e tem impacto direto sobre a política urbana local, que ocorre através de barganhas e acordos mútuos.

A análise dessas coalizões e a forma como se mantém e perduram no tempo, são aspectos relevantes na identificação dos regimes urbanos, que permite construir um histórico do poder na cidade, suas variações e formações sociais e espaciais.

Desta forma, para se estabelecer essas relações - econômicas sociais e políticas - o enfoque deve se dar na economia política da cidade, no poder e na governança urbana, quando da análise da agenda e dos projetos urbanos, com a finalidade de identificar a relação entre o modo de produção, circulação e distribuição do capital na cidade (SILVA; FRANÇA; SANTOS JÚNIOR, 2017).

A contribuição da Teoria dos Regimes Urbanos esta em demonstrar o “*modus operandi*” das coalizões hegemônicas presentes no urbano, bem como de potencialmente lançar luz sobre como as relações de poder local são engendradas” (SILVA; FRANÇA; SANTOS JÚNIOR, 2017, p. 13), permitindo a comparação de diferentes graus de desenvolvimento em um mesmo território e, contribuindo para “explicar e responder por que cidades que estão em um mesmo território nacional, e, portanto, submetidas às mesmas forças multiescalares no nível nacional e internacional, apresentam variações tão significativas em seus níveis de desenvolvimento” (SILVA; FRANÇA; SANTOS JÚNIOR, 2017, p. 13).

Como se trata de um estudo realizado com recortes históricos e espaciais “para explicar a emergência de diferentes regimes urbanos nos Estados Unidos” (RIBEIRO; SANTOS JÚNIOR; CARVALHO, 2017, p. 55), deve-se ter alguns cuidados, quando sua a transposição é feita para outros países.

As comparações, no entanto, devem evitar os seguintes riscos: i) generalizar a existência de regimes urbanos para todas as cidades. Os regimes não ocorrem em toda parte, pois dependem da formação da coalizão pública-privada, sua cooperação em torno de uma agenda pública e devem apresentar elementos de estabilidade; ii) o privilégio dos graus de comparação: a diferença entre regimes é mais uma questão de tipos do que de graus, devendo-se priorizar seus aspectos qualitativos; iii) alargamento conceitual: são necessários cuidados para aplicar conceitos que “viajam” além do ambiente. Dessa forma as tipologias existentes são mais uma fonte de hipóteses do que uma classificação precisa (RIBEIRO; SANTOS JÚNIOR; CARVALHO, 2017, p. 55).

Silva, França e Santos Júnior (2017), apontam que “os trabalhos desenvolvidos no campo da TRU tem em comum a realização do estudo de caso” (SILVA; FRANÇA; SANTOS JÚNIOR, 2017, p. 8).

Desta forma, pretende por meio do estudo de caso do empreendimento Condomínio Jardins de *Monet Residence* realizado nesta pesquisa, compor o conjunto das demais pesquisas que buscam de forma coletiva, investigar e compreender a constituição e estabilidade das coalizões responsáveis pela agenda pública urbana e, quais são os arranjos entre o setor público e privado, que embora não explícitos, servem para dinamizar a produção do espaço urbano, apropriando-se dos lucros gerados.

Cumprido esclarecer que o estudo de caso não dará, sozinho, conta de identificar se há um regime ou regimes urbanos na agenda urbana de Maringá, mas será utilizado para compor um conjunto de outros estudos que darão sustentação para a referida identificação.

### **2.3.1 A coalizão existente entre agentes privados e o setor público em Maringá**

A cidade de Maringá (PR), desde seu início, desenvolve-se sob a influência do capital privado, norteando seu crescimento e desenvolvimento. Sob a denominação de “sociedade civil organizada”, duas entidades: Associação Comercial e Empresarial de Maringá e Conselho de Desenvolvimento Econômico de Maringá são hegemônicas, quanto ao planejamento da cidade.

A Associação Comercial e Empresarial de Maringá (ACIM) foi fundada em 12 de abril de 1953, por um grupo de empresários e surge em meio a um “fogo cruzado”, entre o prefeito eleito Inocente Villanova e a Companhia Melhoramentos Norte do Paraná.

Isso porque, três meses após ser eleito Inocente Villanova, efetuou a tributação dos lotes administrados pela Companhia Melhoramentos Norte do Paraná (CMNP), que iniciou uma campanha ferrenha contra o prefeito. Neste contexto de conflito entre a CMNP e o prefeito, e com medo de serem prejudicados por este impasse, “os empresários locais, constituíram uma entidade de classe que pudesse organizar e fazer frente aos seus anseios” (SILVA; GOMES, 2016, p. 69), junto à administração de Inocente, que passou a ter uma entidade de oposição até o final de seu mandato (SILVA; GOMES, 2016).

Importante observar que a questão da tributação dos lotes administrados pela CMNP e o prefeito, representava de fato, a disputa entre o capital privado (CMNP) e o poder público que necessitava de recursos financeiros, para implementar os equipamentos necessários à cidade recém emancipada e, assim, socorrer os vários bairros da cidade que se formavam e necessitavam estruturar-se.

No entanto, entre o público e o privado, a recém-criada entidade, ACIM, escolheu ficar do lado daquele que melhor a representava, ou seja, virou oposição ao prefeito e junto com a CMNP, passou a defender interesses de sua categoria. A ACIM “foi a única entidade de representação do empresariado de Maringá até 1974, quando foi criada a Associação dos Lojistas do Comércio” (TÖWS, 2015, p. 221).

Töws (2015) afirma que “é por meio desta entidade, que, em suas publicações se autodenomina como ‘sociedade’, como se fosse a representação legítima de toda a sociedade maringaense, que começam a ser pensadas as propostas de planejamento de futuro” (TÖWS, p. 222, 2015).

Em 1996, nasce no meio empresarial – ACIM - o movimento Repensando Maringá. Este movimento foi uma iniciativa do setor empresarial, a partir da constatação da estagnação da economia da cidade, além da disputa política nos bastidores entre Said Ferreira, prefeito e Ricardo Barros, então deputado federal, gerando prejuízos para a continuidade dos projetos e obras. “Os empresários entendiam que era preciso unir a sociedade e encontrar uma forma de elaborar um projeto futuro para Maringá, independentemente de partidos e políticos” (SILVA; GOMES, 2016, p. 302).

Neste anseio de projetar a cidade para o futuro, é que a ACIM teve uma forte influência para a criação do Conselho de Desenvolvimento Econômico de Maringá (CODEM), e segundo aponta Töws (2015), este conselho foi “gestado dentro da ACIM” (TÖWS, 2015, p. 222) e criado através de Lei Municipal nº 4275/96 em 16 de setembro de 1996.

O Conselho de Desenvolvimento Econômico de Maringá (CODEM) tem as seguintes características:

Tem caráter deliberativo e consultivo e tem como finalidade propor e fazer executar política de desenvolvimento econômico. É constituído por entidades representativas dos diversos segmentos organizados da sociedade. Sua estrutura conta com uma mesa Diretora, um Plenário e Câmaras Técnicas Setoriais. As atribuições do CODEM são exercidas em parceria com entidades da sociedade civil e poder público, destacando-se a Prefeitura Municipal, a ACIM - Associação Comercial e Empresarial de Maringá, o IDR - Instituto para o Desenvolvimento Regional e a FIEP - Federação das Indústrias do Estado do Paraná. O CODEM tem como características a participação voluntária, visão de futuro e planejamento, suporte técnico profissional, representatividade política apartidária, foco no desenvolvimento econômico, e representatividade da sociedade organizada. (CODEM)<sup>10</sup>

<sup>10</sup> Informações do sítio do CODEM, sem referência ao ano em que foram disponibilizadas.

É neste mesmo ano que, juntamente com o CODEM, é criado o Fundo Municipal de Desenvolvimento Econômico – FMD<sup>11</sup>, sendo destinado, a este, 2% da receita do município, para custeio das despesas com capacitação e desenvolvimento de projetos, para médio e longo prazo. Como observa Töws (2015), a partir daí “foi possível uma articulação precisa entre os empresários e a prefeitura, no sentido de prover recursos para que projetos para a cidade fossem pensados no âmbito do empresariado” (TÖWS, 2015, p. 223).

A intenção dos empresários locais era de que, independente do partido que assumisse o governo municipal, o prefeito deveria assumir o compromisso, com o empresariado maringaense, de que seriam colocados em prática os planos, projetos e metas, já em andamento ou por serem implantados. Foi com este espírito que ACIM e CODEM aprovaram em 1996 o plano Maringá 2020.

O plano Maringá 2020 foi composto por oito áreas estratégicas que formam as câmaras técnicas do CODEM e representam áreas para o desenvolvimento econômico do município. As câmaras foram estabelecidas no artigo 6º da Lei Nº 4275/96 e são as seguintes: I - Assuntos Comunitários; II - Assuntos Universitários; III - Integração Tecnológica; IV - Atração de Investimentos; V - Agricultura e Agroindústria; VI - Comércio e Serviços; VII - Comércio Exterior e VIII - Construção Civil e Setor Imobiliário.

Cada uma dessas câmaras tinha um objetivo específico a ser alcançado, o que se traduz em planejamento e estratégias para alcançar o desenvolvimento econômico, o que “endossa e recupera os termos já embutidos na cultura do cidadão maringaense de que a cidade é planejada, portanto, diferenciada” (TÖWS, 2015, p. 227).

Passados 10 anos da criação do CODEM, foi realizado um seminário no mês de junho de 2007, para avaliação das estratégias e objetivos constantes do plano Maringá 2020, para isso “foram levantadas e quantificadas informações comparativas entre antes da existência do Codem e o momento da avaliação, servindo de indicadores do desempenho de Maringá, todas as áreas contempladas no documento MARINGÁ 2020” (CODEM, 2011, p. 13), sendo constatado que muitos dos objetivos do plano Maringá 2020, já haviam sido alcançados. “Tais conclusões, levaram a assembleia a deliberar pela definição de uma nova proposta de futuro para Maringá, processo de formulação iniciado em sessão contínua da própria assembléia. Foi a partir daí construído o documento MARINGÁ 2030” (CODEM, 2011, p. 13).

---

<sup>11</sup> Criado pela Lei nº 4274/1996. Disponível em: <http://www.cmm.pr.gov.br/?inc=legislacao>. Acesso em 12.02.2018.

A hegemonia, na tomada de decisões via ACIM e CODEM, é facilmente constatada na esfera política em Maringá. Esta coalizão entre agentes privados e o ente público, não é velada na cidade, muito pelo contrário, ela é destacada inclusive como fonte para o desenvolvimento.

Como exemplo dessa coalizão que se forma, cita-se a palestra proferida por Wilson Tomio Yabiku, então presidente do CODEM no ano de 2014, em evento promovido pela Associação de Engenheiros e Arquitetos de Maringá, na sede do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná (CREA-PR), no dia 30.10.2014:

[...] Houve o consenso de que a cidade precisava de um planejamento de médio e longo prazo que fosse seguido pela prefeitura, independente do partido político que estivesse no poder e da sucessão ou não dos prefeitos”, explicou Yabiku. Segundo o dirigente, hoje o Codem é admirado em todo país, prova disso são as frequentes visitas de delegações de vários estados brasileiros que vêm a Maringá conhecer a dinâmica do conselho. Para ele, o sucesso do órgão vem da sinergia entre o poder público e a sociedade organizada, que é representada no Codem por voluntários “que querem o melhor para a cidade”. Pensando no futuro, o Codem criou o Master Plan. Trata-se de um estudo global visando o crescimento racional com vistas ao conforto, segurança e qualidade de vida da população, consolidando a região metropolitana com sustentabilidade econômica, ambiental e social. Outro importante projeto do Codem é o “Maringá 2030”. O projeto vislumbra uma cidade autossustentável, com alto nível de qualidade de vida e população estabilizada em 500 mil habitantes (GOMES, 2014).

Wilson Tomio Yabiku atribui o sucesso do CODEM a uma sinergia entre o poder público e a sociedade organizada, demonstrando que essa coalizão faz de fato a diferença no desenvolvimento econômico para a cidade, porém, são nestes “espaços de participação política, em que as demandas da sociedade civil organizada e representada se coadunam forçosamente à lógica dos interesses empresariais. Estes se organizam em torno da valorização imobiliária e da apropriação dos benefícios trazidos pelos investimentos públicos e privados” (AMORIM, 2015, p. 109).

O palestrante ainda apresentou o projeto Maringá 2030, que vislumbra uma cidade autossustentável, com alto nível de qualidade de vida e população estabilizada em 500 mil habitantes, ou seja, um planejamento urbano que inclusive, limita o número de habitantes para a cidade.

[...] há, de fato, a intenção de controlar o crescimento da cidade, colocando um limite de habitantes com que a ‘sociedade civil organizada’ queira conviver e, carregada de termo como qualidade de vida, dignidade e desenvolvimento humano, constroem uma imagem da cidade que é buscada a todo instante (TÖWS, 2015, p. 227).

Quando uma associação comercial, como é o caso da ACIM auto intitula-se “sociedade civil organizada” e se vincula “efetivamente ao poder público através do CODEM,

cujos membros transitam pelas duas instituições, contribui e elabora até os planos de governos dos candidatos a prefeito” (TÖWS, 2015, p. 227), ocorre a total anulação do conflito, pois se tem a falsa impressão de que a “sociedade civil” estaria representada nos assentos do conselho deliberativo, o que não é verdade.

O documento elaborado pelo CODEM, chamado Maringá 2030, é muito significativo e apresenta uma demonstração clara do direcionamento que estas coalizões pró-crescimento querem dar a cidade de Maringá, inclusive buscando identificar o tipo de cidadão que se “deseja ter”, figura nº 1.



Figura 1: Capa do documento Maringá 2030

Fonte: Documento Maringá 2030, <http://www.politize.com.br/wp-content/uploads/2017/05/Maringa-2030.pdf>.

Cabe mencionar, que o empreendimento *Jardins de Monet Residence* foi implementado porque buscava atender aos anseios do cidadão que Maringá “deseja ter”, pois na mesma época, em contrapartida, o empreendimento do Minha Casa Minha Vida Faixa 1, foi levado para Floriano, distrito de Maringá, com a construção de 418 moradias naquela localidade (REIS, 2017), vez que para Maringá, a população mais pobre sempre mora ao lado (RODRIGUES, 2004).

No documento Maringá 2030 são apresentadas propostas em quatro grandes áreas objetivas, que representam “o futuro desejado para a cidade e são: I. Desenvolvimento Econômico; II. Meio Ambiente; III. Cidadania; IV. Cidade” (CODEM, 2011, p, 17), sendo definida para cada uma dessas áreas diretrizes e estratégias.

As diretrizes têm caráter orientador, normativo e condicionante para as estratégias, ações, projetos e propostas de políticas, numa perspectiva de mais longo prazo. As estratégias definidas e apresentadas, a título ilustrativo, devem ser objeto de revisão e de adequação às mutações que ocorrem ao longo do tempo, constituindo-se em trabalho permanente das Câmaras Técnicas (CODEM, 2011, p.17).

Em que pese constar no documento, que “não tem e nem poderia ter pretensão alguma de ser um plano de desenvolvimento econômico, nem tampouco um plano estratégico de desenvolvimento” (CODEM, 2011, p.6), Töws (2015) esclarece que:

A própria forma de organização do documento ressalta alguns projetos que estão vinculados com interesses específicos, ou de alguns agentes e grupos econômicos ou do setor imobiliário, ou projetos elaborados pela prefeitura e ainda projetos político-partidários resultantes de campanhas políticas de candidato a prefeito eleito na última eleição, Roberto Pupim (PP) (TÖWS, 2015, p. 228).

Em junho de 2011, o documento Maringá 2030 é apresentado na câmara municipal de vereadores, pelo presidente do CODEM Luis Fernando Ferraz, que fez a entrega de um exemplar para cada um dos vereadores, explicando que o trabalho realizado por aquele órgão “é importante para o planejamento da cidade, que colhe frutos do planejamento feito desde seu início. Por isso a importância de continuar traçando metas e pensar no futuro” (MARINGÁ, 2011), sendo elogiada a iniciativa de produção do documento pelos vereadores da casa.

O documento contou com “127 assinaturas em sua aprovação, entre elas do ex-prefeito Silvio Barros II, de diversos empresários, outros políticos e membros do CODEM” (TÖWS, 2015, p.229). Este documento foi veiculado na mídia e apresentado nos principais espaços de tomada de decisões políticas, representando a construção de um consenso em torno de uma imagem de cidade planejada e a pretensão de se manter coesa às coalizões existentes entre o poder público e a suposta ‘sociedade civil organizada’.

Depois do documento Maringá 2030 é a vez da construção de coalizões e consensos em torno de outro plano, o chamado Masterplan ou Maringá 2047, que tem por objetivo pensar a cidade mais adiante, ou seja, quando ela tiver com 100 anos (TÖWS, 2015).

Neste outro documento, a coalizão entre ACIM e o CODEM e sua hegemonia na tomada de decisões frente ao planejamento urbano, mantém-se forte e alinhada, o que se percebe da notícia veiculada no dia 02/03/2016, no site da prefeitura de Maringá, ao anunciar o lançamento do documento (Figura 2).

LEI COMPLEMENTAR 1088 2017 X Masterplan será lançado nesta X

www2.maringa.pr.gov.br/site/index.php?sessao=fbd466c47755fb&id=28498

CALENDÁRIO

- Agenda Esportiva
- Agenda de Eventos
- Programação Cultural

SERVIÇOS

- Portal de Serviços

PORTAIS

- Afmm
- Controladoria-Geral
- Cultura
- Educação
- Esporte e Lazer
- Estar
- Guarda Municipal
- Habitação
- Igualdade Racial
- Juventude
- Maringá Turística
- Meio Ambiente
- Parque do Japão
- Portal Sepat
- Portal da Mulher
- Procon
- Procuradoria-Geral
- Sasc
- Saúde

DESENVOLVIMENTO

02 de Março de 2016

### Masterplan será lançado nesta quinta-feira

Secretaria de Comunicação

O Conselho de Desenvolvimento Econômico de Maringá (Codem) e a Associação Comercial e Empresarial de Maringá (Acim) lançam nesta quinta-feira (3), o Masterplan, um planejamento socioeconômico para até 2047, quando Maringá completará cem anos. O lançamento será na sede da Acim, às 19 horas.

Contratada pela iniciativa privada, a PwC, uma das mais respeitadas consultorias do mercado, vai elaborar esse planejamento socioeconômico, cujo resultado deverá ser entregue nas próximas semanas. Para chegar ao resultado, a empresa com atuação em 157 países fez um minucioso trabalho de coleta de informações, reuniões e discussões junto a lideranças e representantes dos principais setores da economia local.

No relatório estarão elencados os setores com maior potencial para gerar riqueza e benefícios para a sociedade, levando em consideração as vocações da cidade. Também constarão os fatores críticos para o sucesso e o planejamento estratégico de implementação. Aí caberão à sociedade e ao poder público a implantação das ações.

O trabalho foi custeado por dezenas de empresas, incluindo as de grande porte e também pequenos empresários, como os que integram o Núcleo de Postos de Combustíveis da ACIM e os taxistas. Além disso, um grupo de 22 restaurantes participa da ação. Estão contribuindo ainda hotéis, locadoras de carro e pessoas físicas, que podem, por exemplo, doar milhas aéreas.

Na segunda fase, que é a mais cara, será contratada outra empresa de consultoria internacional para elaborar o planejamento urbanístico e de infraestrutura, que fornecerá as diretrizes de planejamento de transporte, saneamento, educação, qualidade de vida, energia, entre outros. Novamente será preciso da união da sociedade civil organizada para custear o estudo.

Maringá será um dos primeiros municípios do mundo a contratar um Masterplan para o planejamento de toda cidade

AMPLIAR

Maringá será um dos primeiros municípios do mundo a contratar um Masterplan para o planejamento de toda cidade

Foto: Arquivo/Secom [VEJA MAIS FOTOS](#)

Figura 2: Notícia veiculada no sítio da Prefeitura Municipal de Maringá (PR)

Fonte: <http://www2.maringa.pr.gov.br/site/index.php?sessao=fbd466c47755fb&id=28498>. Acesso em 30.03.2018

Como considerado por Töws (2015), não há muita diferença para os outros planos já engendrados pelo CODEM e ACIM, porém os interesses são mais arrojados, com o intuito de lançar Maringá na rota dos investidores internacionais.

Percebemos que o discurso é o mesmo estabelecido nos planos anteriores, porém com um interesse mais forte de trazer modelos e empresas de fora, justamente para lançar Maringá na rota dos investidores internacionais e o caminho encontrado foi a elaboração ou ampliação dos planos estratégicos, mas este, com a participação conveniada de renomados escritórios internacionais de arquitetura e consultoria para elaborar o *Masterplan* ou *Maringá 2047* (TÖWS, 2015, p. 232 – grifos do autor).

Este plano foi pensado para ser realizado em duas etapas, primeiro com a elaboração de um ‘plano estratégico socioeconômico para a cidade de Maringá’, para a qual foi contratada a empresa PwC Brasil e a segunda parte do plano será um planejamento urbanístico (físico-territorial), para a qual também pretende-se a contratação de uma consultoria de atuação internacional.

Em outubro de 2017, na sede da ACIM, foram entregues os resultados da primeira etapa do estudo feito pela PwC Brasil para os presidentes da ACIM e do CODEM, bem como uma cópia para o então prefeito Roberto Pupin (PP), nesta mesma ocasião o presidente do CODEM Edson Cardoso, fez o seguinte destaque:



Como o Codem não tem conta bancária, nem estrutura de empresa, todos os aportes financeiros passaram pela conta da ACIM. Agradeço também os aportadores principais que acreditaram e confiaram no projeto e por conta disto podemos contratar a PwC: ACIM, Sicoob Metropolitano, Viapar, Usina Santa Terezinha, TCCC, Unimed, Coopercard, Cidade Canção, Sicredi, Cocamar e Supermercados Cidade Canção”. Ele também destacou que várias empresas de pequeno e médio porte contribuíram com serviços, como os hotéis que doaram diárias e os restaurantes que serviram as refeições para a equipe da PwC, os donos de postos que doaram combustíveis para que os taxistas pudessem fazer o transporte dos técnicos que vieram a Maringá. “Pessoas físicas doaram milhas de passagens aéreas. Este é o povo de Maringá que nos dá orgulho e satisfação. O Codem está em festa. (AGÊNCIA TERRA ROXA – Desenvolvimento do Norte do Paraná, 2017).

Nesta mesma reunião, estavam presentes o reitor da Unicesumar, Wilson de Matos Silva e o presidente do comitê gestor do Masterplan Wilson Yabiku, que destacaram a importância do Masterplan, para o desenvolvimento econômico da cidade.

Percebe-se que, desde o primeiro momento com o Repensando Maringá em 1996 e com a criação do CODEM e depois os planos Maringá 2020 e Maringá 2030, os agentes de hegemonia, na tomada de decisões, são sempre CODEM e ACIM, entidades, nas quais, os atores políticos, empresários do ramo da construção industrial, civil, da educação e rede de supermercados (TÖWS, 2015) transitam livremente entre uma e outra entidade, quando há necessidade de tomada de decisões, com forte influência sobre o poder público. Não se percebe, com a mesma influência, a participação de entidades sociais.

### **3. O EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO: O SURGIMENTO DE MARINGÁ COMO UM GRANDE NEGÓCIO**

O processo de ocupação e colonização do Norte do estado do Paraná influenciou de forma determinante, no surgimento da cidade de Maringá, pois sua gênese fez parte do projeto de colonização, promovido pela empresa de capital inglês Companhia Norte do Paraná que, mais tarde, tornou-se nacional, denominada de Companhia Melhoramentos Norte do Paraná.

#### **3.1 Contextualizando a história de Maringá**

Desde a promulgação da Lei de Terras de 1850<sup>12</sup>, houve facilidades de colonização para várias áreas do interior do Brasil, pois as terras devolutas passaram a ser propriedade do Império do Brasil. A Lei Imperial nº 582/1853 desmembrou da Província de São Paulo e criou a Província do Paraná. Com a promulgação da primeira Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil em 1891, as terras devolutas passaram a ser de domínio dos Estados, antigas províncias do Império, sendo destes a responsabilidade pela política de terras (RODRIGUES; SOUZA, 2015).

Foi o “primeiro esforço de organização da propriedade privada” (RODRIGUES; SOUZA, 2015, p. 23), pois a partir Lei de Terras, houve a proibição da aquisição de terras devolutas através de outro título que não fosse o de compra.

Importante lembrar que, até 1888, a mão de obra utilizada no Brasil era a escrava e muitos imigrantes que aqui chegaram, no início do século XX, eram refugiados da primeira guerra mundial, portanto, nem homens livres (ex-escravos) e nem os imigrantes tinham condições financeiras de se integrar ao recém-formado mercado de terras, o que propiciou o aumento e consolidação das grandes propriedades existentes.

No ano de 1892, o Estado do Paraná promulga a Lei nº 68 de 23 de dezembro de 1892, que reproduzindo parte no contido na Lei de Terras, regulamentou a venda das terras em sua província, entre as quais se situava a região norte do Paraná (RODRIGUES; SOUZA, 2015).

---

<sup>12</sup>BRASIL. LEI Nº 601, DE 18 DE SETEMBRO DE 1850. Dispõe sobre as terras devolutas do Império.

Para Tomaz (2008), ao analisar as condições na qual ocorreu a colonização da região norte do Paraná, explica como seria a nova fronteira de ocupação:

Essa ocupação do Norte do Paraná não deve ser vista como uma fronteira de ocupação estática e imóvel nos limites do Estado, mas como fronteira móvel, como espaço de conquista do outro (o indígena), como luta de controle do território, como uso da terra em nome do progresso capitalista e pelas leis de mercado, cujo resultado foi a transformação radical da paisagem e o desenvolvimento econômico capitalista da região. Esse processo de ocupação ocorreu de forma sistemática, desde o período do descobrimento, até a ocupação pelas companhias de terras que lotearam e venderam os territórios até então pertencentes aos nativos que habitavam a região (TOMAZ, 2008, p. 31).

As terras da nova província, diferente do que pensava a força do capital, não era área desocupada, coberta de matas virgens, ao contrário, aqui já havia contingente populacional, formado por nativos, que comumente eram chamados de indígenas, de caboclos e sertanejos<sup>13</sup>, pois o processo de ocupação humana começou há mais de 10 mil anos, muito embora as “narrativas, oficiais ou não, produzidas pelos vencedores, enfatiza o mito da terra vazia e da mata virgem” (RODRIGUES; SOUZA, 2015, p. 22).

Tomazi (1997) ao analisar o discurso sobre o “Norte do Paraná”, explica que, para a instalação de colonização capitalista, foi preciso estratégias inúmeras, inclusive a do uso da força, gerando violência:

[...] a violência recairá inicialmente sobre o indígena e o caboclo. No momento seguinte, atingirá o posseiro, para depois ter como alvo fundamentalmente o trabalhador rural. Entretanto, a violência não é algo que aparece aqui ou ali, ela está presente em todos os momentos da (re)ocupação e permeia o cotidiano da vida urbana e rural. Muitos são os relatos e depoimentos, bem como as notícias dos jornais e os processos criminais, que permitem afirmar, que a violência define as relações fundamentais deste processo. A presença de "jagunços" e "pistoleiros" contratados por famílias de fazendeiros ou pelas companhias de colonização, a ação da corporação militar do governo estadual, a luta dos posseiros para manter a sua terra (casos de Porecatu e Jaguapitã p. ex.), a utilização de armas de fogo como algo corriqueiro no cotidiano das cidades, deixam muito claro que a região em estudo não era uma terra pacífica, conforme se quer fazer acreditar (TOMAZI, 1997, p. 20).

Rodrigues e Souza (2015) apontam a dificuldade da nova Província em enfrentar os desafios de seu novo território:

A história da Província do Paraná registra um profundo quadro de instabilidade representado pelo fato de que entre 1853 e 1889, ou seja, num período de 36 anos, o poder imperial nomeou de 55 presidentes. A esse quadro de instabilidade justapõem-se as dificuldades de ordem econômica e financeira da província para enfrentar os desafios encontrados no desenvolvimento de seu território (RODRIGUES; SOUZA, 2015, p. 23).

---

<sup>13</sup>Não se tratava de uma região desocupada e vazia, pelo contrário era habitada por tribos indígenas. A partir da segunda metade do século XIX ocorreram as invasões dos campos pertencentes aos índios Kaingang por grandes fazendeiros dos Campos Gerais paranaenses na expansão de seus domínios. No século XX a conquista continuou, então de forma pseudopacífica, sendo levada a cabo pelas companhias de terras, que lotearam e venderam os territórios até então pertencentes aos índios. Para esse tipo de ocupação, estas companhias contavam com o aval institucional do Estado do Paraná.

Com dificuldades de organizar seu vasto território, o governo do Paraná, através de uma ação política estratégica para a ocupação das terras do norte e do oeste paranaense, concedeu grande quantidade de terras, com transferência da propriedade, às companhias particulares para sua exploração, mediante a colonização. Em um cenário nacional, outro fator que teve forte influência na colonização do norte do Paraná, foi a dívida externa brasileira, já que seus principais credores eram os ingleses, que viam o Brasil como principal exportador de matéria prima (RODRIGUES; SOUZA, 2015).

Em 1923, chegou ao Brasil o *Lord Montagu* que, chefiando a missão inglesa chamada *Missão Montagu*, tinha como objetivo a consolidação da dívida externa brasileira com a Inglaterra. Viajando, como seu assessor, estava o barão *Lord Lovat*, incumbido pelos acionistas da *Sudan Plantations* de estudar as possibilidades de investimentos de capitais no Brasil, de modo a obter algodão para suprir a florescente indústria têxtil da Inglaterra (CMNP, 2013).

Acompanhados pelo engenheiro Gastão Mesquita Filho, que havia participado da construção da estrada de ferro Ourinhos-Cambará, visitaram a região do Norte do Paraná, na qual o Governo do Estado oferecia glebas de terras por preços muito baixos, decorrentes da inexistência de transportes na região, mas a compra seguida do prolongamento da estrada de ferro, que estava sendo construída, garantiria o escoamento dos produtos e a consequente valorização das terras (CMNP, 2013).

O objetivo da Companhia, ao empreender o projeto de colonização do Norte do Paraná, foi fazer um investimento de capitais seguro, no qual o lucro deveria ser certo, o que restou expresso, em sua própria história, com o lançamento da obra "Colonização e Desenvolvimento do Norte do Paraná", publicada em 2013, em comemoração ao cinquentenário da Companhia Melhoramentos do Norte do Paraná, pois o “sim” para o empreendimento só foi dado depois da garantia de que as terras seriam facilmente valorizadas, com a construção da estrada de ferro, conforme consta nos arquivos da própria empresa.

Diante da recusa, Lord Lovat volta-se para Willie Davids, em busca de auxílio, mas quem interveem é Gastão de Mesquita Filho, para chamar a atenção do visitante inglês para as férteis glebas de terras que o governo do Estado do Paraná oferece à venda por preços muito baixos, decorrentes da inexistência de transportes na região. Mas – argumenta o jovem engenheiro – se a compra for seguida do prolongamento da estrada de ferro que estamos construindo entre Ourinhos e Cambará, de maneira a garantir para os compradores o escoamento de seus produtos, a valorização das áreas adquiridas pode tornar muito lucrativo o empreendimento. E ilustra suas palavras, com o que ocorrera ali mesmo, naquele fim de linha, onde as terras valorizaram até

1.000 por cento quando começaram a correr os trens. Naquela noite, na fazenda Água do Bugre, Lord Lovat recebeu um “não” do Major Antônio Barbosa Ferraz Júnior. Mas, instantes depois, já se dava conta da magnífica oportunidade para investimento de capitais, contida no comentário de Gastão de Mesquita Filho. E imediatamente delineou-se no seu espírito de pioneiro o “sim” a mais uma nova e empolgante jornada (CMNP, 2013, p. 46-47).

Para Rodrigues e Souza (2015), é neste contexto – terras férteis com preços baixos, a possibilidade concreta da passagem da via férrea e a segura obtenção de lucros – que se insere o interesse capitalista britânico no Brasil, os quais encontram na Companhia de Terras Norte do Paraná a executora de um “projeto imobiliário considerado o maior e mais bem sucedido processo de colonização no Brasil” (RODRIGUES; SOUZA, 2015, p. 25).

As vantagens de crescimento econômico e financeiro, para os ingleses, começam no ano de 1925 quando a Companhia de Terras Norte do Paraná comprou 515.000 alqueires de terra fertilíssima, ponto de partida para o reconhecimento e repartição de todo o acervo de terras da empresa e sua integração à economia do Estado. No ano de 1943, em curso a Segunda Guerra Mundial, a Inglaterra viu-se obrigada a vender a empresa, que foi adquirida por empresários brasileiros, passando a se chamar Companhia Melhoramentos Norte do Paraná (CMNP, 2013).

Apontam Rodrigues e Souza (2017) que, para o planejamento de Maringá, a ocupação se deu de forma diferente da fase inglesa, pois:

Na fase brasileira do processo de ocupação, ao contrário do que ocorreu na fase inglesa, a ferrovia não precedeu a ocupação da área e nem o surgimento das cidades, inclusive a cidade de Maringá, já que a ferrovia ali chegou somente em 1954, enquanto o projeto de implantação foi feito em 1945, pelo engenheiro da companhia, Jorge Macedo de Vieira. E o investimento para a construção da ferrovia também não foi feito pela companhia privada, como antes ocorreu na fase inglesa: a infraestrutura ferroviária resultou de investimento público, o que explica, em parte, o fato de Maringá ter surgido antes da construção da ferrovia, que alcançou Maringá em 1954. No entanto, a importância do projeto ferroviário pode ser constada até na definição dos traços urbanísticos da cidade de Maringá, decididos após a definição do projeto da linha férrea (RODRIGUES; SOUZA, 2017, p. 6).

Além do investimento da empresa inglesa no norte do Paraná, o governo do Estado criou condições de valorização e escoamento da produção desta região, uma vez que todo o investimento, para a infraestrutura ferroviária, foi feito com dinheiro público e não com o capital privado, que colheu os frutos do investimento, não só com o escoamento da produção, mas com a valorização das glebas de terras adquiridas por preços muito baixos (RODRIGUES; SOUZA, 2015).

Terras que antes eram habitadas foram consideradas “devolutas”, em total desconsideração dos princípios do direito de posse e entregues a uma empresa Inglesa para

colonização das mesmas, que se aproveitou dos recursos naturais, como a fertilidade natural dos solos; da rica floresta e mais tarde com fartas colheitas de café e, por fim, pode efetuar a venda destes lotes a quem pudesse adquiri-los, mediante pagamento em dinheiro, assegurando lucro em todas as transações comerciais (RODRIGUES; SOUZA, 2015).

Segundo Chies e Yokoo (2012), o lucro foi auferido pela companhia de várias formas, pois,

Além de propriedades rurais, a CTNP/CMNP vendeu datas urbanas que lhe proporcionaram um bem-sucedido investimento imobiliário. Segundo Estrada (1961, p. 49), falando de Maringá, o custo de cada data, para a Companhia de Terras, foi de sessenta centavos (CR\$ 0,60). Um alqueire paulista comporta trinta e cinco datas (terreno de 13/40 metros). Sendo assim, ao vender essas datas em média a cem mil cruzeiros cada uma, a empresa obteve aproximadamente duzentas mil vezes mais o preço do custo (CHIES; YOKOO, 2012, p. 39).

Este processo de colonização, realizado por uma companhia estrangeira, demonstra a ineficiência/conivência do estado em promover o desenvolvimento e o protagonismo do capital financeiro internacional, na tomada de decisão sobre a ocupação do território nacional.

Para Rodrigues e Souza (2017), esse protagonismo do capital financeiro internacional é uma característica que, mais tarde, seria identificada como capitalismo neoliberal.

No caso concreto, uma companhia privada se tornou proprietária de uma área de 515 mil alqueires paulistas, onde se acha inserida a RMM, e implantou um grande projeto financeiro-madeireiro-imobiliário-ferroviário-agroexportador, e assumiu o protagonismo no processo de acumulação capitalista marcado pela liberdade de mercantilização, quer seja da terra, dos recursos naturais nela existentes, e do processo de ordenação e de ocupação rural e urbana, do estabelecimento da estrutura fundiária e da colonização; enquanto proprietária podia fazer o que bem lhe aprouvesse, desde que cumprisse o dever de promover a ocupação da área, que era o objetivo do governo do estado (RODRIGUES; SOUZA, 2017, p. 5).

Tomazi (1997) aponta que esta “(re) ocupação” ocorre num contexto de integração ao capitalismo, consolidado no exterior, sendo a acumulação do capital a principal explicação para esta empreita, pois o acesso à terra não se daria mais por questões políticas, mas por econômicas, que passariam a definir as novas relações sociais (TOMAZI, 1997).

Para garantir a venda das terras adquiridas, a Companhia realizou propagandas, nos principais jornais de São Paulo e Paraná, exaltando a fertilidade das terras oferecidas e incentivando os pequenos agricultores a investir em sua aquisição, com promessas de alta produtividade na plantação de café, algodão e cereais, retratando a região como o novo “Eldorado”.

Tomaz (2008) aponta que,

[...] a Companhia Melhoramentos Norte do Paraná passou a investir em propaganda na revista *A Pioneira*, periódico publicado em Londrina, com o intuito de realizar a divulgação das terras e assim promover sua comercialização. Essa propaganda, distribuída em todo o país, tinha por objetivo projetar a Região Norte do Paraná como o novo “Eldorado”, espaço de riquezas e oportunidades aos que aceitassem o desafio de desbravar as terras férteis ainda a serem cultivadas no Norte paranaense. Esse tipo de propaganda surtiu um efeito razoável, levando um grande contingente de pessoas a adquirirem lotes na região com o sonho de se tornarem prósperos numa terra que, segundo a propaganda da Companhia, propiciava grandes oportunidades aos novos proprietários que estivessem dispostos a tirar proveito dos baixos custos da terra, investindo na produção do café [...] (TOMAZ, 2008, p. 31).

O empreendimento intentado pela Companhia não poderia ter dado errado, pois foram 515.000 alqueires de terras férteis, adquiridos a preços irrisórios, com total liberdade de exploração e mercantilização de tudo que se poderia extrair desses espaços, com profunda intervenção capitalista e significativa ausência estatal, já que o núcleo estratégico do planejamento estava concentrado com exclusividade na companhia privada, cuja finalidade era viabilizar o processo de acumulação capitalista expresso, no projeto de colonização, com fim exclusivo de obtenção de lucros.

Por outro lado, a significativa ausência do Estado transferia às famílias e às comunidades, que ali se formavam a responsabilidade pela proteção e o bem estar social, que só poderia ser alcançado através da chamada reciprocidade, que se deu, neste período, através da mútua solidariedade entre os pequenos agricultores, que subsistiam em regime de economia familiar.

Para Rodrigues e Souza (2017)

A baixa presença do Estado, quanto à ação de proteção social, e pela atribuição da responsabilidade pela reprodução social às famílias e comunidades; o bem-estar não era assegurado pelo Estado, ausente dessa esfera de reprodução social, diferentemente da robusta presença e proteção ao mercado. Por isso, no processo de colonização do Norte do Estado do Paraná, constata-se o modo familístico-mercantil (RIBEIRO, 2008), donde se pode inferir que quanto mais mercado mais necessidade da reciprocidade como forma de integração econômica para suprir as deficiências próprias do mercado e da ausência estatal na região analisada (RODRIGUES; SOUZA, 2017, p. 6).

Esse grande empreendimento “financeiro-madeireiro–imobiliário–ferroviário–agroexportador”, de ocupação planejada, efetivou-se em poucos anos, com a fundação da primeira cidade e sede da Companhia Melhoramentos Norte do Paraná, Londrina, seguida das cidades menores de Cambé, Rolândia, Araongas, Apucarana, Jandaia do Sul, Mandaguari e Maringá, fundada em 1947.

### 3.2 Maringá: do projeto à cidade

As cidades criadas pela Companhia Norte do Paraná tiveram sua fundação sob a dimensão capitalista, ou seja, cidades para quem possuísse pequeno ou grande capital. A cidade de Maringá, fundada no ano de 1947, não foge a esta regra.

Maringá foi projetada pelo engenheiro Jorge de Macedo Vieira em meados da década de 40, seguindo padrões urbanísticos dos jardins ingleses e, desde seu plano inicial, “[...] previa uma segmentação dos terrenos no território urbano cujo resultado foi a consolidação de uma ocupação hierarquizada em função das possibilidades econômicas dos moradores [...]” (CORDOVIL; RODRIGUES, 2012).

De forma estruturada, a cidade foi dividida seguindo um padrão de zoneamento rígido, com área de “comércio, de indústria, armazéns, habitações de vários padrões e uma zona de serviços públicos, definindo assim, suas funções urbanas” (MENDES; NEGRI, 1998, p. 69).

Fundada na época áurea do ciclo econômico da cafeicultura, sendo primeiramente conhecida como “cidade-fantasma”, vez que os fazendeiros do café adquiriam os lotes de terras construía casa, mas continuavam no campo, sendo que, somente depois de instalada a sede da Companhia Melhoramentos Norte do Paraná, é que Maringá passou a ter uma maior centralidade (TÖWS, 2015), em “14 de novembro de 1951, Maringá foi elevada a categoria de município” (MENDES; NEGRI, 1998, p. 70).

Com o declínio na produção de café, somado ao fato da modernização da agricultura e a substituição do café por soja e trigo, iniciada na década de 1970, a população rural viu-se obrigada a migrar para a cidade, havendo acentuado crescimento da população urbana, sem que a cidade tivesse capacidade de absorver esse contingente populacional de mão-de-obra não qualificada (MENDES; NEGRI, 1998).

Como bem descreve Rodrigues (2004), esse crescimento acentuado da população urbana, na década de 1970, não pôde ser previsto pela Companhia, vindo a ser fator de ocupação periférica do traçado original da cidade:

Maringá, implantada como cidade planejada, traz em sua concepção os pressupostos de ordem e controle. O projeto implementado prosperou e resultou numa cidade que, em meio século, obedeceu, em linhas gerais, ao traçado inicialmente almejado e ao plano de ocupação, que previa para 50 anos uma população em torno de 200.000 habitantes, possuindo, em 2000, quase 289 mil. Pode-se inferir que essa planejada ocupação não se confirmou totalmente, devido ao processo de adensamento demográfico decorrente do êxodo rural, na década de 1970, que não se podia prever inicialmente. Com isto, neste período, configurou-se o fenômeno da periferização da



pobreza, acima destacado por Lago. Em Maringá, essa ocupação periférica já ocorria desde o início da expansão da área urbana, oriunda do projeto residencial (segmentador) que se concebeu, como observaremos adiante (RODRIGUES, 2004, p. 35).

Em relação ao traçado da planta inicial da cidade, a Companhia não se preocupou somente em definir a localização das diversas funções da cidade (comércio, indústria, serviços e outros), mas definiu um plano residencial pela posição socioeconômica do morador, determinando o espaço da cidade que ele ocuparia, pois “as zonas residenciais do projeto de Maringá não se configurariam apenas enquanto espacialização de distintas funções, mas têm sua ocupação claramente definida por uma classificação socioeconômica: “principal”, “popular” e “operária”” (RODRIGUES, 2004, p. 46).



Figura 3: Projeto da cidade De Maringá Elaborado Em 1945  
Fonte: <https://bit.ly/2HydzIE><sup>14</sup>

Pensando no projeto inicial da cidade, muitos, dos que aqui chegavam, compravam os espaços, de acordo com sua capacidade econômica e financeira; o perímetro urbano foi se estendendo e avançando sobre a zona rural; os que eram pequenas propriedades familiares foram, aos poucos, adquiridos por grandes loteadoras e, logo, transformados em loteamentos. Nesta lógica de expansão do perímetro urbano, vazios foram criados, com o objetivo de serem áreas para especulação imobiliária capitalista, entre a cidade e esses novos bairros que, posteriormente, foram sendo loteados a preços maiores que os primeiros. Töws (2015), em análise ao processo de urbanização e crescimento da cidade de Maringá, deixa evidente a ocorrência desta prática de especulação imobiliária.

Há um discurso no espectro de várias gestões que tais ações foram planejadas e seguiu o projeto arrojado de Maringá, o que, de fato, tais assertivas não refletem a realidade. Nesse período vários loteamentos foram aprovados sem uma contiguidade à malha urbana existente, o que denota uma não observância à legislação do Plano Diretor de 1967. Várias áreas acabaram ficando em pousio social, o que facilitou o processo de especulação imobiliária (TÖWS, 2015, p. 137).

<sup>14</sup>Mapa disponível em: < <https://bit.ly/2HydzIE>>. Acesso em 18.09.2016.

As áreas de pousio social, nas cidades, que clamam por mais espaço para sua população, provoca um processo de exclusão social de pessoas como menor poder aquisitivo. Rodrigues e Souza (2017) demonstram que o planejamento da cidade, voltado para a especulação imobiliária, foi determinante para a exclusão dos “indesejáveis”, pois privilegiou, desde sua gênese, a capacidade econômica e financeira dos que aqui vieram se instalar.

Em parte, este processo de exclusão se efetivou com a Lei nº 258/63 na gestão do prefeito João Paulino Vieira Filho (1961-1964) através da qual foram proibidos os loteamentos de habitação popular em Maringá e houve a obrigação de se implantar toda a infraestrutura nos loteamentos. O efeito desse processo de exclusão consistiu no inflacionamento no preço da terra e levando a população de baixa renda para Paiçandu e Sarandi, deslocando os problemas sociais de Maringá para as cidades vizinhas (RODRIGUES; SOUZA, 2017, p.8).

A legitimidade de regulamentação e ocupação do espaço urbano é do Estado, no caso de Maringá, do governo municipal, mas “sua capacidade transformadora é basicamente usada com o objetivo de favorecimento das classes e grupos dominantes” (MENDES; NEGRI, 1998), isso ocorre desde sua gênese, para que seja mantido o planejamento inicial da cidade, que “consolida espaços distintos no território com a finalidade de operacionalizar a mais-valia imobiliária”. (RODRIGUES; SOUZA, 2015, p. 31). Quando esta se realiza, significa que muitos foram impedidos de se integrar em áreas valorizadas do espaço urbano.

Ainda, Rodrigues, Accorsi e Souza (2015), ao analisar a ocupação do território, apontam que

[...] a segregação socioespacial é o mecanismo que assegura a mercantilização do solo urbano, pois outorga legitimidade para o alto valor imobiliário de uma área na cidade, dotada de componentes estruturais sociais e urbanos completos, em relação a outras áreas carentes dos mesmos (RODRIGUES; ACCORSI; SOUZA, 2015, p. 148).

A perversa lógica desse modelo de desenvolvimento mercantilizado, que transforma o solo urbano e a cidade em meras mercadorias, inviabiliza a concretização do princípio da dignidade da pessoa humana, nega o direito ao acesso à moradia e a uma vida digna e passam a incorporar à cidade e ao solo urbano, não o valor de uso, mas essencialmente, o valor de troca. Fica em segundo plano a dignidade das pessoas que precisam de um espaço para morar e não podem consegui-lo por falta de condições econômicas. Assim, o processo urbano, segundo Harvey (2014), desenvolve-se, sempre, a favor dos capitalistas.

A qualidade de vida urbana tornou-se uma mercadoria para os que têm dinheiro, como aconteceu com a própria cidade em um mundo no qual, o consumismo, o turismo, as atividades culturais e baseadas no conhecimento, assim, como o eterno

recurso à economia do espetáculo, tornam-se aspectos fundamentais da economia política urbana [...] (HARVEY, 2014, p. 46).

Desde sua origem, Maringá foi fruto de um programa econômico que visava a transformação do espaço urbano em mercadoria, sem a preocupação de ser do alcance de todos, com ou sem capital. Portanto, resultado de um processo de “mercantilização dos espaços urbanos, em atendimento aos interesses dos agentes econômicos envolvidos, sobretudo os do mercado imobiliário encapsulado desde o início dessa territorialidade no poder político, direta ou indiretamente” (RODRIGUES; SOUZA, 2015, p. 29).

Não se pode perder de vista que o detentor e gestor (aquele que toma as decisões) sobre o financiamento, para a produção do espaço urbano, é o Estado, via seus representantes administrativos, que o faz mediante um planejamento normatizado e sistematizado na legislação, ou seja, o Estado é quem comanda os investimentos na produção do espaço urbano e também protagonista de seu desenvolvimento, uma vez que, é responsável pelo ordenamento legal deste espaço. Para tanto, necessita movimentar todo um aparato estatal, seja através da aprovação de leis regulamentadoras do planejamento urbano, seja pelo investimento direto em obras de infraestrutura, instalação de equipamentos públicos e outros. Desta forma, a iniciativa privada, através da “sociedade organizada”, estaria disputando estes investimentos. Nesse sentido, Maricato (2015), ao analisar a cidade sob uma abordagem crítica/marxista, enfatiza que:

A renda fundiária ou imobiliária aparenta ser uma riqueza que flutua no espaço e aterrissa em determinadas propriedades, graças a atributos e podem estar até mesmo fora delas, como por exemplo, um novo investimento público ou privado, feito nas proximidades. A legislação e os investimentos urbanos são centrais para “gerar” essa riqueza e irá favorecer (valorizar) determinados imóveis ou bairros. Esse é um dos principais motivos para disputas sobre os fundos públicos em obras. Por exemplo: o que será construído e, especialmente, onde. Abertura de avenidas, pontes, viadutos, parques, pode mudar o preço do metro quadrado nas suas proximidades. Por isso, os *lobbies* imobiliários atuam fortemente junto aos Executivos e Legislativos de todos os níveis de poder (MARICATO, 2015, p. 23).

É o poder público quem faz a definição de como, onde e quando o desenvolvimento urbano ocorrerá, portanto, pode decidir o modelo de planejamento urbano e, levando em consideração Maringá, Rodrigues e Souza (2017) apontam que:

A região metropolitana maringaense guarda especificidades nos processos locais, seja na configuração atual da cidade de Maringá, cujo desenho socioespacial mantém seu projeto inicial em atendimento aos interesses do capital imobiliário – internacional inicialmente e nacional na sequência – seja nas peculiaridades socioespaciais que a distingue de outros espaços urbanos metropolitanos, por meio de um planejamento que segrega (RODRIGUES; SOUZA, 2017, p. 8).

Na cidade de Maringá, observa-se que o poder público se manteve vinculado com o planejamento inicial, perpetrado pela Companhia, como bem observou Rodrigues (2004).

[...] Obedecer ao desenho do projeto inicial acabou se tornando um pré-requisito obrigatório para a aprovação de todos os novos empreendimentos que foram lançados desde então [...] Contudo, os benefícios dos bairros centrais destinados às rendas média e alta não foram estendidos plenamente aos loteamentos populares [...] (RODRIGUES, 2004, p. 73-74).

Nota-se, que desde sua fundação, a cidade de Maringá manteve seu projeto inicial de cidade planejada, no entanto, “é à luz do planejamento do controle nele expresso que a questão da produção e reprodução das desigualdades ganha relevo, na medida em que poderia ter sido exercido para produzir resultados menos desiguais” (RODRIGUES; SOUZA, 2017, p. 3).

Este planejamento apenas reproduziu, no espaço urbano, as desigualdades predominantes do sistema capitalista, determinantes para a mercantilização do solo urbano, tornando a cidade palco de investimentos para o mercado, com o intuito único de tornar as cidades e o solo urbano em mercadorias.

É o poder público que faz a definição de como, onde e quando o desenvolvimento urbano ocorrerá, portanto, ele pode decidir o modelo de planejamento urbano e ao poder municipal, cabe o controle do fundo público para investimentos, regulamentação e controle sobre o uso e ocupação do solo urbano. Nas palavras de Maricato (2015),

[...] resta lembrar o papel, cada vez mais importante do Estado na produção do espaço urbano. É dele o controle do fundo público para investimentos, e cabe a ele, sob a forma de poder local, a regulamentação e o controle sobre o uso e ocupação do solo (seguindo hipoteticamente, planos e leis aprovados nos parlamentos) (MARICATO, 2015, p. 25).

O planejamento da cidade de Maringá não levou em conta o princípio constitucional da função social do espaço urbano, nem mesmo procurou preservar a sua antiga história/memória, vez que há vários sítios arqueológicos já catalogados e, mesmo assim, a urbanização segue sem “pedir licença”. Exemplificado, na obra do Contorno Sul Metropolitano foram registrados dois sítio arqueológicos, quando do Estudo de Impacto Ambiental, feito pelo Instituto Ambiental do Paraná (IAP)<sup>15</sup> em janeiro de 2014, foram ignorados diante do que representava o empreendimento aos interesses capitalistas.

Assim, reproduziram, no espaço urbano, as desigualdades, essenciais do sistema capitalista, determinantes para a mercantilização do solo urbano, tornando a cidade palco de

<sup>15</sup>ESTUDO DE IMPACTO AMBIENTAL – CONTORNO SUL METROPOLITANO, realizado pelo IAP em janeiro de 2014. Disponível em: < <https://bit.ly/2vfXtuq> >. Acesso em: 03.07.2017

investimentos para o mercado, com o intuito único de tornar as cidades e o solo urbano em mercadorias.

### 3.3 Principais legislações urbanísticas de Maringá

Como observa Rodrigues e Souza (2015), Maringá é um “projeto imobiliário considerado o maior e mais bem sucedido processo de colonização no Brasil” (RODRIGUES; SOUZA, 2015, p. 25) e, desde seu início, o poder público foi o principal aliado da Companhia Melhoramentos Norte do Paraná, para manter seu traçado original.

Exemplificando essa intenção, em manter o traçado original da cidade, cita-se a Lei 252/1963<sup>16</sup> de 03 de setembro de 1963, que proibiu, “em todo o território do município de Maringá, o loteamento de datas, enquanto não houver nova demarcação do perímetro urbano” (FERREIRA; CORDOVIL; VERRI JÚNIOR, 2013). De acordo com os autores, tal fato não impediu que novos loteamentos surgissem, além dos limites demarcados pelo traçado inicial, destituídos de infraestrutura, descaracterizando o plano urbano original.

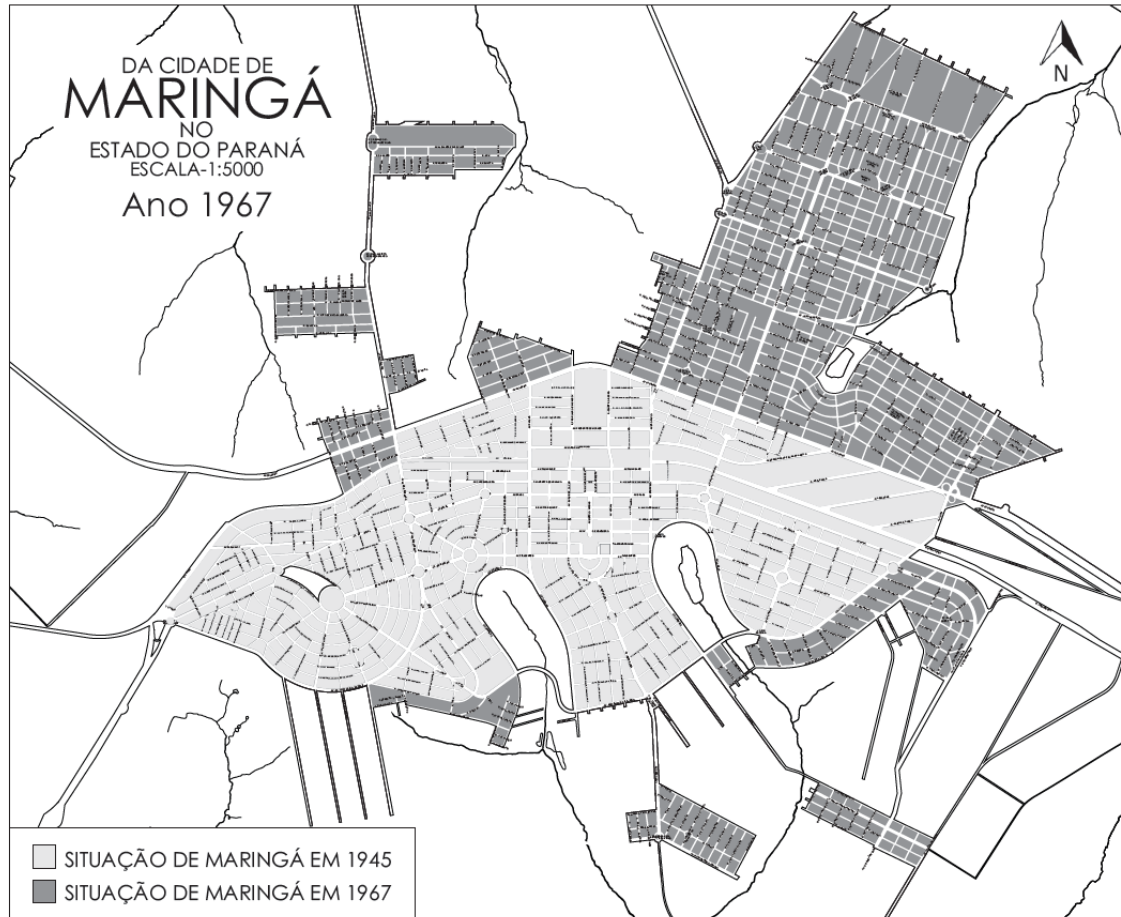
No ano de 1967, foi elaborado, por uma equipe técnica multifuncional, o primeiro Plano Diretor de Desenvolvimento de Maringá, onde a cidade foi destacada como “expoente e exemplo nacional”, evidenciando-se a sua imagem como capital regional (ANDRADE; CORDOVIL, 2008), apresentando um amplo plano de estudos divididos em duas partes: diagnóstico e propostas. “Juntamente com este Plano, foram elaboradas as primeiras leis urbanísticas de zoneamento e parcelamento do solo” (BRAJATO, 2015, p. 117).

Cordovil (2010), ao analisar o Plano Diretor de 1967, traz as seguintes informações:

[...] Os estudos do plano abordam 18 temas e dois anexos. Os temas dividem-se em dois volumes, que fazem parte da lei aprovada em 1968, como documentos integrantes, o primeiro volume apresenta sete temas, que, além da introdução com a apresentação geral do documento, expõem o diagnóstico do município, abordando os aspectos gerais, a demografia, a dinâmica social, a economia, a saúde, as obras e o desenvolvimento da comunidade. No volume 2, o diagnóstico tem sequência, abordando mais quatro temas: educação, situação físico-territorial, situação administrativa e estratégia do desenvolvimento. No mesmo volume iniciam-se as propostas que abordam a dinâmica social, bem como setores como a economia, a saúde, as obras sociais e desenvolvimento da comunidade, a educação, as propostas físico-territoriais e propostas relativas ao setor da administração. Por fim, no volume 2, há dois anexos, o primeiro sobre as associações de bairros e o segundo sobre eventuais atividades industriais em Maringá (CORDOVIL, 2010, p. 354-355).

<sup>16</sup>MARINGÁ/PR, Lei 252 promulgada em 03 de setembro de 1963. Veda o loteamento de datas no perímetro urbano. Acessada através do sítio: [http://sapl.cmm.pr.gov.br:8080/sapl/sapl\\_documentos/norma\\_juridica/2038\\_texto\\_integral](http://sapl.cmm.pr.gov.br:8080/sapl/sapl_documentos/norma_juridica/2038_texto_integral), em 06.08.2017.

Na figura do Plano Diretor de Desenvolvimento de Maringá de 1967, nota-se que, a ocupação do perímetro urbano, havia ultrapassado o traçado inicial de Jorge Vieira, ocupando a parte norte da cidade (mapa nº 1).



Mapa n.º 1 – Situação de Maringá em 1967.  
Fonte: SILVA, 2006, p. 162 – Adaptado pela Autora.

Ao analisar a questão da ocupação de Maringá, levando em consideração o Plano Diretor de 1967, Silva (2006) considera que:

Essa nova realidade, sem imprecisão, é propiciada pela atividade imobiliária especulativa e pela alta valorização do solo urbano, nas áreas projetadas pela CMNP – ainda sob a influência da propaganda que representa a cidade enquanto “eldorado” das oportunidades, pois a propaganda positiva da cidade ainda se faz presente nos meios de comunicação naquele momento – o que favorece o deslocamento da população economicamente deficitária a ocuparem áreas periféricas (SILVA, 2006, p. 162-163).

Acrescenta Silva (2006), quanto ao Plano Diretor de 1967, que não há “políticas públicas condizentes com sua real necessidade, e passa a atender uma pequena parte da população economicamente privilegiada, deixando de lado a maior parte da população entregue a sua própria sorte” (SILVA, 2006, p. 168).

Em análise ao Plano Diretor de 1967, Töws (2015) aponta que não houve lei do perímetro urbano, mas o plano se concentrou na análise dos eixos de circulação.

Portanto, há um discurso no espectro de várias gestões que tais ações foram planejadas e seguiu o projeto arrojado de Maringá, o que, de fato, tais assertivas não refletem a realidade. Nesse período vários loteamentos foram aprovados sem uma contiguidade à malha urbana existente, o que denota uma não observância à legislação do Plano Diretor de 1967. Várias áreas acabaram ficando em pousio social, o que facilitou o processo de especulação imobiliária (TÖWS, 2015, p. 137).

Em setembro de 1974, foi editada a Lei nº 1063/74 que fixou o perímetro urbano do Município de Maringá, declinando seus limites e confrontações com municípios vizinhos, delimitando o seu contorno, conforme representado no mapa nº 2.

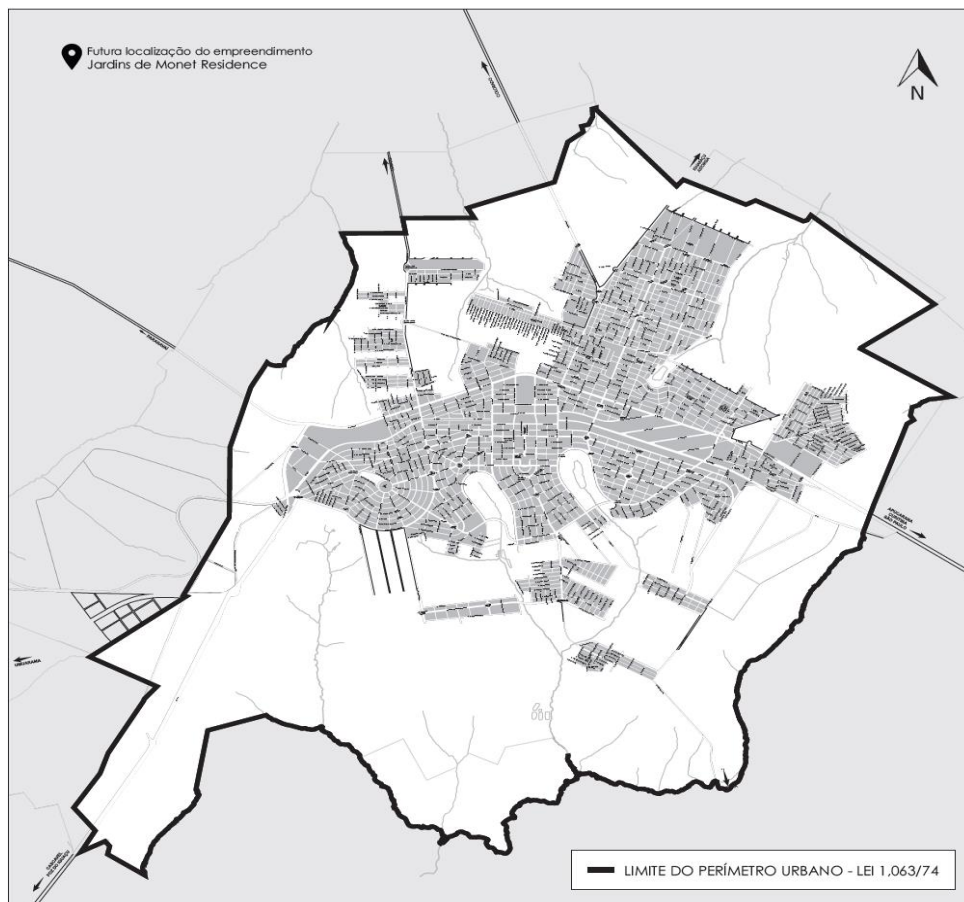


Figura n.º 2 – Limite do Perímetro Urbano, Lei 1063/74.  
Fonte: TÖWS, 2015, p. 140. Adaptado pela Autora.

Na década de 1970, Maringá apresentou um crescimento intenso, devido a fatores de modernização da agricultura na região e a instalação da Universidade Estadual de Maringá, no final da década de 1960. “[...] A falta de diretrizes viárias definidas para os loteamentos surgidos pós-área planejada, levou ao surgimento de uma série de problemas de conexão viária” (BARBOSA; CORDOVIL, 2014, p.).

Até o ano de 1979, muitos loteamentos foram aprovados, sem levar em consideração a contiguidade da malha urbana. Töws (2015) indica que houve a necessidade de elaboração de um plano para resgatar o aspecto e o conteúdo de cidade planejada e registra que,

O Plano de Diretrizes Viárias de 1979 frente aos conceitos empregados nesta reflexão, podemos arriscar, de modo superficial de análise, e auferir que este plano foi um primeiro símbolo de planejamento de longo prazo após a implantação do plano inicial. Isso significa dizer que havia, no bojo de ações do poder público naquele momento, uma intenção de corrigir alguns problemas ocasionados pela aprovação dos loteamentos até aquele momento, que não seguiram a lógica proposta pelo plano de Vieira (TOWS, 2015, p. 141).

Quanto a este Plano de Diretrizes Viárias de 1979, esclarece Barbosa e Cordovil (2015), que,

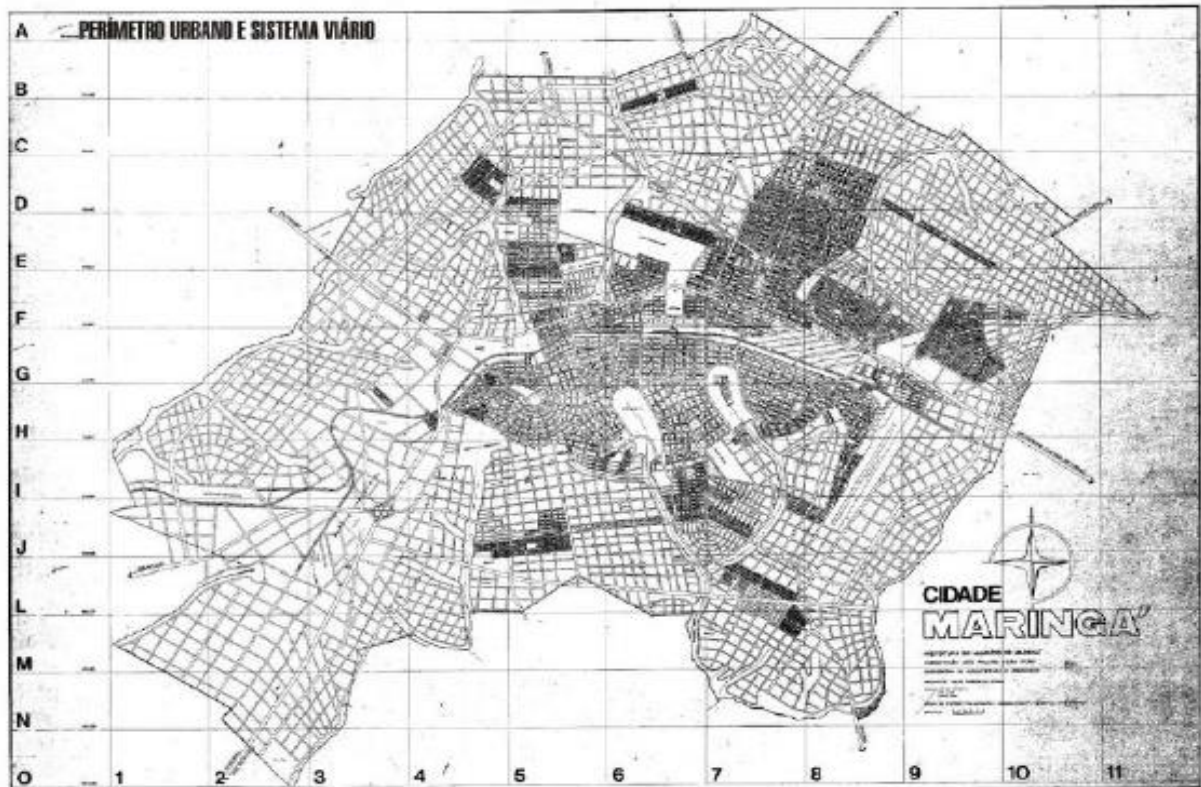
O objetivo central do plano foi dar continuidade e consolidar os principais eixos viários existentes - alguns deles continuação do plano inicial, outros estradas rurais - e ainda a criação de novas ligações, ora com vias radiais iniciadas na parte planejada, ora com vias perimetrais, promovendo a ligação entre aquelas. Este sistema radial- perimetral consolidou o crescimento radioconcêntrico que já havia acontecendo de maneira natural, embora de forma descontínua, atuando em contraponto ao sistema de crescimento linear que chegou a ser pensado no Plano Diretor de 1968, porém sem ser implantado (BARBOSA; CORDOVIL, 2015).

Contudo, importante lembrar que as “novas Diretrizes Viárias tiveram grande aceitação, no que tange à sua execução, no entanto não passou de uma diretriz, pois só foi incorporada na Lei de Loteamento N.º1735/84<sup>17</sup>, aprovada em 1984” (TOWS, 2015, p.142), sendo elaborada com base na Lei Federal 6766/79, estabelecendo dispositivos para reserva de áreas públicas e implantação de vias paisagísticas nos loteamentos (BRAJATO, 2015). Como se observa no mapa nº 3.

---

<sup>17</sup>A Lei que dispõe sobre Loteamentos é a de nº 1735/83 <<http://www.cmm.pr.gov.br/?inc=legislacao>> e foi revogada pela LC N.º 44/1994. No entanto, como se trata de citação direta, mantive o ano colocado pelo Autor do trabalho pesquisado.





Mapa n.º 3 – Perímetro Urbano de Maringá – Sistema Viário Lei n.º 1.735/84  
 Fonte: Tows, 2015, p. 145.

No ano de 1983, foi aprovada a Lei N.º 1.736/83 que regulamenta o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, cumprindo dispositivo do artigo 15, inciso II, da EC n.º 01/66, esta Lei, mantém parâmetros diferenciados de zonas residenciais ZR1 a ZR4 e cria zona residencial popular ZR5, aumentando o potencial construtivo e a densidade para a área central da cidade (BRAJATO, 2015).

Em 1991, através da Lei Complementar 1/91, Maringá tem seu segundo Plano Diretor e, neste, reproduz alguns princípios e diretrizes trazidos pela Constituição Federal de 1988, em especial o cumprimento da função social da cidade e da propriedade urbana (artigo 5º do Plano Diretor), bem como determina que, o “planejamento do desenvolvimento de Maringá é indissociavelmente vinculado ao planejamento do desenvolvimento dos municípios de Marialva, Sarandi e Paiçandu” (art.6º do Plano Diretor).

Juntamente com esta LC 01/1991, fazendo parte integrante deste Plano Diretor, tem as Leis: LC 02/91 – os Perímetros Urbanos, LC 03/91 – Uso e Ocupação do Solo Urbano, Lei n.º 1735/84 – Parcelamento do Solo Urbano e suas alterações e a Lei n.º 1734/84 Código de Obras e suas alterações no que diz respeito ao perímetro urbano<sup>18</sup>.

<sup>18</sup>Art. 3º, incisos I a IV da LC 1/91, in: [http://sapl.cmm.pr.gov.br:8080/sapl/sapl\\_documentos/norma\\_juridica/258\\_texto\\_integral](http://sapl.cmm.pr.gov.br:8080/sapl/sapl_documentos/norma_juridica/258_texto_integral) Acessado em 17.08.2017.

Como informa Brajato (2015), a Lei Complementar nº 3/91 definiu um novo zoneamento para a cidade, trazendo alterações significativas quanto à lei anterior:

[...] reduzindo a zonas residenciais pra apenas três tipos: ZR1, ZR2 e ZR3 [...] instituição de lotes de 300 metros quadrados para as três zonas residenciais [...] o coeficiente de aproveitamento foi reduzido de 10 para 4 ou 4,5, dependendo do uso do edifício e do tipo de logradouro (rua ou avenida), e a taxa de ocupação (TO), de 100% para 50% a 85%, dependendo do pavimento (BRAJATO, 2015, p. 120).

Neste mesmo ano de 1991, surge em Maringá um Plano Diretor específico para a área do antigo pátio de manobras da ferroviária, denominado “Novo Centro”, localizado entre a zona 01 e a zona dos armazéns, intitulado Projeto Ágora<sup>19</sup> (SILVA, 2006), aprovado através da Lei nº 3051/91 e comentado nesta dissertação.

Em 1999, Maringá aprova as Leis Complementares nº 331/99 e 334/99, que, novamente, alteram os parâmetros urbanísticos tanto para o uso e ocupação, como para o parcelamento do solo, “com destaque para a criação de novas modalidades de ocupação do solo e a proposição de um novo zoneamento para a cidade, com pequenas alterações e inclusões” (BRAJATO, 2015, p. 119-120).

A Lei Complementar nº 331/99 instituía as modalidades de ocupação do solo, traçava um novo zoneamento para o município e “institui a densidade máxima em habitantes por hectare, para as zonas onde era permitido o uso residencial” (BRAJATO, 2015, p. 122).

O Zoneamento traçado pela Lei Complementar nº 331/99 é representado através do mapa nº 4:

---

<sup>19</sup>Projeto Ágora, de autoria de Oscar Niemeyer. O projeto moderno, elaborado pela primeira vez em 1985, propunha um novo conceito urbano, arquitetônico e de ocupação para a área da estação ferroviária e para o seu pátio de manobras. O programa previa três superquadras e destinou a superquadra central para a área pública e de equipamentos coletivos, mantendo a antiga estação rodoviária, mas suprimindo completamente quaisquer vestígios da estação ferroviária, este projeto ficou conhecido como “Novo Centro”, tendo como paisagem uma série de edifícios construídos para a máxima ocupação do solo, a quadra central que inicialmente foi destinada a equipamentos públicos, vem sendo progressivamente parcela e ocupada por edifícios privados (CORDOVIL; RODRIGUES, 2012).

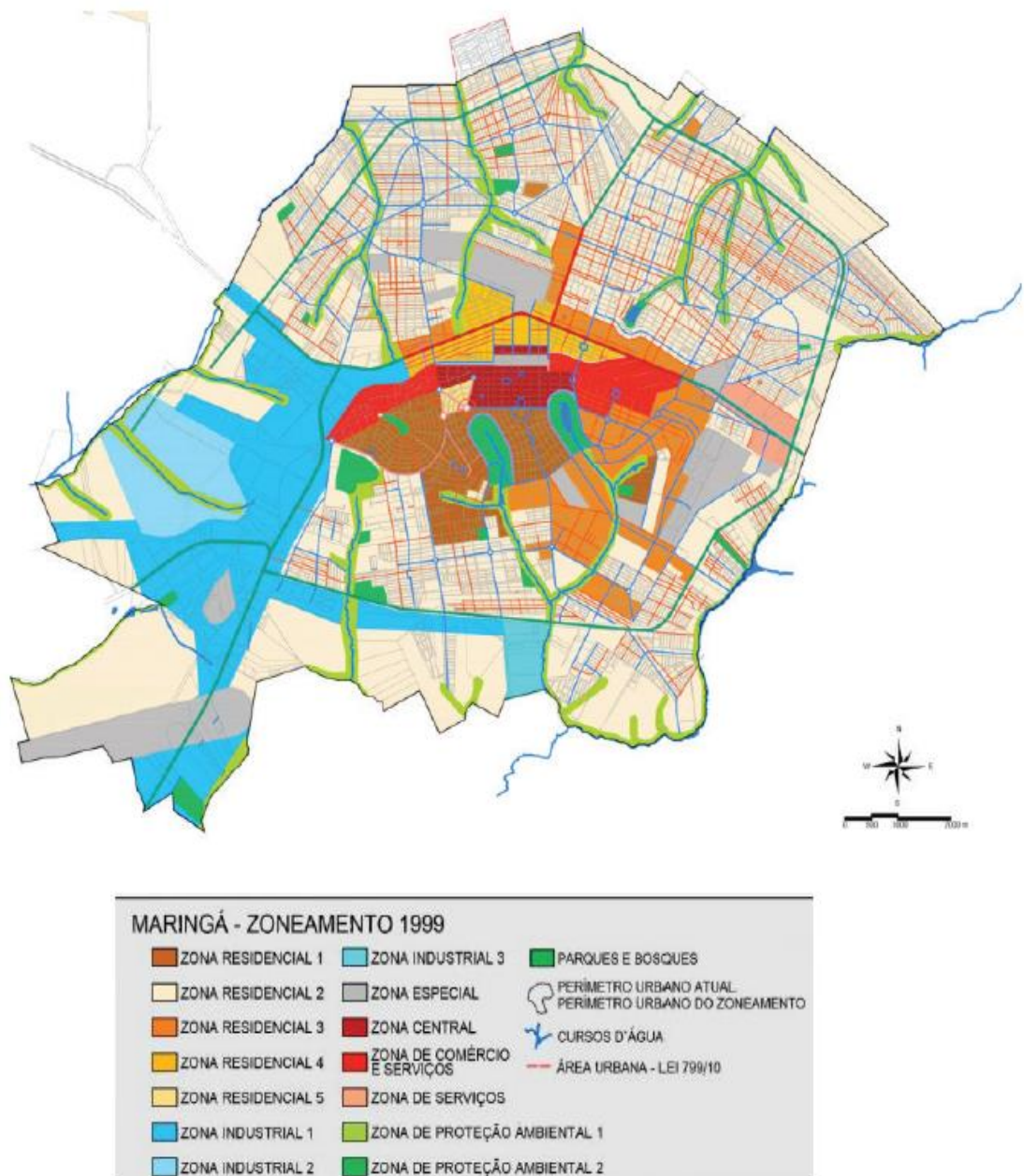


Figura n.º 4 - Zoneamento Lei Complementar 331/99  
 Fonte: BRAJATO, 2015, p. 121

Em análise ao processo de evolução da legislação urbanística do município de Maringá, Brajato (2015) considera que,

[...] a adoção de zoneamento restritivo e a concessão de maior potencial construtivo para poucas zonas da cidade contribuíram para um processo de valorização do perímetro central, que preserva o padrão urbanístico original, que se tornou referência de Maringá. Além disso, esse processo direcionou as camadas de menor renda para as áreas periféricas da cidade, mas principalmente para os municípios vizinhos, onde o padrão urbanístico é menos restritivo e o valor da terra é mais acessível. Essa combinação desloca a periferia de Maringá para seu entorno imediato, o que garante a esse município os bons indicadores de qualidade de vida e condição urbana e ambiental, especialmente nas áreas mais centrais, em oposição aos vizinhos (BRAJATO, 2015, p. 122).

Importante ressaltar que, no contexto nacional, é promulgada Lei nº 10.257 de 2001, conhecida como Estatuto da Cidade, o qual regulamenta e disciplina os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelecendo diretrizes gerais da política urbana, bem como a obrigatoriedade de elaboração de um Plano Diretor para cidades com mais de vinte mil habitantes (art. 41, I da Lei 10.257/01), devendo os mesmos seguir os princípios, conceitos e instrumentos instituídos pelo Estatuto da Cidade.

Como observa Brajato (2015), “o processo de elaboração e aprovação do novo Plano Diretor foi desenvolvido entre os anos de 2003 e 2006, em duas etapas distintas e perpassou duas administrações municipais” (BRAJATO, 2015, p. 123).

O Plano Diretor, aprovado através da Lei Complementar nº 632/2006, resultou de duas etapas distintas de sua construção: primeira etapa realizada através de participação popular e contou com a consultoria da Ambiens Sociedade Cooperativa, de Curitiba, sob a administração do Prefeito do Prefeito José Claudio Pereira Neto (PT), resultando no Projeto de Lei nº 838/04, mas a referida proposta não chegou a tramitar (BRAJATO, 2015).

No ano de 2005, na gestão do Prefeito Silvio Barros II (PP), a administração retomou a discussão sobre o Plano Diretor e, ao invés de garantir o aprovado através de assembleias e consulta popular, a discussão foi feita por uma comissão nomeada pelo Prefeito e “formada por um grupo de cerca de 10 membros, a maioria, técnicos do poder público e da sociedade civil, pois não se admitiu convocar representantes que não tivessem formação na área” (BRAJATO, 2015, p.124).

Em 06 de outubro de 2006, foi aprovada a Lei Complementar nº 632/2006, o novo Plano Diretor de Maringá, no qual foram recepcionados do Estatuto da Cidade os princípios da Função Social da Cidade, da Propriedade Urbana e Rural, da Gestão democrática, da sustentabilidade (artigo 4 a 14 da LC nº 632/2006).

Este Plano, também, estabeleceu objetivo e estratégias para o desenvolvimento de Maringá (artigos 16 a 29 da LC Nº 632/2006), bem como, agregou instrumentos previstos no Estatuto da Cidade como o Parcelamento e Utilização Compulsórios (PEUC, artigos 110 a 115 da LC Nº 632/2006), IPTU Progressivo no tempo (artigos 116 a 118 da LC Nº 632/2006) e a Desapropriação por Títulos da Dívida Pública (Desapropriação-sanção – artigos 119 a 122 da LC Nº 632/2006).

O Plano Diretor passa a definir um macrozoneamento para o perímetro urbano, subdividindo-o em Macrozonas Urbanas de: Consolidação, Qualificação, Industrial, de

Proteção Ambiental e de Contenção (artigo 32, I a V da LC Nº 632/2006) e para o perímetro rural, houve a divisão em Macrozona de Transição, de Proteção de Manancial e Rural (artigo 32, VI a VIII da LC 632/2006).

A primeira revisão do Plano Diretor de 2006 ocorreu, após três anos de sua existência e foi introduzida pela Lei Complementar 799/2010, depois dessa alteração outras duas alterações significativas ocorreram e foram consubstanciadas nas Leis Complementares 888/2011 e 889/2011.

As alterações, ao Plano Diretor de 2006, serão analisadas juntamente com o estudo de caso proposto, pois ao que tudo indica, com a pesquisa realizada até aqui, sendo corroboradas pela pesquisa já finalizada por Brajato (2015), as referidas alterações privilegiaram “um único empresário, que aguardava a revisão do Plano Diretor, para que, no mesmo ano, lançasse o primeiro condomínio-clubes na área rural da cidade, o empreendimento “Jardins de Monet”” (BRAJATO, 2015, p. 134).

### **3.4 A Cidade como espaço de reprodução do capital**

A Constituição Federal de 1988 elevou o princípio da função social da propriedade e da cidade à Garantia Fundamental em seu artigo 5º, inciso XXIII e depois, no artigo 182, § 2º, na medida em que determina que “a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor”, e conseqüentemente, da cidade.

A fim de regulamentar a normativa Constitucional, quanto à função social da propriedade urbana, foi promulgada a Lei 10.257 de 2001, conhecida como Estatuto da Cidade, a qual regulamenta e disciplina os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelecendo diretrizes gerais da política urbana.

O artigo 2º da Lei Nº 10.257/2001 garante o direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para a atual e futuras gerações [...] e determina que a política urbana tenha por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana e, entre as diretrizes estabelecidas na lei acima indicada, está a ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar [...] a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização.

Pela Constituição Federal Brasileira, a cidade e a propriedade têm um novo significado na ordem jurídico-urbanística brasileira, pois tanto as cidades como a propriedade urbana devem atender às funções sociais quanto ao acesso, utilização e distribuição de suas riquezas e possibilidades.

Aliado ao princípio da função social da cidade e da propriedade urbana tem-se o princípio da dignidade da pessoa humana insculpido no artigo 1º, inciso III da Constituição da República Federativa do Brasil, no qual o ser humano deverá ser respeitado por se tratar, simplesmente, de um ser humano, assim, considerando o respeito pelas virtudes e qualidades humanas, entende-se que não há dignidade sem moradia, sem condições de habitação, sem instrumentos urbanos que garantam a circulação, o lazer e o trabalho.

Na publicação do Caderno Diálogos sobre a Justiça, da Secretaria de Reforma do Judiciário, em pesquisa feita para apuração das Soluções Alternativas para os Conflitos Fundiários nas Cidades, publicada em julho de 2013 pelo Governo Federal, chama a atenção para a interação entre a cidade e as necessidades dos cidadãos:

O respeito ao direito à cidade é o principal parâmetro que permite verificar em que estágio as cidades brasileiras se encontram quanto ao desenvolvendo das funções sociais que devem permitir ao cidadão circular, habitar, trabalhar e ter acesso ao lazer. Quanto maior for o estágio de igualdade, de justiça social, de paz, de democracia, de harmonia com o meio ambiente, de solidariedade entre os habitantes das cidades, maior será o grau de proteção e implementação do direito à cidade e das suas funções sociais (BRASIL, 2013, p. 23).

No entanto, contrariando todo o aparato legal que deveria garantir o direito à cidade e a função social da propriedade, ainda há uma elite política e econômica, que segundo Harvey (2014) “tem condições de moldar a cidade cada vez mais segundo suas necessidades particulares e seus profundos desejos” (HARVEY, 2014, p. 63).

Em específico na cidade de Maringá, com a consequente retenção especulativa do imóvel urbano para sua comercialização, onerando em demasiado o valor imobiliário urbano e servindo como entrave à efetivação da função social da propriedade urbana e das cidades, observa Rodrigues (2004), que mesmo a estrutura planejada de Maringá não foi suficiente para diferenciá-la dos demais processos de ocupação das cidades brasileiras.

O crescimento urbano se deu com a permissão, pelo poder público, da ocorrência desses vazios e do financiamento do ônus decorrente deles. A existência de espaços não ocupados no perímetro urbano se relaciona, normalmente, à prática de favorecimentos políticos, de administrações baseadas em benefício privado (próprio ou de terceiros), enfim, de clientelismos de toda ordem. Essa prática especulativa no âmbito imobiliário se constitui num empecilho para a efetivação da função social da propriedade e para uma ocupação mais democrática do solo urbano. Dificulta, ainda, o rompimento dos favorecimentos, que, em Maringá, têm garantido os interesses do

capital imobiliário em oposição ao das classes de menores rendas, segregadas na periferia da cidade ou nos municípios do entorno (RODRIGUES, 2004, p.61).

Nesta esteira, a política urbana é voltada, cada vez mais, para atender interesses privados de valorização e especulação imobiliária do solo urbano e para Rodrigues, Accorsi e Souza (2015), este processo ocorre por três formas distintas:

[...] primeiramente, da própria *diferenciação* entre pobres e ricos, inerente à estrutura capitalista; em segundo lugar, da *segmentação* pelo critério do acesso a bens e serviços conforme a condição econômica; e, por fim, da *segregação*, o perverso processo que consolida espaços distintivos no território com a única finalidade de operacionalizar a produção da mais-valia imobiliária (RODRIGUES; ACCORSI; SOUZA, 2015, p. 148 – grifos do autor).

É evidente que o modo de produção capitalista é reproduzido na ordenação da cidade e esta, juntamente, com o solo urbano, tornam-se mercadorias, portanto sujeitos às leis de mercado, reproduzindo “a diferenciação social predominante no capitalismo ou, com mais exatidão, que o território é um fator fundamental para a reprodução desse sistema” (RODRIGUES; ACCORSI; SOUZA, p. 147).

Isto não seria uma anormalidade, caso todos os seus habitantes estivessem em condições econômicas capazes de conseguir pagar seu espaço, porém, o que acontece é que, quando não conseguem pela compra, buscam lugares menos valorizados, isto é, naqueles locais inapropriados para se estabelecer moradia digna. Outra agravante dessa anormalidade, é que, os que menos possuem condições de comprar seu espaço urbano são a maioria da população.

Para Vainer (2013), o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, como normatizado no Estatuto da Cidade, vem sendo relegado a um segundo plano.

Talvez esta seja, hoje, uma das ideias mais populares entre os neoplanejadores urbanos: a cidade é uma mercadoria a ser vendida, num mercado extremamente competitivo, em que outras cidades também estão à venda. Isto explicaria que o chamado marketing urbano se imponha cada vez mais como uma esfera específica e determinante do processo de planejamento e gestão de cidades. Ao mesmo tempo, aí encontraríamos as bases para entender o comportamento de muitos prefeitos, que mais parecem vendedores ambulantes que dirigentes políticos (VAINER, 2011, p.78).

Nesta perspectiva, a realidade da cidade é, em parte, oposta ao arcabouço legal em vigência, pois a cidade é o lugar onde deveria se efetivar o princípio da dignidade da pessoa humana, aliado ao princípio da função social da cidade e da propriedade urbana, da qual decorre a efetivação do direito à moradia, ao trabalho, ao lazer, à convivência coletiva e harmônica da heterogeneidade que compõe as cidades, porém, é na cidade que ocorre a

apropriação do trabalho coletivo pelo capital e a reprodução da força de trabalho de forma precária.

A cidade torna-se um espaço da acumulação capitalista, propiciado pela maioria dos gestores públicos que, cumprindo receitas neoliberais, destina recursos às diferentes frações do capital, provendo a infraestrutura necessária ao processo de acumulação capitalista, em detrimento das estratégias responsáveis pela reprodução da força de trabalho condignamente. Quanto a isso, Maricato (2007) aponta, que,

De fato, as condições de vida nas grandes cidades, principalmente nas metrópoles, têm se deteriorado a olhos vistos configurando o que podemos chamar de crise urbana. De espaço de mobilidade social e lugar de acesso à diversidade cultural, melhores oportunidades de emprego e qualidade de vida, elas têm se tornado aglomerações, em grande parte depósito de pessoas, marcadas pela fragmentação, dualização, violência, poluição e degradação ambiental (MARICATO, 2007, p. 167).

Na lógica mercantilista, há necessidade de construção de consenso em torno do crescimento econômico a qualquer preço, sob uma informação ideologizada de que este é o grande gerador de empregos, bem como, uma negação radical da cidade como espaço político e, ainda, uma aproximação entre o público e o privado, uma vez que, nestes casos, os investimentos são sempre advindos do setor público e repassados à iniciativa privada, sem qualquer garantia efetiva ou contrapartida (ARANTES, 2013).

O Observatório das Metrópoles, que atua como uma rede nacional de pesquisadores vem acompanhando a formação e desenvolvimento das regiões metropolitanas brasileiras, bem como das médias e grandes cidades, tendo observado o que se passou a chamar de uma inflexão ultraliberal, nos anos recentes, no país. Em seu sítio, no link de notícias, publicou no dia 06 de abril de 2017, um texto com o título *A Inflexão Ultraliberal no Brasil: Financeirização Urbana e a Mercantilização da Cidade* que trata sobre a inflexão ultraliberal no contexto urbano:

Essas pressões mercantilizadoras se articulam com a difusão de experiências de urbanismo neoliberal, envolvendo a adoção, pelas cidades, de megaprojetos de reestruturação e renovação urbanas; criação de polos de entretenimento e turismo; e promoção de grandes espetáculos culturais e esportivos. Ao mesmo tempo, vêm ocorrendo transformações regulatórias das cidades, manifestas em arranjos institucionais voltados para a promoção de parcerias público-privadas, em áreas, equipamentos e serviços, e para assegurar rentabilidade e liquidez dos capitais aplicados. Observam-se, em algumas cidades, tendências de transformação dos padrões de gestão urbana, pela financeirização de títulos municipais, e a criação de instrumentos novos e de alto risco para cobrir títulos de dívida municipal. Alguns autores vêm ainda destacando o surgimento de transformações na cultura urbana pela adoção de *ethos* fundado na cultura do dinheiro. Em resumo, a conexão entre financeirização, mercantilização e difusão do urbanismo neoliberal exacerba a contradição entre a cidade como valor de troca e a cidade como valor de uso,



gerando extremas desigualdades socioespaciais (OBSERVATÓRIO DAS METRÓPOLES, 2017, p. 2).

É neste contexto, de mercantilização do solo urbano, que Maringá tem se desenvolvido, uma vez que famílias de baixa renda não conseguem ter acesso ao mercado imobiliário, “que se mantém economicamente forte, congregando também forças políticas que se fazem representar em todos os fóruns de decisão do município, o que possibilita o atendimento às suas demandas desde a fundação da cidade” (RODRIGUES, 2004, p. 63).

Por meio do estudo de caso, esta pesquisa busca desvelar as coalizões políticas que se mantêm entre o público e o privado, para garantia de seus interesses econômicos, utilizando a cidade como palco para reprodução do capital, ligado às constantes alterações do cenário urbano.

### **3.5 Transformações urbanas ocorridas na cidade de Maringá**

Com a finalidade de evitar os riscos apontados por Ribeiro, Santos Júnior e Carvalho (2017) e “generalizar a existência de regimes urbanos para todas as cidades” necessário se faz uma análise, mesmo que de forma sucinta, das transformações urbanas ocorridas na cidade de Maringá, que por sua vez teve rebatimento em toda a região metropolitana.

A primeira grande transformação no cenário urbano de Maringá aconteceu no governo de Said Ferreira (1983 – 1988), com a mudança do pátio de manobras e a estação ferroviária, “a qual possuía aproximadamente 206.600m<sup>2</sup>, tornava-se uma barreira física para o fluxo entre o sul e o norte, visto que havia apenas dois eixos de ligação entre essas áreas no porção central da cidade” (FERREIRA; CORDOVIL; VERRI JÚNIOR, 2013)

Este projeto urbano tinha como finalidade, facilitar o fluxo de pessoas entre as zona norte e sul da cidade, bem como, revitalizar uma área de 206.600m<sup>2</sup>, ocupada pelo pátio de manobras em área central da cidade (FERREIRA; CORDOVIL; VERRI JÚNIOR, 2013), representado na figura nº 4.



Figura 4: Estação Ferroviária e pátio de manobras em destaque. Maringá, década de 1970.  
Fonte: FERREIRA; CORDOVIL; VERRI JÚNIOR, 2013.

Para sua concretização, o município aprovou a Lei nº 1934/85, “a qual instituiu a Urbamar – Urbanização de Maringá S/A, uma sociedade de economia mista” (FERREIRA; CORDOVIL; VERRI JÚNIOR, 2013) e, nos termos da referida lei, esta empresa tinha como “única finalidade viabilizar a remoção do complexo ferroviário existente” (art. 1º da Lei nº 1934/85).

Quanto ao projeto em análise Töws (2015), antecipou que:

[...] o papel do Estado foi fundamental para que esta área da cidade fosse discutida e colocada num projeto que, como veremos, teve fortes impactos e influências de diversos segmentos, sendo o principal o setor imobiliário, que alterou profundamente o plano inicial, dando uma nova configuração a essa parte da cidade (TÖWS, 2015, p. 246).

A empresa Urbamar - Urbanização de Maringá S/A, sob a direção de Ricardo Barros, contratou o escritório do arquiteto Oscar Niemeyer, com o objetivo de atrair para Maringá interesses econômicos, bem como divulgar o projeto para a área central da cidade.

O projeto, no entanto, deu-se em três versões. A primeira, elaborada pelo escritório de Niemeyer, em 1985, propunha um novo conceito urbano, arquitetônico de ocupação da antiga ferroviária, na área central de Maringá e previa três superquadras, com funcionalidades distintas, como “áreas para trabalho, lazer, moradia, circulação de bem como atividades cívicas” (TÖWS, 2015, p.248), conforme figura nº 5.



Figura n.º 5 – Maquete da primeira versão do projeto de Oscar Niemeyer, denominado Projeto Ágora Maringá.  
Fonte: Exposição “História do Novo Centro de Maringá”, Teatro Kallil Hadad – Maringá/PR.

Esta primeira versão do projeto apresentada não saiu do papel, sofrendo alterações para se adequar a realidade maringaense. Em 1988, Ricardo Barros – presidente da Urbamar – é eleito prefeito da cidade de Maringá (1989-1993), pelo partido da Partido da Frente Liberal (PFL) e solicita adequações ao projeto apresentado por Niemeyer.

Na segunda versão do projeto, enviada por Niemeyer em 1991, houve a “diminuição das áreas públicas em vinte por cento do tamanho original no momento em que a Av. Projetada, atual Avenida João Paulino Vieira Filho, ocupou-se de 20 metros ao sul do perímetro da antiga ferroviária” (FERREIRA; CORDOVIL; VERRI JÚNIOR, 2013), sendo suprimida parte de áreas para convivência do público.

Para execução e implantação do projeto recebido do arquiteto Niemeyer em 1991, foi promulgada a Lei nº 3051/91 que aprovou o Plano Diretor denominado: “Projeto Ágora de Maringá”, mas “diversos conflitos aconteceram, uma vez que o setor imobiliário tinha dificuldades para aceitar o projeto, já que o valor para sua execução era superior às possibilidades das empresas locais” (TÖWS, 2015, p. 252), começando uma nova fase de transformação no projeto.

Para anunciar as novas modificações no Projeto Ágora, a cidade foi palco do Congresso Internacional de Urbanismo, no qual compareceram renomados arquitetos e urbanistas entre eles Oscar Niemeyer, que explicaria as alterações no “Projeto Ágora” e, também, Jordi Borja, em uma “clara intenção de aproximar a cidade dos movimentos que estavam acontecendo no mundo em termos de planejamento estratégico” (TÖWS, 2015, p. 256), explicando que:

Este foi primeiro projeto que buscava atrair investimentos externos para a cidade, por meio da execução de um grande projeto urbano, ainda que não houvesse

nenhuma articulação com a sociedade local, aliás pelo contrário, o projeto Ágora não era bem visto justamente por não abarcar as empresas da cidade, em termos de volume de investimentos (TÖWS, 2015, p. 256).

No ano de 1993, houve eleições para prefeito e vereadores, saindo Ricardo Barros – ex-presidente da Urbamar e atual prefeito à época - assumindo o cargo de Prefeito Said Ferreira pelo partido Movimento Democrático Brasileiro (MDB) – criador da empresa pública Urbamar – agora como oposição à gestão anterior, inicia a terceira alteração no projeto original Ágora, com a indicação aos agentes imobiliários, de que “não haveria mais restrições à construção de empreendimentos no Novo Centro” (TÖWS, 2015, p. 257).

As alterações realizadas foram concretizadas através da Lei Complementar nº 23/1993, aprovando o Plano Diretor do Novo Centro, “mantendo os poderes da Urbamar, mas agora com a possibilidade de venda ou permuta sem a necessidade de licitação” (TÖWS, 2015, p. 258).

O que de fato aconteceu, nesta terceira alteração, foi a empresa Urbamar pode dispor das terras urbanas, sem qualquer licitação, através de permuta ou venda, para o setor privado, composto por empresas do ramo da construção civil, para realizar o aproveitamento máximo do solo, sem qualquer contrapartida ou vinculação com o projeto original, que privilegiava a ocupação do espaço público, com fins de garantir espaços de convivência à população.

Neste sentido, o poder público atuou como investidor, uma vez que arcou com todos os custos financeiros de projetos, rebaixamento da linha férrea e publicidade, para ao final, as áreas públicas serem transferidas ao setor imobiliário, restando uma área altamente valorizada e, espaço de especulação imobiliária.

O Novo Centro tornou-se um espaço de disputa pelas imobiliárias e construtoras, tendo sido tomado por interesses privados, nada restando do projeto modernista de Niemeyer, uma vez que os espaços públicos foram, paulatinamente, ocupados por edifícios privados, como demonstra a figura nº 6.



Figura n.º 6 – Novo Centro de Maringá, antigo projeto Ágora.  
 Fonte: <https://docs.google.com/presentation>

A utilização da área do novo centro, como ficou, não chegou nem perto daquilo que foi planejado para o local, desde a primeira versão do projeto, no entanto, a área se tornou altamente rentável pra especuladores imobiliários e agentes deste mercado em Maringá, uma vez que, de uma região praticamente abandonada, por conta da existência de uma estação ferroviária, tornou-se uma das áreas mais valorizadas da cidade.

Nota-se que a intervenção da administração pública municipal, foi determinante para o resultado final do processo de retirada da antiga estação ferroviária, que tinha como plano inicial a constituição de espaços destinados ao uso comum da população, ficando como área de especulação imobiliária, como lembra Mendes e Negri (1998), o “Estado, com isso, acaba sendo um produtor imobiliário” (MENDES; NEGRI, 1998, p.73).

A linha férrea foi rebaixada a um custo público de “21,7 milhões” (TÖWS, 2015, p. 260), que foram pagos por meio de convênios entre o Município e o Governo Federal, via Ministério dos Transportes Portos e Aviação Civil, sendo que os benefícios desta obra foram contabilizados para a iniciativa privada, que pode ocupar a área com a utilização do máximo de aproveitamento do solo possível (TÖWS, 2015).

Conforme dados do Portal da Transparência da Prefeitura Municipal de Maringá, houve um repasse, ao município, de mais de cem milhões de reais, para execução da obra de

rebaixamento da linha férrea<sup>20</sup>. Os gastos com a infraestrutura do Novo Centro ficaram a cargo do poder público, no entanto, não há dúvidas de que o bônus deste projeto ficou com a iniciativa privada, mais especificamente as construtoras e imobiliárias.

Na reportagem publicada no jornal O Diário de Maringá, em 29.07.2006, intitulada *Raccanello*, revitaliza o centro, resta evidenciada a apropriação dos bônus do projeto pela iniciativa privada:

A Raccanello segue a padronização do projeto do Novo Centro. Os cruzamentos tem pavimentação tipo paver, blocos de concreto, e a via inteira é iluminada por postes com dois tipos de luminária: uma para a rua, outra para a calçada. Também seguindo o projeto, não há fiação aérea nos postes do Novo Centro. Os fios de telefonia e eletricidade são subterrâneos.

[...]

**A corretora de imóveis Vânia Bassan não tem dúvidas que a abertura da avenida vai valorizar os imóveis do Novo Centro.** A imobiliária em que ela trabalha construiu e vendeu dois prédios na Raccanello. Um deles fica na esquina com a Herval, com 48 quitinetes de 44 metros quadrados de área útil. **A compra dos direitos de um desses apartamentos, junto a um proprietário particular, custa R\$ 65 mil**, com mais R\$ 15 mil em parcelas para pagar. **O prédio só ficará pronto daqui um ano. O quitinete estará avaliado em mais de R\$ 100mil quando a obra for entregue**, prevê Vânia.

A imobiliária em que a corretora trabalha tem à venda um terceiro prédio, que ainda será construído. Hoje, o preço de um desses futuros apartamentos, com 97 metros quadrados, varia de R\$ 111mil a R\$ 126mil. Cada apartamento do edifício, que ainda está no papel, tem direito a uma vaga de garagem. **Quem quiser comprar uma vaga a mais, terá que desembolsar o preço de um carro usado: R\$ 9.900.** A previsão é que o prédio fique pronto em 2010. Quando estiver pronto, cada vaga vai custar o dobro, estima a corretora (LINJARDI, 2006 – grifos nossos).

Na mesma reportagem, Guatassara Boeira, à época secretário de Serviços Públicos e Habitação, enfatiza que “essa característica de trazer gente para morar no centro da cidade é fundamental. Qualquer grande cidade gostaria de desfazer o processo de esvaziamento da região central, trazendo de volta os moradores e, Maringá esta vendo isso acontecer” (LINJARDI, 2006).

Na entrevista da corretora Vânia Bassan, observa-se, claramente, que o Novo Centro será ocupado por classes específicas, tendo em vista o alto valor dos imóveis, que nem pronto estão, quando a entrevistada afirma que uma vaga de garagem custará “o preço de um carro usado: R\$ 9.900”, já identifica o público alvo destes empreendimentos.

Gimenez (2004), em análise ao processo de construção do Novo Centro, considerou que:

O Novo Centro de Maringá constituiu-se num espaço privilegiado, direcionado às classes diferenciadas com alta capacidade de consumo. [...] demonstra também a articulação existente entre verticalização e capitalismo, explicitando de forma

<sup>20</sup>Informação constante no sítio do Portal da Transparência. Disponível em: <<https://bit.ly/2JNd6Nh>>. Acesso em 21.02.2018.

empírica os aspectos desenvolvidos sobre a verticalização no que tange à participação do Estado e do mercado imobiliário, aos conflitos existentes na produção do espaço urbano, a valorização do solo urbano e a reprodução do capital através da produção e mudança de uso desse solo. Temos então uma área, que passou a ser produzida pelo poder público em associação com a iniciativa, que inicialmente estava direcionada a resolver os problemas da comunidade como um todo, como propostas que teriam um benefício mais geral através da formulação de espaços públicos, equipamentos urbanos e de bens culturais, que ao longo do processo, através da dinâmica de produção do espaço, dos interesses envolvidos e dos conflitos estabelecidos, resultou em um espaço destinado à especulação imobiliária e à reprodução do capital. [...] Esses aspectos econômicos, políticos e sociais proporcionam assim, um processo urbano que, sendo considerado esse ambiente de múltiplos interesses, de diversidade, de conflitos, relações de poder e de relações de produção, faz com que o resultado venha a ser, não o ideal, planejado a princípio, mas apenas o possível, nesse contexto (GIMENEZ, 2007, p. 172).

Foi a primeira movimentação do município, com a finalidade de realizar uma transformação urbana na cidade de Maringá, teve início nos anos de 1991 e se concretizou em 2006, de forma diversa do projeto pioneiro, sendo o espaço quase que inteiramente apropriado pelo capital privado, sem contrapartida para o público.

Importante observar, na descrição do Novo Centro, que desde seu lançamento em 1991 até sua concretização em 2006, o Município de Maringá passou por quatro administrações municipais, que mantiveram a essência do projeto iniciado e as modificações foram sendo feitas, seguindo pressões do mercado imobiliário que somente “comprou” o projeto, quando lhe foi outorgado, pelo poder público, para a máxima utilização do solo.

Continuando nesta esteira de revitalização urbana, no ano de 2009, o município, conseguiu, por meio de uma ação judicial, a desapropriação do prédio da antiga rodoviária, também na área central da cidade, sob alegação de “revitalização” daquela área. Após disputa judicial entre a prefeitura e condôminos do prédio, o município efetuou o depósito de indenização de aproximadamente R\$ 5,3 milhões para os 44 lojistas e condôminos do prédio.

A divulgação do projeto, a ser implantado, foi feita pela mídia local e se tratava da construção de um prédio futurista de duas torres com 34 andares, com a reserva de área pública para a construção de biblioteca, centro de convenções e área de convivência<sup>21</sup> (Figura nº 7).

---

<sup>21</sup>Informações extraídas da mídia de divulgação do projeto no sítio: [Ghttp://g1.globo.com/pr/parana/videos/v/terreno-da-antiga-rodoviaria-de-maringa-vai-receber-dois-predios/2543843/](http://g1.globo.com/pr/parana/videos/v/terreno-da-antiga-rodoviaria-de-maringa-vai-receber-dois-predios/2543843/)

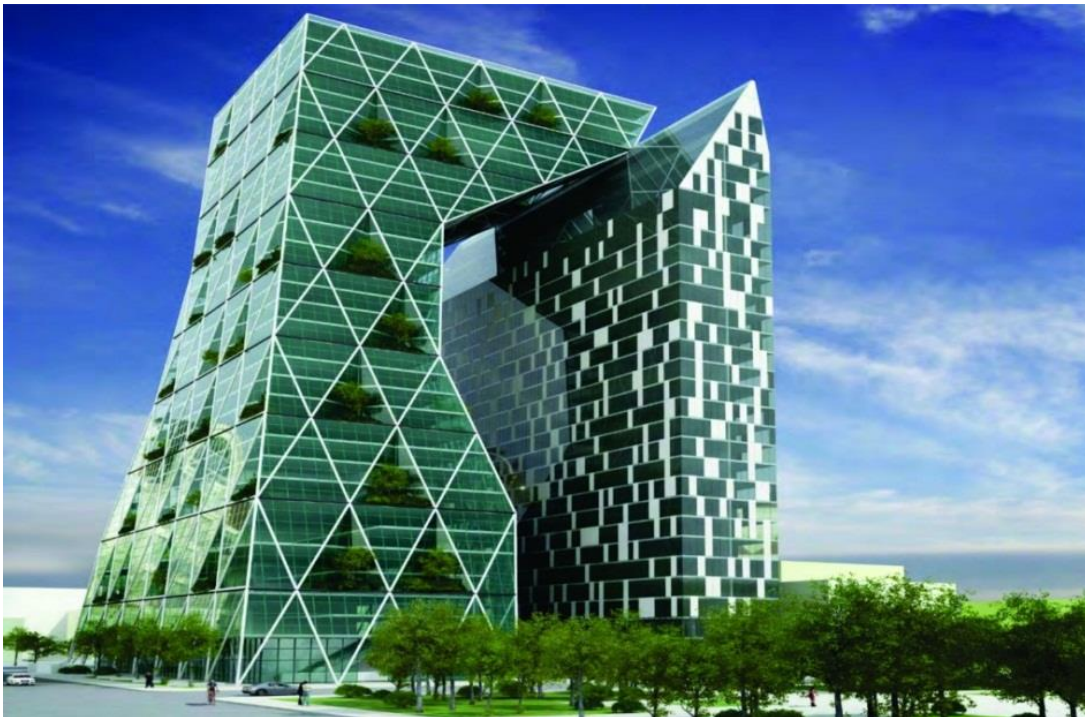


Figura n.º 7 – Projeto apresentado pelo Município para área da antiga Rodoviária  
 Fonte: <https://bit.ly/2GXqvAt>

No entanto, este projeto sequer saiu do papel, sendo hoje mais um espaço utilizado pelo privado, transformado em estacionamento (Figura n.º 8).

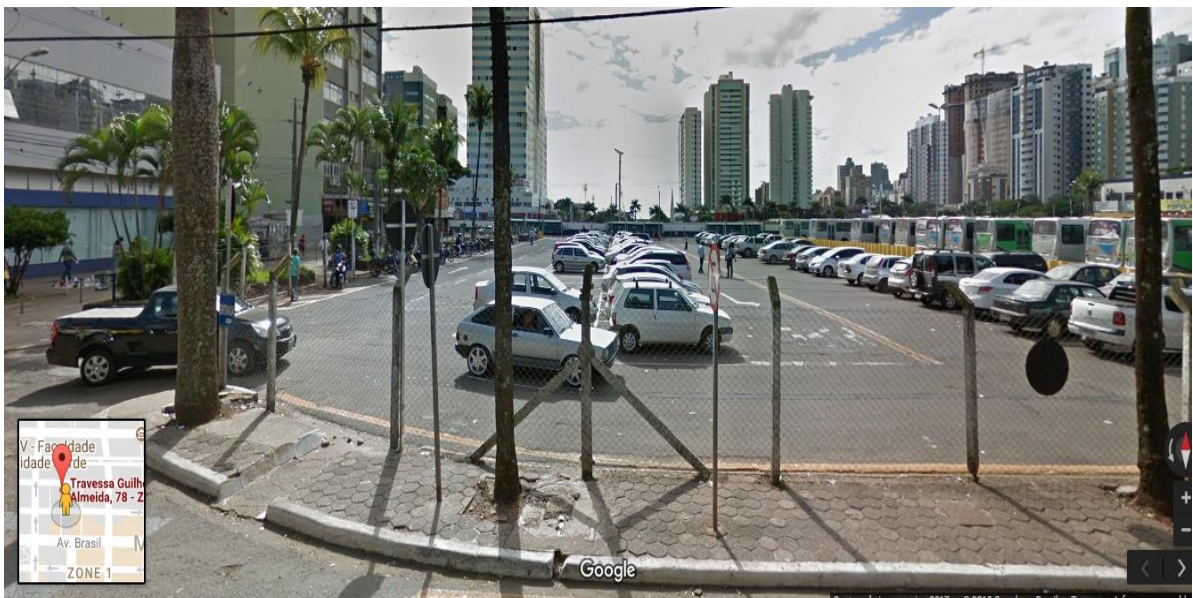


Figura n.º 8 – Estacionamento onde se localiza o prédio da antiga rodoviária  
 Fonte: <https://www.google.com.br/maps>

Em artigo produzido Rodrigues e Cordovil (2012), aponta que, novamente, a administração pública veicula uma imagem futurista e positiva, em substituição da paisagem, pelos meios de comunicação, como necessária para “renovar o espaço em degradação, que se



referiu não só à materialidade, mas, também, às pessoas que por ali transitavam e permaneciam” (CORDOVIL; RODRIGUES, 2012, p. 16).

Mas este não foi o último empenho do poder público municipal, para modificação da paisagem urbana de Maringá, no ano de 2001, após a desativação do antigo aeroporto de Maringá Dr. Gastão Vidigal, começou a se pensar na transferência do centro cívico para aquela região da cidade, sob alegação de “desafogar” o centro da cidade, sobretudo em termos de trânsito” (TÖWS, 2015, p. 292).

Em 2013, o município aprova a Lei Nº 943/13, autorizando e regulamentando a operação Urbana Consorciada Novo Centro Cívico - Eurogarden, esta lei autorizou o Poder Executivo a constituir a Operação Urbana Consorciada Novo Centro Cívico – Eurogarden, compreendendo um conjunto integrado de intervenções coordenadas pelo Município de Maringá, com a participação dos proprietários e investidores em geral.<sup>22</sup>

A ideia primeira do projeto, era levar todo o aparato público dos três poderes: executivo, legislativo e judiciário federal e estadual, bem como órgãos da União Federal, como o Instituto Nacional do Seguro Social (INSS) e Receita Federal, tornando aquela área uma região político-administrativa.

A área destinada à operação urbana consorciada, refere-se à unificação dos lotes nº 493, 494, 495 e 495-A de propriedade da União e de outros órgãos públicos e mais dois lotes sob nº 496 e 496-A de propriedade de particulares, conforme consta do artigo 2º da Lei nº 946/2013.

Após a unificação dos lotes de terras nº 493, 494, 495 e 495-A, a incorporação e subdivisão dos mesmos, houve a doação do sistema viário para o Município e a doação de terrenos para órgãos do Governo Federal, como o INSS, Tribunal Regional Eleitoral (TRE), Tribunal Regional do Trabalho da 9ª Região (TRT9ª), Ministério do Trabalho e Emprego (MTE) e Ministério Público Federal (MPF), mas mesmo antes de sair do papel, o INSS e o fórum estadual efetuaram a devolução dos terrenos, com indicativo que de não sairão da região central da cidade.<sup>23</sup>

Töws (2015), em análise o projeto Eurogarden, enfatiza que uma operação "deste porte é carregada de outros interesses, inclusive de valorização imobiliária, das áreas

---

<sup>22</sup> Artigo 1º da Lei Nº 943/2013.

<sup>23</sup>Dados extraídos da pesquisa realizada na SEPLAN no processo de incorporação do Projeto Eurogarden, nos meses de maio de junho/2017.

adjacentes ao projeto, bem como dos edifícios que seriam desocupados pelo poder público, que se localizam em áreas estratégicas” (TÖWS, 2015, p. 292).

O projeto, para ocupação da área, foi encomendado por um grupo de investidores e elaborado por uma consultoria francesa, denominada Archi5, divulgada pela mídia como uma renomada consultoria conhecida internacionalmente, entanto, como aponta Töws (2015), “na listagem das maiores empresas de arquitetura do mundo não encontramos ela listada” (TÖWS, 2015, p. 302).

As imagens de divulgação do empreendimento são futuristas e impressionam pela ousadia e dinamismo dos espaços a serem construídos, sendo amplamente divulgadas, através de vídeos no youtube<sup>24</sup> e imagens (Figura nº 9).



Figura nº 9 - Projeto Elaborado pela Consultoria Archi5, para a área do antigo aeroporto.  
 Fonte: <https://www.google.com.br/search?q=eurogarden+maring%C3%A1+imagens&source>

Mais uma vez, como os demais projetos aqui demonstrados, o poder público irá disponibilizar de uma área pública, por meio de uma operação consorciada entre o setor público e o privado e, “que dentre outras características, contribuirá ainda mais, para fomentar a “bolha imobiliária” instalada no processo de produção do espaço urbano” (TÖWS, 2015, p. 298) em Maringá.

O projeto ainda não saiu do papel, na área destinada aos órgãos públicos, só existem os prédios do Tribunal Regional do Trabalho da 9ª Região, inaugurado em de maio de 2009 e o Fórum Eleitoral, inaugurado no dia 30 de novembro de 2012, sendo que as duas

<sup>24</sup> Como consta do sítio do youtube: <https://www.youtube.com/watch?v=10vDeUPFR0E>

construções, sequer são parecidas com as imagens veiculadas na mídia local, como se vê nas figuras nº 10 e 11, a seguir:

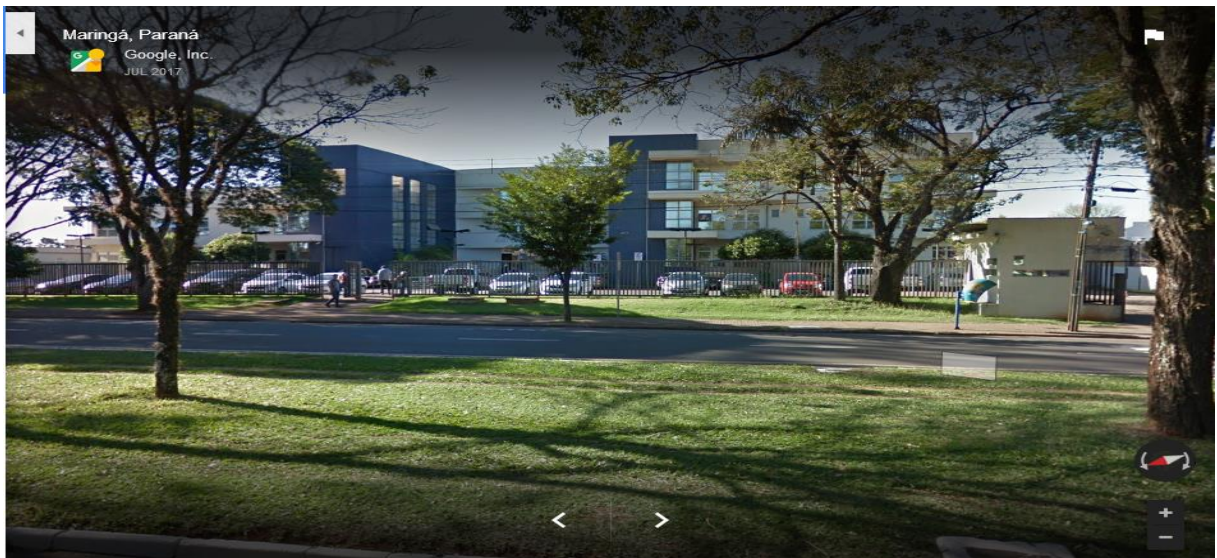


Figura nº 10 - Fórum das Varas do Trabalho de Maringá.

Fonte: GoogleMaps captura da imagem de julho/2017, extraída do sítio: <https://www.google.com.br/maps/>



Figura nº 11 - Fórum Eleitoral.

Fonte: GoogleMaps captura da imagem de julho/2017, extraída do sítio: <https://www.google.com.br/maps/>

Visivelmente, a expectativa é bem diferente da realidade, mas as residências que seguem na Avenida Gastão Vidigal e outras das proximidades, já se transformaram em escritórios de advocacia, academias, mercados, panificadoras e outros comércios, mudando a paisagem daquela avenida que, até pouco tempo atrás, era ladeada em uma grande extensão por imóveis residenciais.

Este processo é derivado da criação de um espetáculo, uma representação que gera alienações, “mantidas pelo discurso de um planejamento contínuo da cidade” (TÖWS, 2015, p. 303) e esclarece referido autor que:

O espetáculo tem por objetivo criar alienações sociais. É algo que deu certo. O Novo Centro foi prova disso. A trégua social foi mantida e os agentes produziram o espaço e ganharam dinheiro. A população enxerga a cidade reificada como algo positivo, ainda que ela não tenha acesso, devido, sobretudo ao preço que é posto e controlado pelos mesmos agentes (TÖWS, 2015, p. 303).

O impacto desses “espetáculos” são significativos mesmo que não se materializem na forma planejada, mas é importante ressaltar que, nos casos citados, o poder público dispendeu investimentos em infraestrutura, no entanto, sem qualquer contrapartida até o momento, do setor privado, que acabou ficando com o bônus do investimento público.

Nos projetos de alteração da malha urbana, há sempre coalizão entre o poder público e o privado, circunscrita no que se conhece sob a denominação de “sociedade civil organizada”, o que resta claro nas manchetes e notícias veiculadas na cidade, com o intuito único de enaltecer e fortalecer os referidos empreendimentos - como se a sociedade, de fato, tivesse intenso protagonismo na tomada de decisões e nas ações - como se constata na fala de Leopoldo Fiewski, coordenador do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) e do ex-prefeito Roberto Pupim, quando da assinatura de um termo cooperação em 22.07.2015 com ACIM e CODEM, respectivamente:

É a garantia de que os próximos gestores municipais terão um plano a seguir, respeitando o que foi decidido em conjunto com a sociedade civil organizada.

[...]

Queremos que Maringá continue uma cidade ordenada, com excelentes índices de qualidade de vida, crescendo com planejamento e ações programadas também considerando a sustentabilidade. A parceria entre Poder Público e sociedade civil organizada é muito importante nesse compromisso com a população (MARINGÁ, 2015).

Esta parceria público-privada, na cidade de Maringá, figura como um aval, para que o poder público passe a implementar um desenvolvimento, que nem sempre representa de fato os anseios e as necessidades da maioria da população local.

Seguindo uma lógica de atendimento ao capital privado, em especial da especulação imobiliária em Maringá, a cidade vem transformando seu cenário urbano, na busca de um desenvolvimento econômico pelo urbano, patrocinando grandes empreendimentos, através de alterações importantes em leis de zoneamento e direcionamento do crescimento urbano.

#### 4. ESTUDO DE CASO: CONDOMÍNIO JARDINS DE *MONET RESIDENCE*

Este capítulo apresenta o estudo de caso, realizado sobre a implantação do empreendimento Jardins de *Monet Residence*, localizado na zona rural de Maringá, cujo início das obras foi no ano de 2010.

A escolha deste loteamento, nesta pesquisa, deu-se por representar um empreendimento privado de grande porte, na modalidade de loteamento residencial de alto padrão fechado, na zona rural de Maringá (PR) e para o qual foi preciso alterar o Plano Diretor e, em consequência, a legislação de parcelamento e ocupação do solo, para permissão de Loteamentos Fechados na zona rural para fins residenciais.

##### 4.1 Características do empreendimento Jardins de *Monet Residence*

Jardins de *Monet Residence* é um empreendimento imobiliário, na modalidade de loteamento fechado, mas chamado pelo mercado de condomínio<sup>25</sup>, localizado na zona rural do município de Maringá no Estado do Paraná, como delimitado no macrozoneamento do município definido pela Lei Complementar N° 632/2006.

Sua idealização e implementação, está sendo realizada pela empresa Jardins de *Monet* - Loteamentos Urbanos, sob nome fantasia de Cidade Jardins Loteamentos, com o objetivo de ser “o maior empreendimento imobiliário do Sul do Brasil”. Segundo a nota explicativa sobre o empreendimento, ele “tem área de 70 alqueires (...) projetado um cenário dos sonhos com infraestrutura completa (...) com o máximo em qualidade de vida (...) a 10 minutos do centro de Maringá”.<sup>26</sup>

A constituição da área, sobre a qual se localiza o empreendimento, teve início no ano de 2008, quando a empresa Jardins de *Monet* - Loteamentos Urbanos iniciou a compra de três propriedades rurais, adquirindo os lotes de terras sob n° 18 e 76 com área de 121 hectares pelo preço de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais)<sup>27</sup>.

No mesmo ano, a empresa adquiriu o lote de terras sob n° 17, com área de 29 hectares pelo preço de R\$ 855.000,00 (oitocentos e cinquenta e cinco mil reais) e, em 2009

<sup>25</sup>Conforme consta nas mídias de divulgação e também, no sítio do empreendimento, <http://jardinsdemonetresidence.com.br>

<sup>26</sup>Nota explicativa sobre o empreendimento lançada no sítio: <http://www.jardinsdemonetresidence.com.br/new/empreendim>

<sup>27</sup>Lotes, metragens, valores e condições de pagamento constantes da matrícula n° 8451 do 3° Ofício de Registro de Imóveis de Maringá.

comprou o lotes de terras sob nº 16 com área 18,5 hectares, pelo preço de R\$ 1.020.000,00 (um milhão e vinte mil reais)<sup>28</sup> (Figura nº 12).

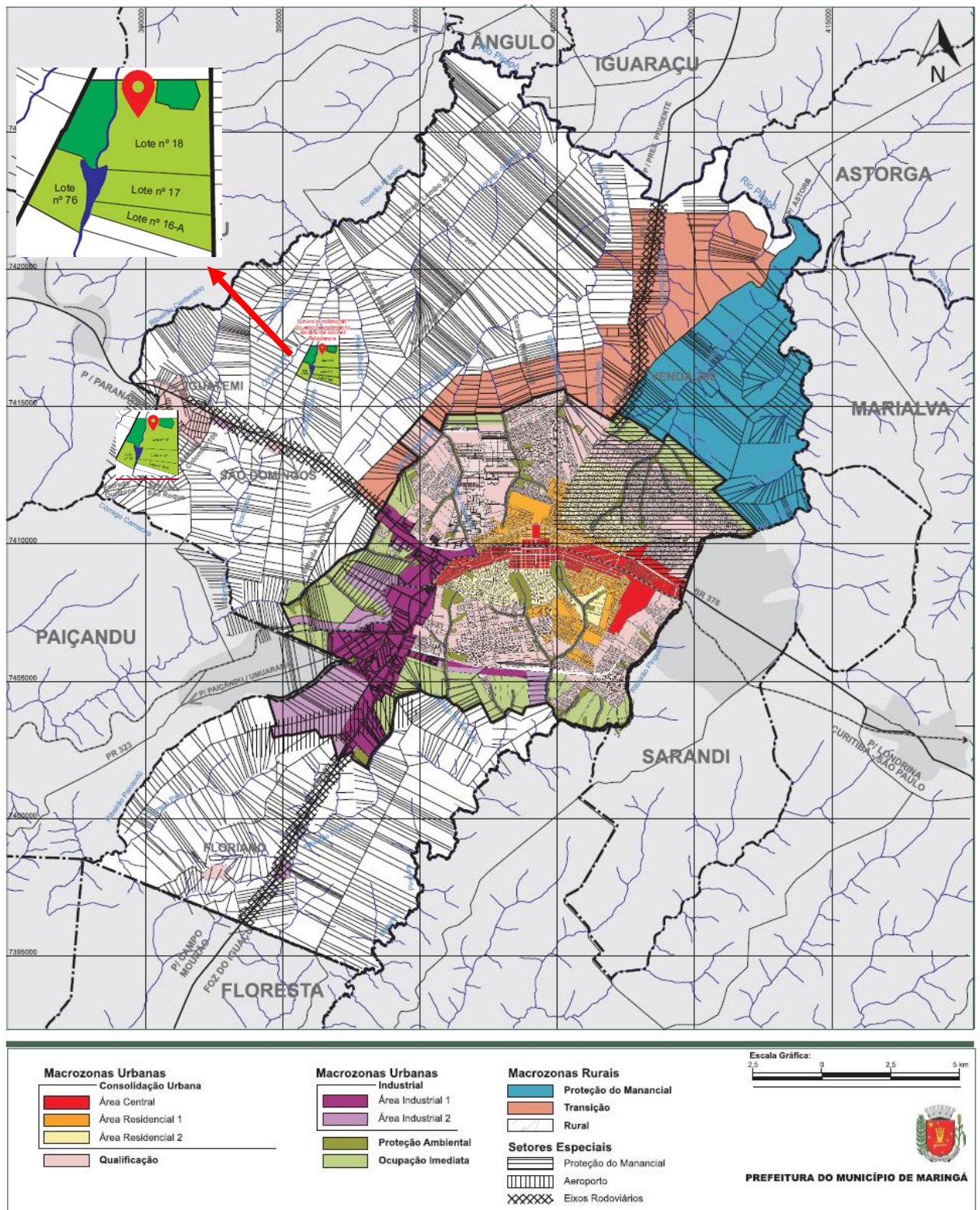


Figura nº 12 – Identificação dos lotes sobre os quais se constituiu o empreendimento.  
Fonte: [www2.maringa.pr.gov.br/sistema/arquivos/mapa\\_zoneamento](http://www2.maringa.pr.gov.br/sistema/arquivos/mapa_zoneamento)

<sup>28</sup> Lotes, metragens, valores e condições de pagamento constantes das matrículas nº 3162 e 6654 respectivamente, ambas do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Maringá.

O valor, declaradamente, pago pela compra dos lotes 16/17/18 e 76 foi de R\$ 4.875.000,00 (quatro milhões oitocentos e setenta e cinco mil reais), que trata da soma de todos os valores pagos pelos lotes de terras. Após aquisição das propriedades, a empresa Jardins de Monet Loteamentos Urbanos Ltda providenciou, em 21/07/2010, junto ao Cartório de Registro de Imóveis 3º Ofício de Maringá, a unificação dos lotes, transformando-os em um único lote, com área de aproximadamente 168,19 hectares<sup>29</sup> (Figura 13).

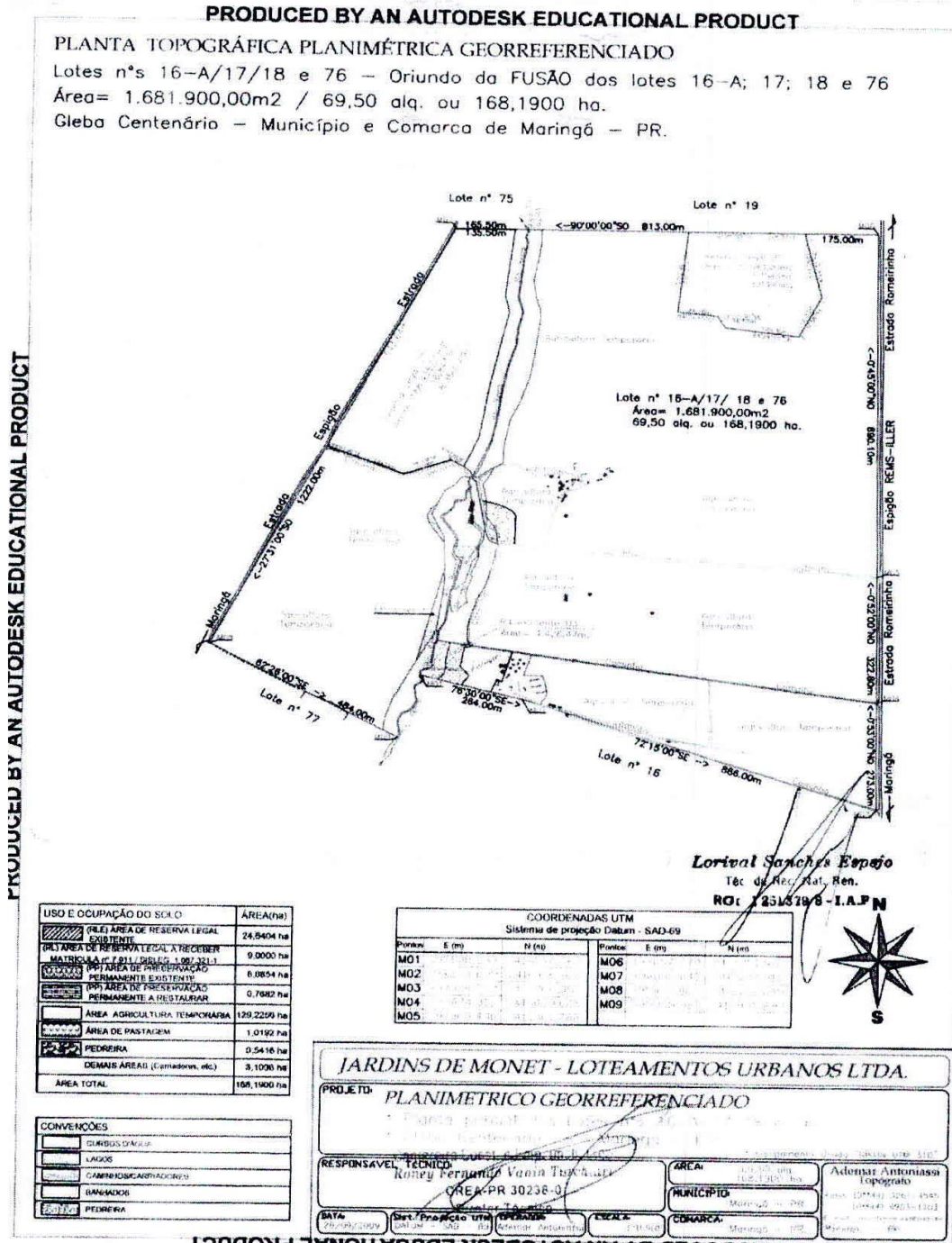


Figura nº. 13 - Planta Topográfica Planimétrica dos Lotes 16/ 17/ 18 e 76 unificados.  
 Fonte: Processo Administrativo nº 306-2010 – Prefeitura do Município de Maringá -2017

<sup>29</sup>Abrindo em data de 21/07/2010, a matrícula nº 29.926, com a descrição da totalidade dos lotes unificados e demais averbações exigidas por lei, junto ao 3º Registro de Imóveis de Maringá.

A área adquirida, para fins de implantação do empreendimento, está localizada na Estrada Romeirinha, nº 2413 da Gleba Ribeirão Centenário, no Município de Maringá (Figura 14).



Figura nº. 14 – Localização do Empreendimento Jardins de *Monet Residence*, no portal Geomaringá.  
 Fonte: <http://geoproc.maringa.pr.gov.br:8090/PORTALCIDADAO>. Acesso em 13.03.2018

O empreendimento foi concebido para ser um loteamento fechado, com fim residencial, com área líquida de 55,98 hectares, sendo 17,54 hectares de área de apoio, área não edificável de 3,45 hectares, área de faixa de terra com 4,65 hectares, área de equipamento comunitário com 8,70 hectares, área de Espaço Livre e Uso Público com 8,70 hectares, área de Reserva Legal com 19,15 hectares, área do lago de 4,88 hectares, área de preservação permanente com 11,21 hectares, área de vias de pedestres com 2,97 hectares e área destinada a vias e logradouros públicos com 31,21 hectares, num total de 860 unidades distribuídas em 34 quadras<sup>30</sup> (Figura nº 15).

<sup>30</sup>Informação extraída do Alvará de Loteamento nº 401/2012 – Prefeitura Municipal de Maringá – 2017.





Figura nº. 15 – Estrutura do Condomínio Jardins de Monet Residence  
 Fonte: <http://jardinsdemonetresidence.com.br>. Adaptado pela Autora.

Em que pese o empreendimento, ser concebido como um loteamento fechado foi apresentado e divulgado, pela mídia, como sendo um “Condomínio fechado”, muito provavelmente, porque tal nomenclatura se adequa perfeitamente a “cultura do viver bem, a metamorfose urbana e a expansão da cidade vislumbra-se em um contexto na intensificação da construção de condomínios residenciais horizontais fechados” (VERCEZI; TÖWS; MENDES, 2009, p. 75).

À época<sup>31</sup> da constituição do empreendimento, a Lei Nº 6.766/79 não vislumbrava a existência de loteamentos fechados, até porque, a existência de loteamentos pressupõe “a abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes”<sup>32</sup>, portanto, a vedação de acesso ao loteamento através de guarita e porteiro, nada mais era do que a apropriação privada das áreas de domínio público.

Por este motivo, o Oficial do 3º Registro de Imóveis desta Cidade e Comarca de Maringá, negou a efetuar o registro do Loteamento Jardins de *Monet Residence*, pois tanto o Decreto Nº 1992/2011 de 27/12/2011 de aprovação do loteamento fechado, quanto o Alvará de Licença, para demarcação e abertura de vias de 09/01/2012, estavam em desacordo com a legislação federal vigente (Lei nº 6.766/79).

O impasse foi resolvido por meio de um Procedimento Administrativo apresentado pela empresa Jardins de *Monet* – Loteamentos Urbanos Ltda., junto à Vara de Registros Públicos e Corregedoria do Foro Extrajudicial de Maringá (PR), no qual o Juiz entendeu que, após a promulgação pelo município da Lei Complementar Nº 889/2011 em julho/2011, a incompatibilidade com a lei federal Lei Nº 6.766/79, estaria resolvida, não havendo óbice para o registro do referido loteamento.

Para Vercezi, Töws e Mendes (2008), esses loteamentos fechados são, na verdade, “pseudo-condomínios” e consideram que “esses espaços fechados refletem uma política implícita do capital imobiliário que, fazendo uso da fragilidade contemporânea nas cidades, acabam por reforçar a ideologia da proteção e da inatingibilidade da violência refletida nas sociedades que coabitam as cidades médias e grandes” (VERCEZI; TÖWS; MENDES, 2009, p. 75).

---

<sup>31</sup>Em 11 de julho de 2017 é promulgada a Lei 13.495/2017, que altera o artigo 2º, § 7º e 8º da Lei 6.766/99, incluindo nesta, a possibilidade de condomínio de lotes com acesso controlado. Regulamenta-se assim, a legislação federal quanto a esta modalidade até então não contemplada na lei que disciplinava os loteamentos.

<sup>32</sup>Artigo 2º, § 1º da Lei Nº 6.766/79.

Tal referência é comprovada, pelas considerações feitas pela empresa Jardins de *Monet* - Loteamentos Urbanos, quando justifica a modalidade de loteamento fechado, revelando, em muito, a característica do empreendimento:

O nome “*fechado*” é apenas qualificador do empreendimento eis que, como se verá a seguir, por questões eminentemente de segurança, o referido condomínio jamais poderá ficar “aberto” face a localização física do empreendimento (zona rural) e diante da magnitude do empreendimento. [...] Desta forma, é primordial afirmar que, para se implementar um projeto desta magnitude antes de mais nada, se deve pensar em Segurança. [...] O maior mal que aflige a sociedade é a violência urbana. Os Estados e Municípios não têm sido eficientes na garantia da segurança pública. Paga-se muito imposto para tudo e o cidadão está relegado à própria sorte. Nestes casos, autorizar o fechamento de uma área delimitada é permitir a proteção ao particular através de atos e meios necessários que o Poder Público não consegue fazer. [...] **Veja Excelência, conforme se comprova pelo contrato de prestação de serviço e locação de equipamento eletrônico, entabulado com a Empresa Atlantis, a Suscitante está investindo somente em Segurança o valor de R\$ 3.745.000,00 (Três Milhões Setecentos e Quarenta e Cinco Mil reais), incluindo serviços, materiais e locações. Está fazendo uso da mais alta e atual tecnologia existente no planeta. Para proteger os moradores do condomínio Jardins de Monet**, investiu outros tantos milhões para fazer o muro e cercar o empreendimento (Tribunal de Justiça do Paraná. Autos nº18629-33.2015.8.16.0017, pg.172-173 - grifo nosso).

Nota-se, na justificativa apresentada, grande ênfase a uma suposta necessidade de segurança, pois o “maior mal que aflige a sociedade é a violência urbana” e para a qual o Estado e Município, tem se mostrado ineficiente, por isso a necessidade imprescindível de “proteger os moradores do condomínio” com o “uso da mais alta e atual tecnologia existente no planeta”, demonstrando, em linhas gerais, o quão violento, supostamente, seria o município de Maringá e o quão importante manter o empreendimento fechado, pois pela magnitude com a qual esta sendo construído o Condomínio “jamais poderá ficar aberto”.

No entanto, tivesse a empresa observado a realidade do Município, iria perceber que Maringá é o 30º (trigésimo)<sup>33</sup> município mais pacífico do país e, em termos de violência<sup>34</sup>, no Paraná, ocupa a 70ª (septuagésima) posição, perdendo inclusive para municípios menores como Alto Paraná, Nova Esperança e Paranavaí.

Portanto, cabe razão aos autores, Vercezi, Töws e Mendes (2008), quando afirmam que:

[...] os agentes produtores do espaço urbano, preferem a forma loteamento porque, [...] um “pseudocondomínio (loteamento fechado)” as parcelas de terreno são vendidas individualmente a cada proprietário, utilizando o lote ao seu gosto. O “pseudocondomínio”, muito mais que o verdadeiro condomínio residencial horizontal, combina com a mentalidade individualista das classes médias contemporâneas. Assim, os consumidores desses espaços, se reúnem junto com seus

<sup>33</sup>Dados do Mapa da Violência – Governo Federal, extraído do sítio: <https://www.mapadaviolencia.org.br/>. Acesso em 25.03.2018

<sup>34</sup>Dados do Atlas da Violência – IPEA/2015, extraído do sítio: <http://www.ipea.gov.br/portal>. Acesso em 25.03.2018

aparentemente iguais de classe, para se protegerem. Os indivíduos e as famílias desejam, no fundo, pouco contato até mesmo com os seus vizinhos (VERCEZI; TÖWS; MENDES, 2009, p. 75).

Na verdade, para os agentes do mercado, a figura jurídica do empreendimento não tem qualquer importância, pois buscavam atender aos anseios dos possíveis compradores que, para o caso do empreendimento, seria a demanda para o mercado de luxo, existente em Maringá, por isso distanciar da propaganda do empreendimento a palavra loteamento e qualifica-lo sempre como “condomínio”.

Portanto, por mais que o mercado, a mídia e o senso comum divulguem o empreendimento como “condomínio”, legal e formalmente trata-se de um loteamento fechado, um “pseudocondomínio” como classificam os autores Vercezi, Töws e Mendes (2008).

É com anseio de captar esta suposta “demanda para o mercado de luxo”, que no ano de 2009, começaram a aparecer, na mídia local, as primeiras propagandas e informes apresentando o empreendimento como um “Conceito Inédito que une Eco Resort e Condomínio”, pelo diretor presidente da empresa Cantareira Edmar Arruda, como sendo o “maior condomínio fechado que comportará o maior clube de Maringá e região”, informando para a reportagem, datada de 19/09/2009 do jornal O Diário que:

[...] o projeto é para uma área de 70 alqueires, dos quais, 10 serão destinado à preservação da mata natural, 5 para um lago e o restante será dividido entre 4 subcondomínios e área de lazer. Esse conceito é encontrado em São Paulo e Rio de Janeiro, mas, mesmo assim, apresentamos um diferencial inédito, porque faremos subcondomínios separados por uma cortina verde de 60 metros de largura, garantindo privacidade [...] (CASTILHO, 2009).

Duas observações são importantes: a primeira, que no ano de divulgação do empreendimento, sequer havia legislação permitindo sua instalação, pois a Lei Complementar nº 334/99 proibia o parcelamento do solo rural para fins urbanos e mais, proibia ainda, qualquer divulgação de loteamentos sem o devido Alvará. Segunda deve-se levar em conta, que não se trata aqui de uma nota comum na página de classificados do jornal, mas sim de uma “entrevista” com o Edmar Arruda que, coincidentemente, foi eleito cidadão Benemérito de Maringá em sessão solene da Câmara de Vereadores, no dia 25 de setembro de 2009 e conhecido como “dono” da empresa Cantareira, uma das mais antigas construtoras da cidade.

A utilização da figura de Edmar Arruda, para anunciar o empreendimento, demonstra o claro intuito de assegurar, aos futuros compradores, que o empreendimento, de fato, seria implementado, uma vez que o mesmo é figura pública na cidade e sempre esteve

envolvido com os rumos do planejamento e desenvolvimento econômico, constando em seu currículo, entre outras atividades: diretor do Secovi – PR (Sindicato Patronal da Habitação e Condomínios), membro fundador do Conselho de Desenvolvimento Econômico de Maringá (CODEM), diretor da Federação do Comércio do Estado do Paraná, Sistema Fecomércio, diretor de Serviços e Inovações Tecnológicas da ACIM, coordenador da criação do Sicoob Metrolitano, além de participar ativamente das atividades ligadas à Igreja Presbiteriana de Maringá, desde 1988, sendo eleito deputado federal em 2010 e reeleito em 2014, cargo que atualmente ocupa.

A empresa Cantareira Construções e Empreendimentos Imobiliários Ltda foi constituída em 1992, por Antonio Carlos Silva, Álvaro Pereira Silva e Edmar Arruda, hoje tem como sócios: Roney Fernando Vanin Turchiari e a pessoa jurídica ARR Participações Sociais (38ª Alteração Contratual)<sup>35</sup>.

O Sócio Roney Fernando Vanin Turchiari é engenheiro civil e filho de Luiz Turchiari Júnior, que foi presidente da empresa Urbamar nos anos de 1989 a 1992, quando do mandato de Ricardo Barros como prefeito. Em 2009, o pai de Roney Turchiari era diretor da procuradoria Jurídica do Município de Maringá, no mandato de Silvio Magalhães Barros II. A empresa ARR Participações – CNPJ 17.439.040/0001-37, tem como sócios Silvana Pazzeto e Leandro Pazzeto Arruda, que são esposa e filho de Edmar Arruda.

Percebe-se que começam a aparecer coalizões entre agentes privados e o poder público, pois os mesmos se identificam com os agentes de tomada de decisões, quanto ao planejamento e desenvolvimento econômicos da cidade, quais sejam ACIM e CODEM.

Apesar de a propaganda ser feita por Edmar Arruda e a Cantareira, a empresa constituída com propósito de implantação do referido empreendimento, foi a empresa JARDINS DE *MONET* – LOTEAMENTOS URBANOS LTDA, a qual tem os seguintes sócios:

- Monolux Construções Civis Ltda. – CNPJ 79.132.346/0001-01 – são sócios: Eliana Patrícia Magalhães Silva Palma e Gilberto Braz Palma, filhos de Divanir Braz Palma, que foi o fundador da empresa, vereador da cidade de Maringá em 1997, Deputado Estadual em 1999, também é fundador da loteadora Palmas e da Maringá Imóveis e tem participação societária na Rádio Difusora de Maringá;

---

<sup>35</sup>Relação de sócios constantes do Instrumento Particular de Alteração Contratual de Sociedade Limitada Denominada de “Cantareira Construções e Empreendimentos Ltda” – Trigésima Oitava Alteração, documento constante dos Autos de Recuperação Judicial nº 0008692-92.2015.8.16.0017, movimento nº 1.41, em trâmite perante a 5ª Vara Cível de Maringá (PR).

- Bra Incorporadora Ltda. – CNPJ 09.319.827/0001-37 – são sócios: CFX Participações S.A. – CNPJ 09.024.549/0001-90 e Lorayne Pazzetto Arruda, filha de Edmar Arruda e também sócia na empresa CFX Participações S.A, juntamente com Alexandre Pazzeto Filho que é o único sócio da empresa Itapavi Pavimentação e Terraplenagem Ltda – CNPJ 05.489.540/0001-02.

- Leandro Pazzetto Arruda – filho de Edmar Arruda;
- Gilberto Braz Palma – Divanir Braz Palma;
- Jardins de *Monet* – Loteamentos Urbanos;
- VLK – Empreendimentos Imobiliários – CNPJ 10.426.580/0001-37 – são sócios: Eduardo Luiz Kaefer e Cristina Kaeffer;
- RK – Empreendimentos Imobiliário – CNPJ 09.416.468/0001-57 – são sócios: Mikael Nichele Kaefer e Daniele Nichele Kaefer.

Desde sua constituição, a empresa Jardins De *Monet* – Loteamentos Urbanos Ltda passou por várias alterações contratuais, com a retirada e inclusão de sócios e também com aporte de numerários, sendo que na 9ª Alteração Contratual<sup>36</sup>, que se tem notícia, ocorrida em 07 de julho de 2015, permaneceram apenas dois sócios, as empresas Monolux Construções Civis Ltda – Divanir Braz Palma e Bra Incorporadora Ltda – Edmar Arruda.

As coalizões aparecem quando os agentes ou grupo de agentes tem algum vínculo com o poder público, permitindo que cheguem a “posições privilegiadas na produção da cidade, o que inclui o poder exercido nos espaços de planejamento, bem como a capacidade de certos segmentos pressionarem o direcionamento das estratégias econômicas espaciais nas escalas local e regional, convergindo-as aos interesses imobiliários” (AMORIM, 2015, p. 115).

O empreendimento é lançado, para venda ao público, no mês de outubro de 2010, no entanto, desde março, deste mesmo ano, a empresa Jardins de *Monet* – Loteamentos Urbanos já veiculava a propaganda do empreendimento via facebook.<sup>37</sup>

De outubro de 2010, mês de lançamento do empreendimento, até 21 de dezembro de 2011, segundo a mídia local, a empresa havia vendido mais de 200 lotes e, para comemorar o lançamento do “condomínio”, os empreendedores sortearam um veículo BMW 3020i zero quilômetro, para os compradores de lotes até aquela data.

<sup>36</sup>Relação de sócios constantes do Instrumento Particular de Alteração Contratual de Sociedade Limitada Denominada de “Jardins de *Monet* - Loteamentos Urbanos Ltda” – Nova Alteração, documento constante dos Autos de Ação Revisional nº 0010036-73.2013.8.16.0017, movimento nº 1.12, que tramitou perante a 3ª Vara Cível de Maringá (PR).

<sup>37</sup> Como constam as informações constantes da página do facebook da empresa Jardins de *Monet* – Loteamentos Urbanos. [https://www.facebook.com/pg/JardinsDeMonetResidence/about/?ref=page\\_internal](https://www.facebook.com/pg/JardinsDeMonetResidence/about/?ref=page_internal). Acesso em 25.03.2018

O sorteio ocorreu no dia 21 de dezembro de 2011, em evento realizado na parte exterior do condomínio, sendo montada uma tenda para recepção de mais de 350 convidados, com a presença dos sócios da empresa Jardins de Monet – Loteamentos Urbanos e de convidados, sendo amplamente divulgado na mídia local, através de reportagens em revistas e jornais.

A seguir, será analisado todo o processo de alteração da legislação urbana de Maringá, feito com o intuito de permitir a implantação do referido empreendimento.

#### **4.1.1 Alteração do Plano Diretor Lei nº 632/2006, que contribuiu para a implantação do empreendimento Jardins de *Monet Residence***

A Lei Complementar nº 632/2006, que instituiu o Plano Diretor de Maringá, também estabelece em seu Capítulo II nos artigos 196 a 199, os processos de Avaliação e Revisão do referido Plano.

A avaliação do plano diretor deveria ser feita, por meio de conferência, a cada três anos e, a cada três conferências realizadas, seria feita a revisão completa do Plano Diretor, sendo o CMPGT responsável pela operacionalização de todo o processo, logo no ano de 2009, o Plano Diretor deveria passar pela Primeira Conferência de Avaliação.

Em análise aos processos administrativos, consta ofício enviado pela empresa Jardins de Monet – Loteamentos Urbanos Ltda, em 13 de abril de 2009, diretamente ao Prefeito Silvio Magalhães Barros, solicitando a anuência do Município para fins de licenciamento Ambiental, junto ao Instituto de Águas do Paraná, para implantação do loteamento Jardins de *Monet Residence & Lazer* (Figura nº 16).

Para: Exmo. Prefeito Silvio Magalhães Barros  
 Prefeitura Municipal de Maringá-PR  
 De: Jardins de Monet – Loteamentos Urbanos LTDA

Maringá, 13 de abril de 2009.

**Ref.: Solicitação de anuência do Município para fins de Licenciamento Ambiental.**

Exmo. Sr. Prefeito,

A empresa Jardins de Monet – Loteamento Urbanos Ltda. inscrita no CNPJ 09.624.336/0001-08, vem através de o presente solicitar desta Prefeitura manifestação referente à Lei de Uso e Ocupação do Solo municipal e proteção do Meio Ambiente para implantação do loteamento Jardins de Monet Residence & Lazer, localizada na Estrada Romeirinha, Gleba Centenário, Lotes 17, 18 e 76 sentido Maringá-PR para fins de Licenciamento Ambiental junto ao Instituto das Águas do Paraná.

Sem mais para o momento, coloco-me à disposição para eventuais dúvidas.



Jardins de Monet – Loteamento Urbanos LTDA

Figura n.º 16 – Ofício para o Prefeito solicitando anuência para fins de licenciamento Ambiental em 13 de abril de 2009.  
 Fonte: Processo Administrativo n.º 36588/2010 – pesquisa SEPLAN/2017.

Do ofício indicado, não há resposta formal, juntada em nenhum dos doze processos administrativos, mas em análise às atas do Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial (CMPGT), percebe-se que na ata da 84ª reunião do CMPGT, ocorrida em 29.04.2009 e presidida pelo Jurandir Guatassara Boeira, deu início a discussão sobre os temas que serão discutidos em duas audiências públicas, antes da Conferência para alteração do Plano Diretor, como segue:

[...] pelo Presidente do Conselho Jurandir GuatassaraBoeira, abordando os temas que serão discutidos em audiências pública, sendo os mesmos: Art. 32 – desbloqueio das áreas de contenção; Art. 64 – zonas especiais de condomínios urbanísticos/loteamentos; Artigos 54,55 e 56 – macrozona urbana; Artigos 95, 96 e 97 templos religiosos e depósitos de gás liquefeito; Artigo 80 – prazos para o conselho emitir parecer; Artigo 198 – carta geotécnica; e Artigo 71 – EIV referente a zonas especiais de interesse social e Criação de Zonas Especiais de Interesse Social para o Programa Minha Casa Minha Vida. Serão realizadas duas audiências públicas, para discussão dos temas listados [...] (CMGPT, 2009).



A partir da 87ª reunião no dia 14.05.2009, inicia a discussão no CMPGT sobre as propostas de alteração da Lei Complementar nº 334/99, que regulamenta o Parcelamento do Solo Urbano, sendo a discussão estendida para as reuniões seguintes.

Nas reuniões que se seguiram no CMPGT, além da análise de alteração da Lei 334/99, ainda foi objeto de pauta o Regimento Interno para a 4ª Conferência das Cidades e também, para a Conferência de Alteração do Plano Diretor, como proposto pelo executivo.

Dois fatos mereceram atenção nas análises destas Atas, primeiro a proposta de uma Conferência para Alteração do Plano Diretor, sem ter tido qualquer conferência de Avaliação do mesmo, contrariando o descrito no artigo 196 do mesmo Plano, ou seja, somente a cada 03 (três) conferências deverá ser feita a revisão completa do Plano.

O segundo fato ocorreu na 116ª reunião do CMPGT, em data de 09 de novembro de 2009, quando “o presidente procedeu a leitura do regimento sugerido para a realização de Conferências Municipais. As conselheiras Ana Lúcia Rodrigues e Carla Almeida solicitaram vistas ao documento e o mesmo ficou suspenso para deliberação em reunião extraordinária no dia na 4ª feira, dia 11 de novembro, às 9 horas e 30 minutos ...” (CMPGT, 2009), no entanto, ao que tudo indica, esta reunião não aconteceu, sendo que a 117ª reunião foi realizada em 23 de novembro de 2009, na qual ficou estabelecida uma reunião extraordinária, para aprovação do Regimento da Conferência de Alteração do Plano Diretor, no próximo dia 26.11.2009.

No dia 30 de novembro de 2009, foi realizada a 119ª reunião do conselho e, além dos diversos temas debatidos, “presidente Guatassara Boeira interrompeu a reunião solicitando reunião extraordinária para quinta-feira, 03 de dezembro deste, às 8 horas e 30 minutos para tratar da proposta do executivo para alterações nas Leis de Uso e Ocupação do Solo (331/99); Parcelamento do Solo Urbano (334/99); Plano Diretor (632/06) e Leis que disciplinam as ZEIS (7269/07)” (CMPGT, 2009).

Nota-se, na leitura das atas do CMPGT, que o Executivo já vinha solicitando, junto ao conselho, parecer sobre a alteração das Leis 334/99 (Parcelamento do Solo), 331/99 (Uso e Ocupação) e 632/06 (Plano Diretor), tomando uma postura de atendimento pontual aos interesses de empresários do mercado imobiliário, sendo este assunto tratado na 120ª reunião extraordinária, ocorrida no dia 03.12.2009, nos termos que seguem:

[...] A conselheira Ana Lúcia disse que não concorda com a aprovação das alterações da legislação em questões pontuais, tendo em vista que o conselho tem feito isto e, como aconteceu na reunião do dia 30 de novembro deste, encontra

problemas por conta dessas aprovações. **O presidente explica das necessidades do executivo em aprovar projetos e promover o andamento dos processos protocolados** e explica que o trabalho do conselho não invalida a revisão que tem sido feita pelas comissões. **A conselheira solicitou que conste em ata que o Conselho esta deliberando sobre a matéria em função da “emergência” das necessidades do Executivo, conforme justificativa do Presidente.** Desta forma, corre o risco de aprovar ações pontuais que não estão em consonância com as diretrizes gerais da legislação urbanística atualmente em vigor e atendam, simplesmente, às necessidades do cotidiano, respondendo a interesses variados e pontuais [...] (CMPGT, 2009 – grifos nosso).

Nesta mesma reunião, também foi colocado em pauta a leitura e discussão da mensagem de Lei Complementar nº 334/99, enviada pelo Executivo e que trata de alteração da lei de parcelamento do solo urbano, bem como as alterações propostas na Lei Complementar nº 331/94 (Uso e Ocupação do Solo) e Lei 7269/07 (disciplina as ZEIS), sendo feitas algumas considerações e orientações a respeito dos referidos projetos de lei, a reunião foi encerrada e agendada nova data para o término das discussões.

Em data de 07.12.2009, realizou-se a 121ª reunião do CMPGT, na qual foram aprovadas as propostas de alteração das Leis 334/99 e 7269/07, conforme segue:

[...] Às 9 horas e 34 minutos foi dado início à discussão da pauta, com a leitura da proposta para alteração da Lei de Uso e Ocupação do Solo, 331/1999. A referida proposta foi aprovada, em sua totalidade, tanto quanto a lei 334/99 – Parcelamento do Solo Urbano; e a lei 7269/07, que disciplina as ZEIS, pela maioria com voto contrário. Seu artigo 1º foi aprovado pela maioria, com três votos contrários. Os demais artigos foram aprovados por unanimidade, com as devidas correções, que se seguem: no artigo 5º, a alínea b do inciso II, onde consta “quatro pavimentos” corrigir para “seis pavimentos”, ainda no artigo 5º, incluir um inciso III para tratar dos recuos frontal, lateral e fundo, tanto residencial quanto comercial, na ZR2. O conselheiro Carlos Antonio Trentini, chegou após a aprovação da referida proposta. [...] (CMPGT, 2009).

Para concretizar a alteração do Plano Diretor e atender as “necessidades do executivo em aprovar projetos e promover o andamento dos processos protocolados”<sup>38</sup>, no dia 21 de dezembro de 2009, aconteceu a 1ª Conferência de Alteração do Plano Diretor de Maringá.

Esta conferência teve a finalidade de aprovar o Projeto de Lei 114/2009<sup>39</sup>, que previa a alteração do Plano Diretor no artigo 32, V, transformando a “Macrozona Urbana de Contenção” em “Macrozona Urbana de Ocupação Imediata” e, ainda, a inclusão do artigo 80-A e 80-B, criando a Seção V no capítulo II do título III, incluindo a possibilidade de implantação de “Loteamentos Fechados na Macrozona Rural”, além destas, houve outras

38Reprodução da fala do Presidente do CMPGT, Jurandir Guatassara Boeira na 120ª reunião em 03.12.2009.

39Este número de PL é o constante da Ata da 1ª Conferência Municipal de Alteração do Plano Diretor de Maringá, no entanto, este número aparece como inexistente no sítio da Câmara Municipal (<http://www.cmm.pr.gov.br/?inc=legislacao>), sendo que o número correto do PLC é 1215/2009, que identifiquei tratar-se do mesmo projeto de Lei por ter o mesmo conteúdo.

alterações, mas que não dizem respeito diretamente ao estudo de caso, por isso não foram mencionadas.

A Conferência aconteceu sob o protesto das delegadas Ana Lúcia Rodrigues e Carla Almeida e pelo delegado Márcio Lorin, que alegavam a inexistência de aprovação do Regimento Interno da Conferência pelo CMPGT, afirmando Lorin que “o Regimento Interno não havia sido discutido pelos Membros do CMPGT, uma vez que constavam apenas duas assinaturas na cópia da respectiva ata que carregava em mãos”.

Quando a delegada, Ana Lúcia Rodrigues, teve a palavra, a mesma se referiu ao Regimento interno da Conferência, dizendo que “foi feito hoje” e que “não concordava na forma como a Conferência estava sendo conduzida”, convocando os delegados representantes das entidades a se retirarem do local, o que de fato ocorreu.

Depois da retirada de vários delegados, restou expresso, na fala do delegado Valter Souza Fernando, que ali existiam “outros interesses” e também, como expressou a vereadora Marly Martin Silva: “os participantes da Conferência haviam sido aliciados pelos governantes” relatando ao microfone que “na fila de inscrição uma diretora de Posto de Saúde, disse não saber o que estava fazendo naquele local”, sendo respondida com vaias pela plenária.

Por fim, a Conferência cumpriu o “papel” para a qual foi organizada e aprovou todas as alterações pretendidas pelo Executivo, para o Plano Diretor de Maringá, sem qualquer ressalva, sendo que, em 12 de janeiro de 2010, foi promulgada a Lei 799/2010, autorizando o loteamento fechado para fins urbanos, mas ainda estava na dependência de uma norma regulamentadora, para alteração da Lei de Parcelamento (334/99) e Uso do Solo (331/99).

#### **4.1.2 Alterações nas Leis Complementares que definem o Parcelamento do Solo – LC N° 334/1999 e Uso e Ocupação do Solo – LC N° 331/99 visando à aprovação do empreendimento Jardins de *Monet Residence***

As considerações a respeito desta Lei Complementar, serão feitas apenas naqueles pontos em que houver correspondência com o empreendimento Jardins de *Monet Residence*, ou seja, serão avaliadas as modificações ocorridas, no que diz respeito apenas ao parcelamento do solo na zona rural de Maringá.

A Lei Complementar nº 334 de 23 de dezembro de 1999, regulava o parcelamento do solo do Município de Maringá, definindo que o “parcelamento do solo para fins urbanos somente será permitido nas zonas declaradas urbanas por lei municipal” e o parcelamento da Zona Rural, “somente será permitido para fins rurais”, nos termos do que define o artigo 1º, parágrafos 3º e 4º da referida Lei. Esta lei ainda define as dimensões mínimas para os lotes residenciais.

Esta lei era taxativa, ao definir o parcelamento do solo, na zona rural do município:

Art. 15. Não será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos na Zona Agrícola no Município.

§ 1º A Zona Agrícola do Município **somente poderá ser parcelada para fins de exploração agropastoril** e usos permissíveis especificados na Lei de uso e Ocupação do Solo. (grifo nosso)

Cabe observar que a unificação dos lotes adquiridos, com a finalidade de implantação “condomínio eco resort”, ocorreu entre aos anos de 2008 e 2009, ocasião em que sob a vigência da Lei Complementar nº 334/99, era proibido o parcelamento do solo rural para fins urbanos.

Esta mesma lei estabelecia, ainda, os procedimentos para implantação de loteamentos, conforme constam dos artigos 18 a 26, sendo proibido “divulgar, vender, prometer ou reservar lotes para fins urbanos antes do Registro do Loteamento no Cartório de Registro de Imóveis competente”, no entanto, a propaganda de divulgação do empreendimento já acontecia na mídia local, desde o ano de 2009, conforme anteriormente mencionado.

Em data 06 de janeiro de 2010, a empresa Jardins de *Monet* – Loteamentos Urbanos Ltda, encaminha à Secretaria de Planejamento de Maringá, em atenção ao Sr. Jurandir Guatassara Boeira – Secretário de Planejamento, “solicitação de anuência do Município para fins de Licenciamento Ambiental”, uma vez que, à época, o responsável pelo licenciamento ambiental era o IAP (Instituto Ambiental do Paraná), referida solicitação foi assinada por Edmar de Souza Arruda, como demonstrado na figura nº 17.

**Secretaria de Planejamento do Município de Maringá**  
**A/C Sr. Jurandir Guatassara Boeira**  
**Av. XV de Novembro, nº 701**  
**Maringá – PR.**

Maringá, 06 de Janeiro de 2010.

**Ref.: Solicitação de anuência do Município para fins de Licenciamento Ambiental.**

Exmo. Sr. Prefeito,

A empresa **Jardins de Monet – Loteamento Urbanos Ltda.** inscrita no CNPJ 09.624.336/0001-08, com endereço comercial à Avenida Arquiteto Nildo Ribeiro da Rocha, nº 524 – sala 01 – Pq. da Gávea – Maringá –PR, vem através do presente solicitar desta Prefeitura manifestação referente à Lei de Uso e Ocupação do Solo municipal sobre a possibilidade de implantação do loteamento Jardins de Monet Residence & Lazer, localizada na Estrada Romeirinha, Gleba Centenário, Lotes 17,18 e 76 sentido Maringá-PR para fins de Licenciamento Ambiental junto ao Instituto Ambiental do Paraná-IAP.

Sem mais para o momento, coloco-me à disposição para eventuais dúvidas.



**Jardins de Monet – Loteamento Urbanos LTDA**  
**EDMAR DE SOUZA ARRUDA**

Figura nº 17 – Ofício à Secretaria de Planejamento do Município de Maringá, solicitando anuência para fins de licenciamento ambiental em 06 de janeiro de 2009.

Fonte: Processo Administrativo nº 306/2010 – pesquisa documental Seplan - 2017.

Neste mesmo processo administrativo 306/2010, também consta uma certidão do município, assinada pelo Secretário do Planejamento, Jurandir Guatassara Boeira, mas sem data de expedição, dando anuência do deferimento, quanto ao pedido de Licenciamento junto ao IAP, a qual foi recebida em 21/01/2010, pelo Sr. Leandro P. Arruda (Figura nº 18).



## Secretaria Municipal de Planejamento Urbano

**Certidão nº 001/2010-SEPLAN**


**Protocolo nº 306/2010**


**Requerente:** Cidade Jardim - Loteamentos Urbanos Ltda

### CERTIDÃO

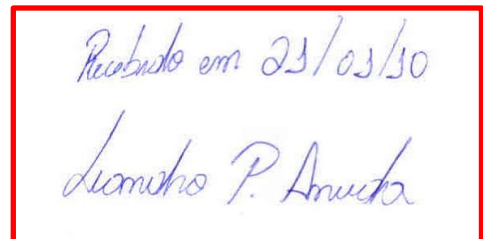
A Prefeitura do Município de Maringá, através desta Secretaria, declara, que o empreendimento abaixo descrito, está localizado neste Município e que o local, o Tipo de Empreendimento e a Atividade estão em conformidade com a Legislação aplicável ao Uso e Ocupação do Solo, Parcelamento do Solo deste Município.

EMPREENDEDOR	Cidade Jardim - Loteamentos Urbanos
CPF/CNPJ	
NOME DO EMPREENDIMENTO	Jardins de Monet Residence & Laser
ATIVIDADE	Loteamento Rural
ENDEREÇO	Estrada Romerinha
BAIRRO	Gleba Ribeirão Centenário
CEP	
TELEFONE	(44) 3220 -3300
ZONA, QUADRA E DATA	Lotes 17,18 e 76

  
**Arq. José Vicente do Socorro**  
 Diretor de Planejamento

  
**Arq. Dr. Jurandir Guatassara Boeira**  
 Secretário

Ao  
**Instituto Ambiental do Paraná**  
 Nesta

  
 Recebido em: 23/03/10  
 Leonardo P. Anasta

Sobre a certidão do Planejamento, certificando a “conformidade com a Legislação Aplicável ao Uso e Ocupação do Solo, Parcelamento do Solo”, a mesma foi emitida e entregue à empresa, contrariando o que estabelecia a Lei Complementar 334/99 (Parcelamento do Solo) e também a Lei 331/99 (Uso e Ocupação), pois até maio de 2010, **estavam proibidos a utilização e o parcelamento do solo rural para fins urbanos, nos termos do artigo 15 da Lei nº 334/99.**

É cristalina a coalizão entre o agente privado e o público, neste ato representado pelo Diretor de Planejamento José Vicente Socorro e pelo então Secretário de Planejamento Dr. Jurandir Guatassara Boeira, quando à revelia das Leis Complementares nº 334/99 e 331/99, atestam que o empreendimento esta em conformidade com Uso e Ocupação do Solo e Parcelamento do Solo, quando na verdade, **não havia legislação permitindo o referido empreendimento.**

Tal fato, talvez, possa ser explicado, tendo em vista que “empreendedores locais, geralmente trabalham junto aos líderes políticos locais que, conjuntamente, controlam os conselhos municipais” (AMORIM, 2015, p. 114).

Suas atividades ultrapassam as do mercado imobiliário, necessitando trabalhar em conjunto com o município, pois é deste a competência de regulação da legislação urbanística.

Para Maricato (2015), “os capitais que ganham com a produção e a exploração do espaço urbano agem em função do seu valor de troca. Para eles a cidade é mercadoria [...] A cidade é um grande negócio e a renda imobiliária é seu motor central” (MARICATO, 2015, p. 23).

No dia 14 de janeiro de 2010, foi protocolizado, pela empresa Jardins de *Monet* – Loteamentos Urbanos Ltda, um requerimento de “Certidão de Viabilidade de Loteamento Fechado na Macrozona Rural”, no qual se observa a seguinte anotação (Figura nº 19):

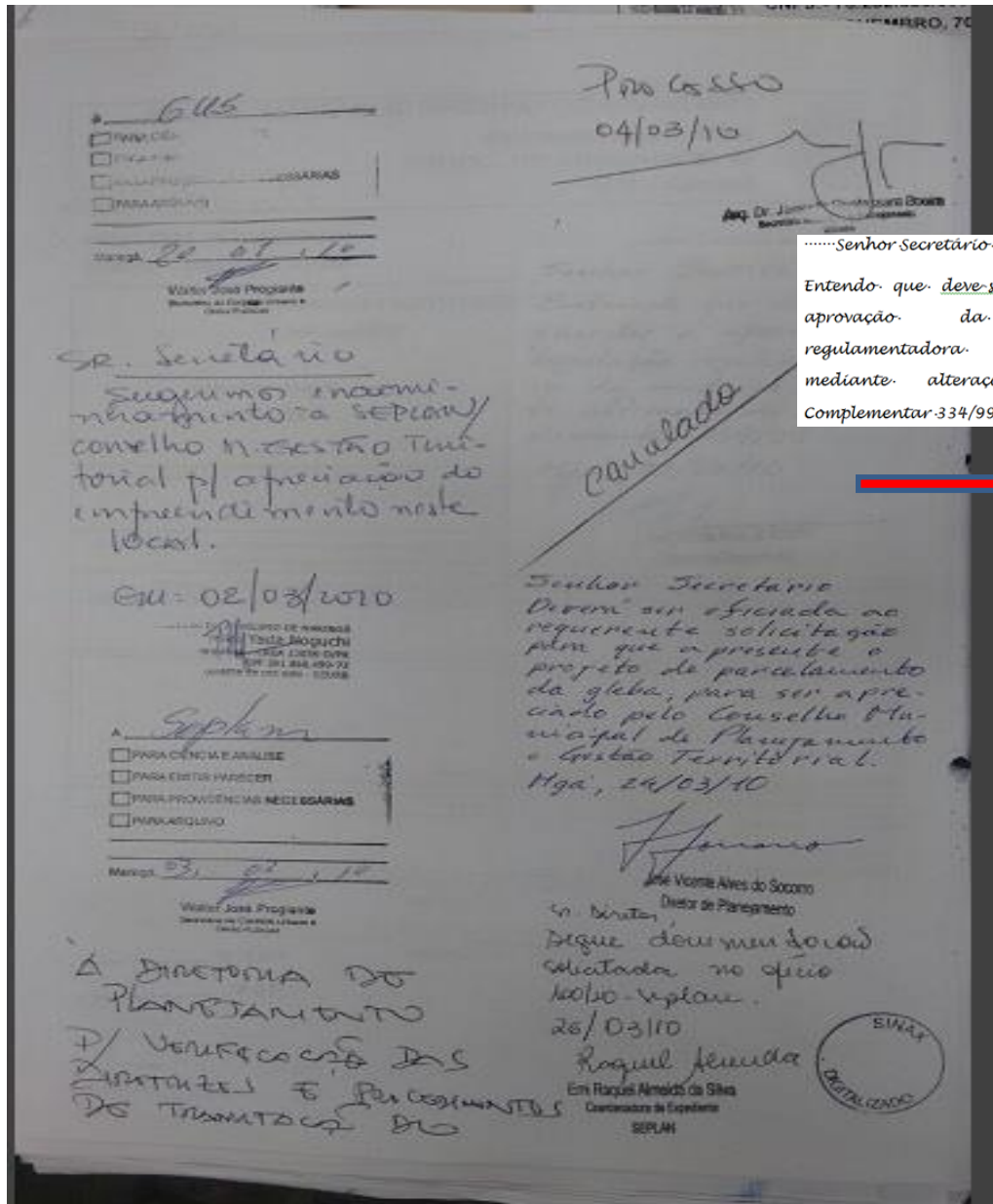


Figura nº. 19 - Verso da folha de rosto do processo 2112/2010  
 Fonte: Prefeitura Municipal de Maringá – SEPLAN - 2017

Observa-se que, no verso da folha de protocolo, há vários despachos manuscritos, inclusive um com uma folha em branco, colada sobre o despacho, com um risco e com a escrita “cancelado”, no qual, visivelmente, vê-se escrito: “Senhor Secretário (espaço linha de baixo) Entendo que deve-se aguardar a aprovação da legislação regulamentadora da matéria, mediante alteração da Lei Complementar 334/99, Mgá, 23/03/10”. Assinado por José Vicente Alves do Socorro, à época, Diretor de Planejamento do município.

Logo abaixo desse despacho cancelado, segue outro do mesmo funcionário, em 24 de março de 2010, requerendo que o projeto de parcelamento da gleba seja apreciado pelo Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial (CMPGT).



Senhor Secretário  
 Deverá ser oficiada ao  
 requerente solicitação  
 para que a presente o  
 projeto de parcelamento  
 da gleba, para ser apre-  
 ciado pelo Conselho Mu-  
 nicipal de Planejamento  
 e Gestão Territorial.  
 Mgá, 24/03/10

José Vicente Alves do Socorro  
 Diretor de Planejamento

Figura nº: 20 - Despacho do Diretor de Planejamento José Vicente Alves Socorro. Processo Administrativo nº 2112/2010 em 24/03/2010.

Fonte: Prefeitura Municipal de Maringá – SEPLAN - 2017

Conforme determinado, pelo Diretor de Planejamento Vicente Alves Socorro, foi enviado ofício à loteadora e, em reunião do CMPGT, já no dia 29 de março 2010, foi incluída, em pauta, a apresentação do projeto do empreendimento pelo Arquiteto Edson Cardoso, conforme segue:

[...] Às 10 horas e 22 minutos o arquiteto Edson Cardoso deu início à apresentação do loteamento Jardins de *Monet Residence*, atendendo ao solicitado no ofício 100/2010 – SEPLAN, do processo 2112/10. A conselheira Ana Lúcia questionou se houve preocupação com o transporte coletivo para os prestadores de serviço aos moradores do empreendimento; o arquiteto Edson respondeu que sim, e também com o tratamento de esgoto; o arquiteto informou que o lançamento do empreendimento seria ainda em 2010 e a ocupação plena prevista em dez anos, sendo 36 meses para a instalação da portaria; informou ainda que há projeto para a construção de um trincheira na BR-376 para escoar o trânsito; a conselheira Ana Lúcia questionou se há alguma obra em andamento no terreno e o arquiteto garantiu que não; a conselheira Inako lembrou a necessidade de equipamentos comunitários externos ao empreendimento. Após a saída do arquiteto Edson o Conselho considerou que a apresentação não se trata de Estudo de Impacto de Vizinhança e que faltam números, estatísticas e considerações que deverão atender à legislação; a conselheira Ana salientou **que falta legislação pertinente à aprovação do projeto**. A conselheira Inako salientou que as diretrizes do sistema viário deverão ser respeitadas. **O conselho não se sente em condições de tomar decisão em relação ao pedido de certidão de viabilidade para o loteamento, uma vez que falta legislação regulamentadora da Lei 799/2010 e não foram apresentados todos os danos necessários [...]** (CMPGT, 2010 – grifos nosso).

Em 23 de abril de 2010, o prefeito Silvio Magalhães Barros II, encaminha à câmara municipal em regime de urgência<sup>40</sup>, o Projeto de Lei nº 1247/2010, com o objetivo de inserir, na Lei Complementar nº 334/99, uma seção disciplinando a implantação de loteamentos fechados na Macrozona Rural do município, sob o argumento de “torná-la mais adequada ao estágio atual do desenvolvimento do município”<sup>41</sup>, conforme consta da mensagem encaminhada ao legislativo, junto com o referido projeto de lei.

O projeto de lei foi incluído em pauta de votação, já no dia 27 de abril de 2010, em caráter de urgência, sendo votado na terceira sessão em que foi incluído e em sessão extraordinária no dia 04 de maio de 2010,<sup>42</sup> sendo sancionado e promulgado pelo Executivo, em 13 de maio de 2010, como Lei Complementar nº 819/2010.

Esta Lei Complementar nº 819/2010, modificou os artigos 7º, 8º, 9º, 10º e criou a Seção V no capítulo IV da Lei Complementar nº 334/99, passando a ser composta pelo artigo 30-A, que autoriza, a partir de então, a “implantação de loteamentos fechados com controle de acesso na Macrozona Rural, para fins residenciais unifamiliares”<sup>43</sup>.

Com a inclusão do artigo 30-A *caput* na referida Lei, passa a ser permitida a implantação de loteamentos fechados na Macrozona Rural, desde que haja parecer favorável do Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial, nos termos que restou estabelecido nos incisos I a III do artigo 30-A da LC nº 334/99.

O projeto de Lei nº 1247/2010, de autoria do Prefeito, serviu como “uma luva” para atender a pretensão daquele grupo de empresários na implantação do empreendimento, pelo menos, por hora, não faltava mais legislação, bastando agora o cumprimento dos demais procedimentos formais até a expedição do Alvará.

Após a promulgação da LC Nº 819/2010 em 13 de maio 2010, já no dia 07 de junho de 2010, o empreendimento Jardins de *Monet Residence*, entra na pauta da 142ª reunião do CMPGT, nos termos que seguem:

[...] Às 10 horas e 37 minutos o vice-presidente Socorro, retomou a solicitação de certidão de viabilidade para a implantação do loteamento Jardins de Monet Residence, protocolada sob nº 2112/10 pela empresa Jardins de Monet – Loteamentos Urbanos Ltda., e apresentada na reunião de 29/03/2010, oportunidade em a análise prévia do empreendimento foi obstada pela falta de regulamentação da lei 334/99 para esse tipo de empreendimento. A conselheira Mika sugeriu que o parecer do Conselho poderá abranger a análise da viabilidade do empreendimento,

<sup>40</sup> Informações disponíveis no sítio da câmara municipal de Maringá. <http://www.cmm.pr.gov.br/?inc=legislacao>, acessado em 02/03/2018

<sup>41</sup> Mensagem de Lei nº 77/2010 enviada à Câmara de Vereadores em 23.04.2010. Disponível em: [http://sapl.cmm.pr.gov.br:8080/sapl/sapl\\_documentos/materia/4892\\_texto\\_integral](http://sapl.cmm.pr.gov.br:8080/sapl/sapl_documentos/materia/4892_texto_integral), acessado em 20/12/2017.

<sup>42</sup> Como consta do extrato de tramitação do Projeto de Lei n 1247/2010, pesquisado junto à Câmara Municipal de Maringá.

<sup>43</sup> Art. 30-A *caput*, da Lei Complementar nº 819/2010

sendo necessária a apresentação de mapa indicando a situação, dos acessos, bacias hidrográficas, curva de nível. Após análises e discussões, não se chegando a um consenso, a análise do referido processo não foi finalizada, ficando a conclusão para as próximas reuniões [...] (CMPGT, 2010).

Em 17 de junho 2010, na 145ª, o CMPGT em análise, à solicitação de certidão de viabilidade do empreendimento Jardins de *Monet Residence*, “os conselheiros sugeriram que tais solicitações sejam primeiramente protocoladas junto à Secretaria Municipal de Controle Urbano e Obras Públicas (SEURB), que deverá fazer um checklist e posteriormente encaminhar ao Conselho”.

No dia 21 de junho de 2010, na 146ª reunião do CMPGT, o vice-presidente José Alves do Socorro apresentou, ao conselho, uma nova proposta de metodologia para emissão de parecer do Conselho, quanto à solicitação de certidão de viabilidade, para a implantação de loteamento fechado na Macrozona Rural, “fazendo referência ao processo protocolado sob nº 2112/10 pela empresa Jardins de Monet – Loteamentos Urbanos Ltda”, tendo a conselheira Mika sugerido que “o parecer do Conselho deverá levar em consideração os dispositivos das leis 799/10 e 819/10 e o relatório conjunto da SEURB e da Secretaria Municipal de Planejamento e Urbano (SEPLAN), contendo análise prévia do empreendimento” e com esta definição, foi aprovada a ata do dia 07.06.2010.

Atendendo à sugestão do Conselho, em data de 24 de junho de 2010, a empresa Jardins de *Monet* – Loteamentos Urbanos solicita, à SEURB, a análise de laudo geoambiental, referente aos lotes 16-A, 17, 18 e 76 da Gleba Centenário, indicando como responsável Técnico o Sr. Cleuber Moraes de Brito, o protocolo foi assinado pelo Sr. Edson Cardoso e protocolizado com o número de processo 3058/2010.

No dia 28 de junho de 2010, deu-se início, junto à SEURB, a análise do laudo geoambiental apresentado, sendo finalizado com certidão de viabilidade em data de 18 de agosto de 2010 (Figura nº 21).



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARINGÁ  
SECRETARIA DE CONTROLE URBANO E OBRAS PÚBLICAS

**CÓPIA**

**Certidão nº 261/2010 - SEURB**

Protocolo: 30358/2010

Interessado: Jardins de Monet – Loteamentos Urbanos Ltda (Responsável Técnico: CMB Consultoria Ltda – Mineração e Meio Ambiente)

A Prefeitura do Município de Maringá, através desta Secretaria, **CERTIFICA** para os devidos fins, que o **Lauda Geoambiental** apresentado para o Lote nº 16-A/17/18 e 76 da Gleba Centenário, com área total de 1.681.900,00 m<sup>2</sup>, está de acordo com as determinações contidas no Decreto nº 721/03.

Maringá, 18 de agosto de 2010.

  
Engº Walter José Progiante  
Secretário

Faixa Municipal – Prefeitura do Município de Maringá  
Secretaria Municipal de Controle Urbano e Obras Públicas  
Av. N.º de Novembro, 761 – Cx. Postal 450 – CEP 87013-290  
Fone: (044) 3221.1290 Fax: (044) 3221.1543

*com dados: Prefeitura*  
*Cópia nº 261/2010*

Figura nº 21 - Certidão da SEURB certificando a concordância com o Laudo Geoambiental apresentado para o empreendimento. Processo administrativo nº 30358/2010  
Fonte: Prefeitura Municipal de Maringá – SEPLAN - 2017

Em 07 de julho de 2010, a empresa Jardins de *Monet* – Loteamentos Urbanos solicita à Prefeitura, que a repartição competente, “lhe expeça as definições das diretrizes básicas que incidem sobre os lotes em questão, conforme documento anexo para fins de loteamento, situado na gleba centenário, lotes de terras nº 16-A, 17, 18 e 76, oriundo da fusão dos mesmos com área de 1.681.900m<sup>2</sup>, perímetro rural deste Município de Maringá/PR”, o requerimento foi assinado por Edmar de Souza Arruda, sendo protocolizado com o número de processo 32964/2010.

As diretrizes básicas, que incidem sobre o empreendimento, foram emitidas pela SEPLAN, através do Ofício nº 841/2010<sup>44</sup>, conforme consta da informação no processo nº 32964/10, datado de 18.10.2010.

No dia 29 de julho de 2010, a loteadora protocolizou, junto à prefeitura, solicitação de “anuência quanto ao uso e ocupação do solo para fins de licenciamento ambiental junto à SUDERHSA” – processo administrativo nº 36588/2010 – ao final deste processo, foram emitidas duas certidões de anuência, uma à Superintendência de Desenvolvimento de Recursos Hídricos e Saneamento Ambiental (SUDERHSA) e outra ao Instituto Ambiental do Paraná (IAP), em data de 19 de agosto de 2010 (Figuras nº 21 e 22).

CÓPIA

  
**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ**  
 ESTADO DO PARANÁ

**Secretaria Municipal de Controle Urbano e Obras Públicas**

Certidão n.º 264/10 - SEURB  
 Protocolo n.º 36588/2010  
 Maringá, 19 de agosto de 2010.

**CERTIDÃO**

A Prefeitura do Município de Maringá, através desta Secretaria, declara, que o empreendimento abaixo descrito, está localizado neste Município e que o local, o Tipo de Empreendimento e Atividade estão em conformidade com a Legislação aplicável ao Uso e Ocupação do Solo do Município; declaramos também, a inexistência de ônus quanto à lei de uso e ocupação urbano e a legislação de proteção do meio ambiente municipal, bem como a inexistência de ônus em relação ao código sanitário.

EMPREENDEDOR	Jardins de Monet – Loteamentos Urbanos Ltda.
CPF/CNPJ	09.624.338/0001-08
NOME DO EMPREENDIMENTO	Jardins de Monet Residence
ATIVIDADE	Loteamento Rural
ENDEREÇO	Estrada Romeirinha
BAIRRO	Gleba Ribeirão Centenário
CEP	
TELEFONE	(44) 3220-2323
ZONA, QUADRA E DATA	Lote 16-A/17/18 e 76 da Gleba Ribeirão Centenário.

  
**Arqº Mika Yada Noguichi**  
 Gerente de Uso e Ocupação do Solo

  
**Engº Walter José Progiante**  
 Secretário

Ao  
**Instituto Ambiental do Paraná**  
 Nesta

Paço Municipal - Prefeitura de Maringá de Maringá  
 Secretaria Municipal de Controle Urbano e Obras Públicas  
 Av. 31 de Novembro, 701 - Cx. Postal 438 - CEP 87513-200  
 Fone: (044) 3221.1289 - Fax: (044) 3221.1243

  
 7632977-0

Imagem nº. 21 – Certidão da SEURB nº 264 de 19/08/2010, atestando a conformidade do empreendimento com a legislação de uso e ocupação do solo e de proteção ambiental. Processo nº 36588/10  
 Fonte: Prefeitura Municipal de Maringá – SEPLAN - 2017

<sup>44</sup>Este Ofício 841/2010 da SEPLAN esta anexado ao processo 72336/2012, que trata da renovação de Alvará.

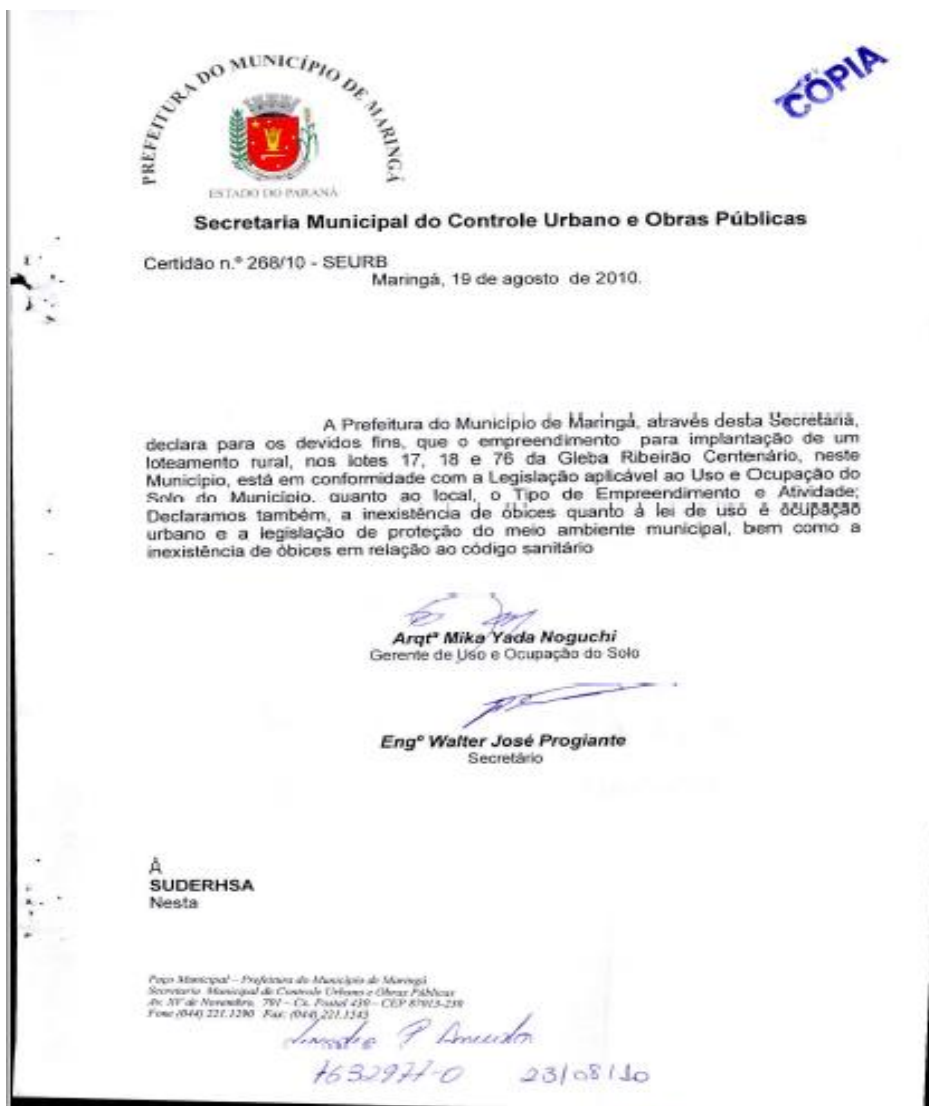


Figura nº 22 – Certidão da SEURB nº 268 de 19/08/2010, atestando a conformidade do empreendimento com a legislação de uso e ocupação do solo quanto ao local, o tipo do empreendimento e atividades. Processo nº 36588/10  
 Fonte: Prefeitura Municipal de Maringá – SEPLAN - 2017

As duas certidões de anuência, quanto à implantação do empreendimento Jardins de *Monet Residence*, constam como atividade LOTEAMENTO RURAL, para a qual a Lei 331/99 de Uso e Ocupação do Solo, previa que a ocupação como finalidade de “hotéis-fazenda, parques temáticos e similares” (art. 7º, VIII, “d” da Lei 331/99).

Observa-se que a modalidade “loteamento fechado com controle de acesso”, somente foi incluída na Lei de Uso e Ocupação do Solo, através da Lei 888/2011 em data de 26 de julho de 2011, que revogou, em sua totalidade, a Lei Complementar nº 331/99, incluindo também a modalidade “resorts” no item “d” de seu artigo 7º, inciso VII.

Em 12 de novembro de 2010, foi solicitado, via comunicação interna<sup>45</sup>, pela SEURB, providências à Procuradoria Geral de Município (PROGE), para elaboração de “projeto de Lei para Urbanização Específica do lote de terras nº 16-A/17/18 e 76 da Gleba Centenário”.

No ano seguinte, mais especificamente, no dia 06 de abril de 2011, na 180ª reunião do CMPGT, “foram apresentadas as propostas de alteração a Lei Complementar nº 331/99 – Uso e Ocupação”, sendo que o debate apenas iniciou, ficando para as próximas reuniões a continuidade dos mesmos.

O debate sobre as alterações foi retomado na 181ª reunião do CMPGT, no dia 13 de abril de 2011, ocasião em que o presidente do Conselho, Walter José Progiante, “lembrou aos demais membros que as considerações referentes à alteração da Lei devem ser encaminhadas até a próxima segunda-feira, dia 18/04/11, para que possam ser analisadas e apresentadas na reunião do dia 24/04/11”, foram apresentadas, também as propostas de alteração da Lei Complementar nº 334/99, mas as discussões seguirão nas próximas reuniões.

As propostas e sugestões de alteração da LC Nº 331/99, foram pauta das reuniões dos dias 20 de abril de 2011- 182ª reunião, no dia 27 de abril de 2011-183ª, reunião e no dia 04 de maio de 2011 - 184ª reunião, na qual restou estabelecida uma audiência pública, para o dia 30 de maio de 2011, para apresentação das propostas de alteração da Lei Complementar 331/99. Neste mesma reunião, deu-se prosseguimento à análise das propostas de alteração da LC Nº 334/99, ficando definido que as sugestões de alteração seriam apresentadas, dentro de um prazo de 15 dias.

Na 187ª reunião do CMPGT, ocorrida no dia 25 de maio de 2011, as propostas de alteração da Lei Complementar nº 331/99, foram sistematizadas, para serem apresentadas em audiência pública, a ser realizada no dia 30 de maio de 2011.

Em 08 de junho de 2011, na 189ª reunião do CMPGT, iniciaram as análises das sugestões de alteração da Lei 334/99, mas não houve qualquer definição sobre as mesmas. Na 191ª reunião do CMPGT, no dia 15 de junho de 2011, foi “iniciada a análise das propostas apresentadas na audiência pública do dia 30/05/11, referente à alteração da Lei Complementar nº 331/99”, sendo estendida para as próximas reuniões a finalização da análise. Na 194ª, ocorrida em 29 de junho de 2011, foram encerradas as análises de alteração das leis 331/99 e

---

<sup>45</sup>Comunicação interna anexada ao processo 72.336/2012 – referente à renovação de Alvará Judicial.

334/99, sendo as mesmas encaminhadas com as alterações recomendadas pelo Conselho, para elaboração de Projeto de Lei.

Os Projetos de Alteração das Leis 331/99 e 334/99 foram enviados pelo Executivo à Câmara Municipal, através da mensagem de lei nº 106/2011 e 107/2011, respectivamente, em 01 de julho de 2011, sob a justificativa<sup>46</sup>, para ambos os processos, de que havia necessidade de dirimir discrepância existente entre as alterações aprovadas, quanto à Lei 632/06 e as Leis em vigência 331/99 e 334/99 e que “o Projeto de Lei em questão foi discutido e aprovado pelo Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial em reunião do dia 29 de junho de 2011”.

O Projeto de Lei 1327/2011, que trata da substituição da Lei nº 331/99 e o Projeto de Lei nº 1328/2011, que trata da substituição da Lei nº 334/99, foram incluídos em pauta para o próximo dia 07 de julho de 2011, mas sendo, de fato, votado em terceira discussão no dia 16 de julho de 2011, sendo sancionados pelo prefeito em 27/07/2011.

Na reunião ocorrida no dia 06 de julho de 2011 – 196<sup>a</sup>, o Conselheiro Humberto Henrique questionou o prefeito Silvio Magalhães Barros II, presente na reunião, “sobre as duas modificações feitas nos Projetos de Leis de Alteração as Leis Complementares 331/99 e 334/99, que foram enviados para a Câmara municipal, sendo uma modificação no Projeto de Alteração da Lei 331/99 e outra no Projeto de Alteração da Lei 334/99 efetuadas após a aprovação dos mesmos pelo CMPGT e sem que fossem apreciadas pelo mesmo”.

Após as justificativas de Walter Progiante sobre as alterações, o Conselho manteve sua posição, deliberando pelo envio de documento ao Executivo, para que os Projetos de Alteração das Leis 331/99 e 334/99, enviados à Câmara Municipal, sejam substituídos pelos aprovados no CMPGT, mantendo a versão analisada por este.

Na reunião seguinte, ocorrida em 13 de julho de 2011 – 197<sup>a</sup>, foi retomada a discussão sobre a alteração dos Projetos enviados à câmara municipal, nos termos que seguem:

[...] O conselheiro Humberto Henrique argumentou que tais divergências poderiam ter sido evitadas se tivesse ocorrido uma análise final das propostas após terem sido incluídas as alterações aprovadas pelo Conselho, e que **houve muita pressa em encaminhar as propostas de alterações das Leis para a Câmara Municipal**, em reposta o Conselheiro **Walter Progiante**, afirmou que **havia necessidade de aprovar os projetos com a máxima urgência para evitar especulações**. Quanto às divergências ocorridas nos parâmetros das tabelas, especificamente nos parâmetros

---

<sup>46</sup>Justificativa constante da Mensagem de Lei nº 107/2011 que acompanhou o projeto de Lei 1328/2011, disponibilizados no sítio da Câmara Municipal de Maringá - [http://sapl.cmm.pr.gov.br:8080/sapl/sapl\\_documentos/materia/6489\\_texto\\_integral](http://sapl.cmm.pr.gov.br:8080/sapl/sapl_documentos/materia/6489_texto_integral) - acessado em 19.03.2018.



da ZR4 e da ZE, o Sr. WlaterProgiante informou que a solicitação para alteração será feita na hora da votação do Projeto de Alteração da Lei Complementar 331/99 na Câmara. O Conselheiro Marcos Mauro solicitou que as reuniões do CMPGT passem a ser gravadas para evitar problemas com relação a possíveis dúvidas quanto às decisões tomadas, uma vez que considera que as atas por serem um relato sucinto das reuniões não expressam a amplitude de algumas discussões ocorridas (CMGPT, 2011- grifos nossos).

A empresa Jardins de *Monet* – Loteamentos Urbanos Ltda., em 20 de julho de 2011, apresenta, na 198ª reunião do CMPGT, o Relatório de Impacto Ambiental do empreendimento, estando presentes para avaliação do RIV os seguintes conselheiros titulares: José Vicente Alves do Socorro, Mika Yada Noguchi, Humberto José Henrique, Edson Luiz Cardoso Pereira, Rubia Irma Sales, Celso Marcio Lorin, Antonio Claret P. de Miranda e os suplentes João Carlos Seravali, Lúcia Maria da Fonseca Morástica, Leonardo Ramos Fabian, Ana Lúcia Rodrigues e Silvia Christiane Goyna, sendo que, após a apresentação e discussões, o Conselho decidiu por aprovar o Relatório.

[...] Às 16 horas e 23 minutos foi apresentado o Relatório de Impacto de Vizinhança protocolado em nome de Jardins de Monet – Loteamentos Urbanos Ltda., sob nº 28685/2010, para Loteamento Fechado Jardins de Monet Residence, apresentação foi conduzida pelo Sr. Cleuber Moraes Brito e pela equipe da CMB Consultoria Ltda, responsável pela elaboração do RIV: terminada a apresentação o conselheiro João Carlos Seravali demonstrou preocupação quanto à saturação que poderá ocorrer na via que dará acesso ao empreendimento haja vista que futuramente a mesma poderá ser utilizada por outros empreendimentos que surgirem na região. A Conselheira Ana Lúcia questionou a equipe sobre qual o nível de comprometimento da vazão do rio que irá abastecer o lago interno do empreendimento e foi informada que o volume da entrada de água e o volume da saída são os mesmos, e que existe todo o controle feito pela SUDERHSA. Outro questionamento da Conselheira Ana Lúcia, foi se as diretrizes viárias internas estão seguindo as diretrizes traçadas pela Prefeitura, pois futuramente a cidade irá se expandir e chegar ao empreendimento; foi explicado que no fundo do lote existe uma mata permanente e possibilita cruzamento de vias, e que as vias transversais do empreendimento estão obedecendo as diretrizes fornecidas pela Prefeitura. A Conselheira solicitou que ficasse claro que no momento que houver necessidade o empreendimento deverá ceder as vias internas para o Município. A coordenadora da Comissão que analisou o RIV Sra. Maria Isabel Cordeiro Calvo Machado, informou ao Conselho que durante a análise do RIV a Comissão observou que os responsáveis pelo relatório não havia considerado a existência de granjas próximas ao local, além de outros empreendimentos que geram odor e que podem atingir a região do Condomínio, causando desconforto para seus moradores, e que em virtude disto foi solicitado um levantamento sobre os ventos dominantes na região que mostraram que o odo gerado pelos empreendimentos já instalados na região, atingirão a área onde será implantado o Condomínio e que por terem conhecimento prévio disto os empreendedores não poderão exigir futuramente a retirada desses empreendimentos. Deste modo, a Comissão solicitou que constasse o RIV a questão do odor e também de uma cachoeira existente no rio que atravessa o lote. Encerrada a apresentação e estando a par de todas as informações o Conselho decidiu aprovar o Relatório, com uma abstenção do Conselheiro João Carlos Seravali, devendo os interessados executar uma via de ligação entre a Estrada Romeirinha e a Estrada São Bento, implementando a via paisagística lindeira ao empreendimento e atender todas as medidas escritas no RIV (CMPGT, 2011).

É necessário observar que Edson Luiz Cardoso Pereira, havia apresentado este empreendimento ao CMPGT em 29 de março 2010, agora fazia parte do mesmo como Conselheiro titular, tendo sido empossado no dia 18 de fevereiro de 2011.

Depois da aprovação do RIV junto ao CMGPT, a empresa dando continuidade aos procedimentos administrativos, protocolizou a solicitação de Análise de Parcelamento Solo, processo nº 56.537/2011, em 04 de outubro de 2011, e a solicitação de avaliações dos terrenos dados em caução para execução da infraestrutura do loteamento, processo nº 59.112/2011 em 18 de outubro de 2011<sup>47</sup>.

Em 27 de dezembro de 2011, é publicado no Diário Oficial do Município, o Decreto nº 1992/2011, restando aprovado o “loteamento fechado denominado Jardins de *Monet Residence*, localizado na zona rural deste município de Maringá, Estado do Paraná, sobre o Lote de terras nº 16-A/17/18 e 76 da Gleba Centenário, de propriedade da empresa Jardins de *Monet* – Loteamentos Urbanos Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 09.624.336/0001-08, conforme matrícula nº 29926 do Registro de Imóveis do 3º Ofício de Maringá”, sendo que o Alvará do Loteamento Jardins de *Monet Residence*, foi expedido em 09 de janeiro de 2012, como demonstra a figura x.



**GERÊNCIA DE USO DO SOLO**

<b>ALVARÁ DE LOTEAMENTO JARDINS DE MONET RESIDENCE</b>	<b>N.º 006/2012 FLS.01/07</b>
--	-----------------------------------

A PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ EM VIRTUDE

DO VENCIDO NO PROTOCOLO      2112      de      14      de Janeiro      de      2010

CONCEDE LICENÇA À :

**JARDINS DE MONET – LOTEAMENTOS URBANOS LTDA**, para fazer a demarcação e abertura de vias e de logradouros públicos, a subdivisão das quadras e as obras e serviços de infraestrutura abaixo relacionadas no **LOTE 16 – A/17/18 e 76 – GLEBA CENTENÁRIO**, com área total de **1.681.900,00 m2**, matrícula **29.926 - 3ª Serventia Registral de Maringá/PR**, em conformidade com o inciso III do § 4º do Artigo 1º e no Artigo 23, combinado com o teor do inciso II do § 2 do Artigo 27, todos da Lei Complementar 889/2011, de 27/07/2011; de acordo com o Decreto 1992/2011, de 23 de Dezembro de 2011, publicado no diário oficial 1639, de 27 de Dezembro de 2011, constituindo desta forma o **Loteamento Fechado denominado JARDINS DE MONET RESIDENCE**, assim discriminado:

Área líquida das datas com 559.815,32 m2, Área de apoio com 175.420,28 m2, Área não edificável com 34.509,52 m2, Área de faixa de terra com 46.521,32 m2 Área de equipamento comunitário com 84.095,00 m2, Área de Espaço Livre de Uso Público com 87.063,18 m2, Área de Reserva legal com 191.577,58 m2, Área do lago com 48.811,62 m2, Área de preservação permanente com 112.124,41 m2, Área de vias de pedestres com 29.789,39 m2 e Área destinada a vias e logradouros públicos com 312.172,38 m2, conforme projeto geométrico e de arruamento.

As Datas totalizam 860 unidades distribuídas em 34 Quadras, conforme tabela abaixo:

Figura nº 24 – Alvará de licença para demarcação e abertura de vias e de logradouros públicos no loteamento fechado Jardins de *Monet Residence*, referente ao processo nº 2112/2010, emitido em 09 de janeiro de 2012.  
Fonte: Prefeitura Municipal de Maringá – SEPLAN - 2017

<sup>47</sup>Além dos processos aqui mencionados, houveram outros que tramitaram junto à Prefeitura do Município, mas não trazem dados significativos para a análise proposta neste trabalho.

Antes mesmo do Alvará ou do Decreto aprovando o loteamento fechado, o empreendimento já havia sido lançado ao público para venda, como já citado, no final do ano de 2011, haviam sido vendidos mais de 200 lotes do empreendimento, vez que as propagandas, na mídia local, eram constantes e muito atrativas.

#### **4.2 Os Agentes econômicos e a coalizão entre o Público e a Iniciativa Privada na implantação do ‘condomínio’ Jardins de *Monet Residence***

Do exposto acima, identifica-se que, para aprovação e implementação do referido empreendimento, houve a participação de agentes econômicos influentes política local, bem como, de empresas do ramo da construção civil, mídia local e de agentes públicos ligados de forma, direta ou indireta, com a administração pública.

Identifica-se como agentes econômicos, as empresas que participam da constituição da empresa Jardins de Monet - Loteamentos Urbanos, das quais na 9ª alteração contratual, ficaram apenas duas empresas: Monolux Construções Civis Ltda – Divanir Braz Palma e BRA Incorporadora Ltda – Edmar Arruda, que são empresas do ramo da construção civil estabelecidas em Maringá (PR), cujos sócios proprietários são nomes conhecidos na cidade, com uma boa parcela de representação eleitoral, uma vez que ambos já foram eleitos deputado Federal, sendo que Edmar foi reeleito em 2014, estando no cargo atualmente.

De forma velada, entre estes agentes e o poder público, existiu uma coalizão com o objetivo primordial de aprovar o empreendimento *Jardins de Monet*, se a coalizão se manteve ou se desfez, não importa, pois atingiu o fim, para o qual foi constituída em ,determinado momento.

Por isso aponta Maricato (2016) que: “a elaboração de planos urbanos implica exercícios de construção hegemônica e sua implementação na constituição de pactos minimamente duradouros” (MARICATO, 2016, p. 173).

Quanto aos agentes econômicos do setor imobiliário e da construção civil, Amorim (2015) concluiu que, em Maringá estes agentes se articulam de forma ‘organizada’:

É o caso de algumas imobiliárias, construtoras e incorporadoras que se articularam visando fortalecer suas atividades e assim, ‘organizadamente’, estabelecer rotinas no mercado imobiliário local, cujas estruturas lhes permitem maior diálogo e convivência interempresarial, **ao mesmo tempo em que lhes possibilitam estender suas forças e influências nos ambientes representativos de seus respectivos**

**interesses, sobretudo nas esferas comerciais, institucionais, sindicais e políticas. Neste último caso, junto aos conselhos municipais, dentre outros órgãos da municipalidade** (AMORIM, 2015, p. 259).

Essa articulação dos empresários do setor imobiliário e da construção civil com o poder público, é vista como a fórmula de sucesso para que, em Maringá (PR), os negócios imobiliários sejam promissores, assegurando, inclusive, um maior preço para os imóveis, se comparado às cidades de Londrina e região, chegando, inclusive, muito próximo aos valores trabalhados em cidades como Curitiba e São Paulo (AMORIM, 2015).

Outro ponto que merece destaque, utilizando de fonte secundária, é a entrevista concedida por Silvio Iwata<sup>48</sup> a Amorim (2015), que representa, exatamente, essa coalização entre os agentes imobiliários e o poder público.

[...] Silvio Iwata também atua junto ao SECOVI-PR, como diretor de desenvolvimento urbano, tendo sido vice-presidente desse sindicato na década de 1990. Junto a essa entidade, mas fora dela também, contribuiu com a construção de ‘alianças’ a fim de ‘proteger’ o mercado imobiliário maringaense, segundo suas próprias palavras. Atualmente são 24 imobiliárias, construtoras e incorporadoras que compõem um bloco<sup>140</sup>, um grupo, que segundo ele, se protege, age em uníssono, defende interesses comuns e atrai representantes de outros ramos, como, por exemplo, da Associação Comercial e Empresarial de Maringá (ACIM), cujo atual presidente já foi presidente da CNI, além de ser proprietário da Imobiliária Ingaville e do quadro da diretoria do grupo Casa Max Imóveis. Ademais, os vínculos de classe estão sedimentados e integrados entre as seguintes entidades, afirmou o entrevistado: Sindicato da Indústria da Construção Civil da Região Noroeste do Paraná (SINDUSCON-NOR-PR), SECOVI-PR, Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado do Paraná (CREA-PR) e Associação dos Notários e Registradores do Estado do Paraná (ANOREG). Estas entidades hoje articuladas entre si, se ‘aliançam’ para se protegerem mutuamente, organizadamente, na opinião do entrevistado, sem outros exemplos a altura na região (AMORIM, 2015, p. 263).

Com o objetivo de identificar as relações e o trânsito dos agentes pelas mais diversas instâncias de decisões administrativas, importante lembrar que o SECOVI-PR tem acento no CODEM, sendo que o empresário Edmar Arruda foi presidente do Secovi-PR, além de membro fundador do Conselho de Desenvolvimento Econômico de Maringá (CODEM) e diretor de Serviços e Inovações Tecnológicas da ACIM, ficando evidente a coalizão que se forma entre os agentes econômicos e as entidades CODEM e ACIM, no planejamento da cidade.

Como se observa na pesquisa, realizada por Amorim (2015), com os agentes imobiliários de Maringá, resta clara em entrevista cedida aquele Autor, por corretores

---

<sup>48</sup> Silvio Saiti Iwata é proprietário da empresa Imobiliária Silvio Iwata, teve início no ano de 1976, primeiro atuando na locação de imóveis e de telefones e com a mudança e a privatização do setor, o empresário Silvio Saiti Iwata optou por investir nos setores de locação, administração e comercialização de imóveis. Hoje representa mais de 15 Construtoras locais e nacionais na venda de empreendimentos de desenvolvimento imobiliário. (<http://www.silvioiwata.com.br/empresa>)

da Imobiliária Expansão, os quais foram uníssimos em atribuir o sucesso deste mercado aos ‘pensadores’ da cidade.

Quando questionados sobre as distinções entre o mercado imobiliário maringaense e o londrinense, ressaltaram que em Maringá há “cabeças pensantes da cidade”, “políticos que pensam na cidade”, além de uma “associação comercial e industrial muito ativa” e do “Observatório Social de Maringá” que, tal como o Conselho de Desenvolvimento Econômico de Maringá (CODEM), na opinião do entrevistado, é composto por “[...] pessoas, empresários de nome na cidade, que destinam parte do tempo a cuidar para que não haja desvio de verba política dentro da cidade” (AMORIM, 2015, p. 266).

Percebe-se que o senso comum entende que essas coalizões representam uma boa forma de condução dos negócios na cidade, pelo menos, para o setor que representam, pois ‘unidos’ asseguram a valorização do solo urbano e a segurança na obtenção de lucros e da renda fundiária.

Por outro lado, Amorim (2015) aponta que, “há em Maringá um empresariado urbano, que tem a cidade como peça chave, como mercadoria, símbolo e marca principal, elo temporal do empresariamento que preside os rumos da expansão territorial e econômica da cidade” (AMORIM, 2015, p. 270).

Esse empresariado urbano torna a cidade uma mercadoria, que não se esgota, apenas, numa proposta administrativa ou gerencial, mas trata-se da redefinição do poder local e do próprio conjunto da cidade (VAINER, 2016).

O conceito da cidade, e com ele o conceitos de poder público e de governo da cidade são investidos de novos significados, num operação que tem como um dos esteios a transformação da cidade em sujeito/ator econômico... e, mais especificamente, num sujeito/ator cuja natureza mercantil e empresarial instaura o poder de uma nova lógica, com a qual se pretende legitimar a apropriação direta dos instrumentos de poder público por grupos empresariais privados (VAINER, 2016, p. 89).

Desta forma, verifica-se que os agentes econômicos envolvidos, não apenas se beneficiaram das alterações legislativas que garantiram e legalizaram a implantação do ‘condomínio’ Jardins de *Monet Residence*, mas agiram de forma ativa, como verdadeiros “especuladores estruturais”, como na tipologia apresentada por Logan e Molotch (1987).

Sua estratégia é criar rendas diferenciais influenciando a maior arena de tomada de decisões que irão determinar vantagens locacionais. Ele podem tentar, por exemplo, para influenciar a localização de um terreno, alterar uma rota autoestrada, ou incentivar subsídio governamental de um negócio privado, que é susceptível de mover-se para a sua propriedade. Fazem lobby a favor ou contra zoneamento específico ou plano diretor (LOGAN; MOLOTCH, 1987, p. 21)

Como bem acentua Töws (2015), “o agente estrutural se fez presente, pois ajudou, de forma velada, alterar a legislação urbanística para atender seus interesses e viabilizar suas construções e a valorização fundiária de suas propriedades” (TÖWS, 2015, p.335).

Importante observar que não se trata de uma simples especulação em torno de um empreendimento, mas estes agentes foram determinantes e pontuais na mudança de leis estruturais e regulatórias do zoneamento urbano, sua intervenção vai muito além da especulação imobiliária ou reserva de mercado, conseguindo alterar o zoneamento da cidade, para garantir a convalidação de seus interesses econômicos.

Além dos agentes econômicos, participaram da coalização alguns agentes políticos, que podem ser identificados, quando da análise da aprovação do empreendimento, junto à prefeitura de Maringá.

Antes mesmo do início do processo formal de aprovação e implantação do empreendimento, a mídia foi grande aliada dos empreendedores, que recorrente à propaganda na mídia local, tanto no jornal impresso O Diário, como também por meio de divulgação em jornais digitais e revistas, foram de fato os apoiadores externos.

Quando se inicia a fase de alteração da legislação, vê-se que os principais agentes políticos estão ligados, diretamente, à administração municipal, quando da aceitação e viabilização das certidões ,sem qualquer aparato legal até aquele momento, o que resultou num movimento para alteração da legislação urbanística municipal, como ficou demonstrado na conferência para alteração do plano diretor, quando a vereadora Marly Martin Silva identifica e denuncia o aliciamento dos participantes pelo governo local.

Mas não é só isso, pois a primeira apresentação do empreendimento, junto ao CMPGT, ocorreu em reunião no dia 29 de março de 2010 e coordenada pelo Arquiteto Edson Luiz Cardoso Pereira, que coincidentemente, quando da aprovação deste empreendimento pelo conselho em 20 de julho de 2011, como já destacado acima, tinha acento no CMPGT, **votando pela viabilidade** do mesmo, quando deveria ter-se considerado impedido de votar.

Portanto, estes agentes tem trânsito livre nas esferas decisórias da administração pública, pois ora são agentes econômicos, donos dos empreendimentos, ora são agentes políticos, misturando uma e outra figura, nas esferas de decisão política na cidade de Maringá.

Tem razão Töws (2015), quando diz que estes agentes na verdade, “fazem parte e são atuantes dos conselhos, da associação comercial local e do próprio poder público” (TÖWS, 2015, p. 335), possibilitando a viabilidade de qualquer empreendimento imobiliário, com o fim único da reprodução, utilizando-se da cidade como mera mercadoria.

É necessário observar que a coalizão que existiu, para a viabilização do empreendimento, foi predominantemente local, ou seja, os agentes econômicos e políticos envolvidos são empresários com atuação na cidade não havendo neste caso em específico o aporte de outras empresas de cidades da região.

## 5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A urbanização, no Brasil, não foi motivada apenas pela industrialização, mas por outras variáveis, como por exemplo, a mecanização dos meios de produção agrícola, dentre outras, que contribuíram para rápida e desordenada ocupação das cidades brasileiras. O êxodo rural, provocado pela mecanização da produção agrícola das propriedades rurais – latifúndios em sua maioria - fez com que as cidades, sem condições estruturais, tivessem que receber um grande contingente que migraram do campo para as cidades.

As cidades brasileiras, de fato, não estavam preparadas para receber este contingente de pessoas, que foram se organizando, construindo suas moradias nos lugares mais inóspitos e afastados das áreas centrais da cidade, fazendo com que tais cidades experimentassem um crescimento de forma espaiada.

Os governos brasileiros, a partir da segunda metade do Século XX, pensaram em alternativas para auxiliar as cidades na resolução de seus problemas, muito em função das mobilizações populares, que envolviam profissionais da área, lideranças sindicais, além de parlamentares e culminou com a inserção de um capítulo inteiro sobre política urbana, na Constituição Federal de 1988.

A partir dos anos de 1990, o Brasil aliou-se ao ideário neoliberal, o que teve rebatimento imediato nas cidades brasileiras, que intensificaram a reprodução do capital em detrimento às políticas públicas de promoção e desenvolvimento social. É, nesta fase, que o empreendedorismo urbano começou ganhar visibilidade no planejamento das cidades brasileiras.

Aliada desde seu nascimento com o capital privado e a ideia de ‘cidade planejada’, surgiu, em Maringá, no ano de 1996, por meio de empresários ligados à Associação Comercial e Empresarial de Maringá, o movimento *Repensando Maringá*, que tinha, entre outros objetivos, sedimentar uma fiel parceria público-privada, que pudesse pensar num planejamento para a cidade, independentemente do partido político que viesse a governar a cidade nos anos seguintes. Como consequência deste movimento empresarial, o município criou através da Lei Nº 4276/96 o CODEM, que junto com a ACIM e outras entidades de representação de categorias, estabeleceram uma sinergia na tomada de decisões quanto ao planejamento do desenvolvimento econômico de Maringá.

O documento foi intitulado *Maringá 2020*, que previa um plano de ações para o desenvolvimento econômico de Maringá até o ano de 2020. Entendendo terem sido superadas



as diretrizes e estratégias colocadas neste primeiro plano, no ano de 2011, foi lançado outro documento chamado *Maringá 2030*, que teve 127 assinaturas de apoio, inclusive a do então prefeito da época, Silvio Barros II. Neste documento estavam determinadas algumas áreas estratégicas para o desenvolvimento econômico da cidade, com o desenho de projetos para revitalização de algumas áreas urbanas.

Desde o final da década de 1990, Maringá está atrelada aos respectivos planos, ‘pensados’, principalmente, pela iniciativa de agentes econômicos, bem como, interferiram nas transformações urbanísticas que alteraram o cenário urbano.

Como desdobramento do ‘sucesso’ dos planos *Maringá 2020* e *Maringá 2030*, os empresários representados pela ACIM, que se denomina de ‘sociedade civil organizada’, juntamente com o CODEM e com o aval de Prefeito e Vereadores, lançaram, no ano de 2016, o *Masterplan*, que se refere a um novo plano, que pretende colocar Maringá na rota dos investimentos internacionais, buscando encontrar na cidade áreas promissoras para o crescimento econômico, nas quais deverão ser focalizados os investimentos públicos e privados.

Reconhecendo este cenário de empreendedorismo urbano e uma ‘sinergia’ entre o público e o privado, a pesquisa se desenvolveu, buscando identificar as coalizões existentes para a compreensão da articulação entre Estado, mercado e sociedade, com o objetivo de contribuir com o debate e com a identificação do(s) regime(s) urbano(s) em Maringá (PR).

Nesta pesquisa, estudou-se o empreendimento Jardins de *Monet Residence*. Este empreendimento foi idealizado para ser construído na área rural da cidade, sendo o mais luxuoso e requintado ‘condomínio resort e lazer’, para atender a um público seletivo, existente em Maringá e, para o qual, até aquele momento, não havia nenhum empreendimento do mesmo padrão. No entanto, a legislação urbana, no período de apresentação do empreendimento, proibia o parcelamento de lotes rurais para ocupação urbana. A legislação foi alterada, conforme demonstrado e o empreendimento foi aprovado.

Na pesquisa realizada, foi possível identificar os agentes econômicos que participaram de todo o processo de aprovação e implantação do empreendimento junto ao município, bem como as coalizões que se fizeram necessárias para a alteração do Plano Diretor e depois de Leis Complementares de Parcelamento e Uso e Ocupação do Solo, para que passassem a legitimar a existência do referido empreendimento.

Da análise dos processos administrativos, identificou-se a participação direta em prol do empreendimento de agentes públicos que, ora, assinavam certidões favoráveis ao empreendimento e, ora, faziam parte do Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial (CMPGT), fazendo a defesa das alterações na legislação urbanística em pontos bem pontuais, com nítido caráter de pretender a viabilização do empreendimento.

Quanto à análise das atas do CMPGT, observou-se que os agentes que participam deste conselho, possuem livre trânsito entre as demais instâncias de decisão, quanto ao planejamento urbano no Município, ou seja, ora participam deste Conselho como membro da ACIM, depois membro do CODEM e, em outros momentos, estão ali representando empreendedores privados, na apresentação de seus empreendimentos imobiliários com fim de aprovação dos mesmos.

Na pesquisa, ainda, analisou-se a ata da Conferência de Alteração do Plano Direito, ocorrida em dezembro de 2010, e constatou-se a clara coalização entre agentes econômicos do poder privado e o poder público. Foi denunciada, por vários delegados, a ilegitimidade daquela Conferência e, mesmo assim, deu-se continuidade para alcançar o fim para o qual havia sido proposta, ou seja, conseguir alterações pontuais no Plano Diretor, entre elas, a viabilidade de implantação de utilização do solo rural, para fins urbanos.

Além desses agentes, a propaganda do empreendimento foi recorrente na mídia local, sendo apresentado por empresários conhecidos na cidade, o que dava a garantia e certeza de que o “condomínio”, de fato, iria ser implantado, assegurando assim, a venda de 200 lotes, logo nos primeiros meses de lançamento.

Neste estudo de caso, comprovou-se a existência de uma coalização entre os empreendedores do loteamento e agentes políticos e públicos que impulsionaram, à revelia da lei, as alterações legislativas, com o fim único de implanatar o empreendimento.

A coalização que se formou, em prol da aprovação do empreendimento, é apenas reflexo do que se vê acontecendo com o planejamento urbano em Maringá, para o qual os empresários locais tem forte influência hegemônica sobre o poder público, quando se trata de planejar o desenvolvimento econômico da cidade.

Esta pesquisa pôde confirmar a existência de coalização entre o agente público e o privado, com forte impacto sobre os rumos da cidade, cujo detalhamento, foi realizado no último capítulo, uma vez que estes ocupam todas as esferas de decisão e quando não podem fazê-lo “colocam representantes” em seu lugar, como aconteceu na conferência de alteração

do plano diretor, em que funcionários comissionados da prefeitura foram participar, sem ao menos saber do que se tratava.

Mesmo depois de mais de 70 anos de sua fundação, Maringá ainda carrega muito forte a ideia de cidade planejada, de que os rumos da cidade são decididos em esferas democráticas e com a participação da população, no entanto, estes espaços de participação foram usurpados pela chamada ‘sociedade civil organizada’, que impulsiona o planejamento em prol de seus interesses.

A cidade *marketing* sufoca o conflito existente e esconde a seletividade com que as políticas públicas urbanas são manejadas. Para um empreendimento luxuoso de alto padrão, apto a atender um público de classe média alta, um espaço seletivo e adequadamente preparado para recebê-lo e para implantação de moradia de interesse social, um espaço inadequadamente reservado no distrito de Floriano, como mencionado no corpo do trabalho.

A prática do planejamento e desenvolvimento da cidade, por meio de parcerias público-privadas, para a criação de mega projetos urbanos, cumpre uma ordem capitalista e neoliberal de ocupação, ou seja, é viabilizada apenas para a reprodução do capital e cumpre o papel de valorização de determinadas áreas da cidade, em detrimento de outras.

Portanto, desde seu planejamento, Maringá tem optado por uma política de segregação da população mais pobre, com o fim único de atender aos interesses especulativos imobiliários, como ocorreu para a implantação do empreendimento estudado, pois a existência de coalizões entre o agente público e o capital privado, possibilitou as alterações legislativas, necessárias para beneficiar um único empresário, na implantação do “condomínio” Jardins de *Monet Residence*.

**É fato público e notório** que as entendidas, ACIM e CODEM tem forte influência sobre o desenvolvimento econômico de Maringá, tanto é verdade que os documentos Maringá 2020, depois Maringá 2030 e agora Maringá 2047, são amplamente divulgados pela mídia, como um fator de favorecimento à população maringaense, o que ficou demonstrado que não é verdade, pois os interesses defendidos são pontuais e de agentes específicos.

Percebe-se que Maringá esta muito mais ligada, a imagem de cidade, sustentável, democrática e acolhedora, do que se pode constatar na pesquisa, pois as discussões levadas ao CMPGT são muito mais direcionadas à resolver particularidades e aprovações de projetos específicos de empresários e loteadores, em detrimento à propostas que tenham como fundo garantir o direito à cidade e a seus espaços públicos.

Os agentes privados aprenderam a ocupar os espaços de decisão, não ocupados pelo restante da população, não vê a participação de outras entidades, porque são “anuladas” já que a sociedade civil, de forma geral, pensa estar representada pela “sociedade civil organizada”, ocorrendo a anulação do conflito, tão importante para o planejamento de uma cidade justa e solidária.

Não há na agenda de discussões da política urbana de Maringá, entidades que defendam o direito dos sem tetos, não porque não existam, mas porque não se reconhecem como tal, também não há uma abertura para outros grupos minoritários, porque estes também não podem se revelar, pois a cidade tem uma “imagem a zelar” e o desenvolvimento econômico passa a ser foco em detrimento ao desenvolvimento social.

A identificação dessas coalizões, através da análise e compreensão da implantação de um empreendimento imobiliário, teve como pressuposto contribuir com o conjunto de pesquisas realizadas pelo Observatório das Metrópoles, com a finalidade de identificar quais regimes urbanos são responsáveis pelo desenvolvimento econômico de Maringá.

## REFERÊNCIAS

ABRAMO, Pedro. **A regulação urbana e o regime urbano: a estrutura urbana, sua reprodutibilidade e o Capital.** In. Ensaios FEE, Porto Alegre, (16) 2: p.510-555, 1995. Disponível em: < <https://bit.ly/2JKpIEO>>. Acesso em: 20.06.2017.

AMORIM, Wagner Vinícius. **A produção imobiliária das cidades médias: Londrina e Maringá/PR.** Presidente Prudente/SP: Universidade Estadual Paulista Jílio Mesquita Faculdade de Ciências e Tecnologia, 2015, Tese de doutorado no Programa de Pós-Graduação em Geografia. Unesp, Presidente Prudente/SP, 2015

ANDRADE, Carlos Roberto Monteiro; CORDOVIL, Fabíola Castelo de Souza. **A cidade de Maringá, pr. O plano inicial e as “requalificações urbanas”.** X Coloquio Internacional de Geocrítica DIEZ AÑOS DE CAMBIOS EN EL MUNDO, EN LA GEOGRAFÍA Y EN LAS CIENCIAS SOCIALES, 1999-2008, Barcelona, 26 - 30 de mayo de 2008. Universidad de Barcelona. Disponível em: <http://www.ub.edu/geocrit/-xcol/55.htm>. Acesso em: 25.06.2017.

ARANTES, Pedro Fiori. **O ajuste urbano: as políticas do Banco Mundial e do BID para as cidades.** n. 20, PÓS – Revista do programa de pós-graduação em arquitetura e urbanismo da Fauus, São Paulo, 2006, p. 60-75. Disponível em: <<http://dx.doi.org/10.11606/issn.2317-2762.v0i20p60-75>>. Acessado em 09.02.2018

ARANTES, Otília. **Uma estratégia fatal. A cultura nas novas gestões urbanas,** in ARANTES, Otília, VAINER, Carlos, MARICATO, Ermínia. A cidade do pensamento Único, 8ª ed, Petrópolis, Rio de Janeiro: Vozes, 2013.

BARBOSA, Leandro Cassimiro; CORDOVIL, Fabíola Castelo de Souza. **Plano de Diretrizes Viárias de 1979 para Maringá-PR: problemáticas, soluções e influências de sua preocupação ambiental.** In: PEIXOTO, Elane Ribeiro; DERNTL, Maria Fernanda; PALAZZO, Pedro Paulo; TREVISAN, Ricardo (Orgs.) Tempos e escalas da cidade e do urbanismo: Anais do XIII Seminário de História da Cidade e do Urbanismo. Brasília, DF: Universidade Brasília- Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, 2014. Disponível em: <<https://bit.ly/2qzz1yK>>. Acesso em 17.07.2017

BRAJATO, Dânia. **A efetividade dos Instrumentos do Estatuto da Cidade: o caso da aplicação do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios no Município de Maringá (PR).** Santo André: Universidade Federal do ABC, 2015, Dissertação de Mestrado defendida no Programa de Pós-Graduação em Planejamento e Gestão do Território. Universidade Federal do ABC, Santo André-SP, 2015.

BRASIL. **Lei nº 6766 de 19 de dezembro de 1979.** Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. <[www4.planalto.gov.br/legislacao/portal-legis/legislacao-1/leis-ordinarias/1980-a-1960-leis-ordinarias](http://www4.planalto.gov.br/legislacao/portal-legis/legislacao-1/leis-ordinarias/1980-a-1960-leis-ordinarias)>. Acessado em 27.06.2017

BRASIL. **Constituição Da República Federativa Do Brasil (1988)** - artigos 5º, incisos XXII e XXIII e art. 182 *caput*. - 19ª ed., Revista dos Tribunais, São Paulo. 2014.

BRASIL. Lei nº 601 de 18 de setembro de 1850. Dispõe sobre as terras devolutas do império. **LEI DE TERRAS**. <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L0601-1850.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L0601-1850.htm)>. Acessado em 27.06.2017.

BRASIL. Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. **ESTATUTO DA CIDADE**. <<https://bit.ly/1O6qbRX>>. Acessado em 01.09.2015

CASTELLS, M. **A questão urbana**. 4ª. ed. São Paulo: Editora Paz e Terra Ltda, , 2011.

CASTILHO, Graziela. Conceito inédito une Eco Resort e condomínio. **ODiário.com.**, Maringá, 19 de setembro de 2009. Classificados. Disponível em: <<https://bit.ly/2Hr4a1J>>. Acesso em: 18.08.2017

CHIES, Cláudia, YOKOO, Sandra Carbonera. **Colonização do norte paranaense: avanço da Cafeicultura e problemas decorrentes deste processo**. In: Revista GEOMAE - Geografia, Meio Ambiente e Ensino. Vol. 03, nº 01, 1º sem/2012. Campo Mourão/PR, p.27 – 44. [http://www.fecilcam.br/revista/index.php/geomae/article/viewFile/204/pdf\\_57](http://www.fecilcam.br/revista/index.php/geomae/article/viewFile/204/pdf_57). Acessado em junho/2017.

CODEM. **Maringá 2030**. ASSOCIAÇÃO COMERCIAL E INDUSTRIAL DE MARINGÁ, 2011. <<http://www.politize.com.br/wp-content/uploads/2017/05/Maringa-2030.pdf>>. Acesso em 11.03.2018.

CORDOVIL, Fabíola Castelo de Souza, **A Aventura Planejada: engenharia e urbanismo na construção de Maringá, Pr. 1947 a 1982**. São Carlos: Universidade de São Paulo, 2010, Tese de Doutorado defendida no Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Escola de Engenharia de São Carlos. USP, São Carlos, 2010.

\_\_\_\_\_, RODRIGUES, Ana Lúcia. **Segregação Sócioespacial e a Negligência Ao Patrimônio Construído: Legado Dos Projetos E Práticas Do Poder Público Municipal Em Maringá – Pr (Brasil)**, in Scripta Nova REVISTA ELECTRÓNICA DE GEOGRAFÍA Y CIENCIAS SOCIALES Universidad de Barcelona. ISSN: 1138-9788. Depósito Legal: B. 21.741-98 Vol. XVI, núm. 418 (41), 1 de noviembre de 2012, acessado através do sítio eletrônico: <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-418/sn-418-41.htm> em 17.09.2016

FERREIRA, Jeanne Christine Versari, CORDOVIL, Fabíola Castelo de Souza, VERRI JÚNIOR, Aníbal. **O espaço moderno em Maringá: ideias de Oscar Niemeyer para a área central**. In: II Simpósio de Estudos Urbanos: A dinâmica das cidades e a produção do espaço. Campo Mourão, 2013. **Anais**. [http://www.fecilcam.br/anais/ii\\_seurb/documentos/ferreira-jeanne-christine-versari.pdf](http://www.fecilcam.br/anais/ii_seurb/documentos/ferreira-jeanne-christine-versari.pdf). Acesso em 06.08.2017

GIMÉNEZ, HUMBERTO MARSHAL MENDES. **Interpretação do espaço urbano de Maringá: A lógica da verticalização período de 1990 a 2005**. Maringá: Universidade Estadual de Maringá, 2007, Dissertação de Mestrado apresentada no Programa de Pós-Graduação em Geografia. UEM, 2007.

GOMES, Dirceu Herrero. **Workshop – AEAM discute o futuro de Maringá**. Disponível em: <<http://www.aeam.eng.br/noticia/id/332>> Acessado em: 15.08.2015.

GOVERNO FEDERAL. Diálogos sobre a Justiça. **Pesquisa sobre Soluções Alternativas Para Conflitos Fundiários Urbanos - Relatório 4 Final**. Disponível em file:///C:/Users/USUARIO/Downloads/2135.pdf. Acessado em 02.09.2015

HARVEY, David. **A produção capitalista do espaço**, São Paulo: Ed. Annablume, 2005.

\_\_\_\_\_. **O Neoliberalismo – história e implicações**, São Paulo: Edições Loyola, 2008.

\_\_\_\_\_. **Cidades Rebeldes – Do Direito à Cidade à Revolução Urbana**, São Paulo: Martins Fontes – selo Martins, 2014.

\_\_\_\_\_. **Espaços de Esperança**, 7ª ed., São Paulo: Edições Loyola, 2015.

LINJARDI, Fábio. Raccanello reviraliza o centro. **ODiário.com.**, Maringá, 29 de julho de 2006. Classificados. Disponível em: <<https://bit.ly/2H2kGSa>> Acesso em: 20.12.2017.

LOGAN, John R.; MOLOTCH, Harvey. **Urban Fortunes: the political economy of place**. Berkeley: University of California Press, 1987. Disponível em: [https://www.uc.edu/cdc/urban\\_database/housing/urban\\_fortunes\\_ch1\\_ch4.pdf](https://www.uc.edu/cdc/urban_database/housing/urban_fortunes_ch1_ch4.pdf). Acesso em 10.08.2017.

MARICATO, Ermínia, O Ministério das cidades e a política nacional de desenvolvimento urbano. IPEA – Políticas Sociais – acompanhamento e análise. Fev.2006, p.211-220. Disponível em: <<https://bit.ly/2EPcJOU>> Acesso em 15.02.2018.

\_\_\_\_\_, SANTOS JÚNIOR, Orlando Alves dos. **Construindo a Política Urbana: Participação Democrática**. In: RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz; SANTOS JÚNIOR, Orlando Alves dos (orgs.). *As Metrópoles e a questão social brasileira*. 1. Ed, Rio de Janeiro: Editora Revan, Fase, 2007, p 165-195.

\_\_\_\_\_, **As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias. Planejamento Urbano no Brasil**, in ARANTES, Otília, VAINER, Carlos, MARICATO, Ermínia. *A cidade do pensamento único: desmanchando consensos*, 8ª ed, Petrópolis, Rio de Janeiro: Vozes, 2013

\_\_\_\_\_. **Para Entender A Crise Urbana**, São Paulo: Expressão Popular, 2015.

MARINGÁ. Tribunal de Justiça do Paraná. **Autos de Suspensão de Dúvida Inversa – nº 0018629-33.2012.8.16.0017**, em que são partes Jardins de Monet Loteamentos Urbanos (promovente) e 3º Registro de Imóveis desta Cidade e Comarca de Maringá (promovido) – Vara de Registros Públicos e Corregedoria Extrajudicial de Maringá. Disponível em: <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/>. Acesso em 18.07.2017.

MENDES, César Miranda; NEGRI, Silvio Moisés. **O “falso” novo centro de Maringá-PR**, Boletim de Geografia, v.16, nº 1, (1998). Disponível em: <<https://bit.ly/2HAVOCm>>. Acesso em: 17.07.2017.

OBSERVATÓRIO DAS METRÓPOLES. A Inflexão Ultraliberal no Brasil: Financeirização Urbana e a Mercantilização da Cidade. < <https://bit.ly/2IY33Un>>. Acessado em 11.04.2017

QUEIROZ, Luiz César. **As metrópoles e o direito à cidade na inflexão ultraliberal da ordem urbana brasileira**. INCT Observatório das Metrôpoles, 2017.

REIS, Josivaldo Souza. **Realojamento da pobreza: interface da segregação socioespacial na produção da cidade de Maringá à luz conceitual marxista do valor-de-troca**. Maringá: Universidade Estadual de Maringá, 2017, Dissertação de Mestrado apresentada no Programa de Pós-Graduação em Ciências Sociais. UEM, 2017.

RIBEIRO, Darcy. **A formação e o sentido do Brasil**. São Paulo: Companhia das Letras, 1995.

RIBEIRO, Luiz Cesar; SANTOS JÚNIOR, Orlando Alves dos, CARVALHO, Nelson Rojas de. Projeto 3.2. **Direito à Cidade e as transformações dos regimes urbanos brasileiros: mercantilização e financeirização**. Texto apresentado como justificativa do INCT-Observatório das Metrôpoles/RJ, em março de 2017.

RODRIGUES, Ana Lúcia. **A pobreza mora ao lado: segregação socioespacial na Região Metropolitana de Maringá**, São Paulo: Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, 2004, Tese de Doutorado defendida no Programa de Pós-Graduação em Ciências Sociais. PUC/SP, 2004.

\_\_\_\_\_. ACCORSI, Cledina Regina Lonardon, SOUZA, Paulo Roberto. **Estrutura e Organização Social do Território da Região Metropolitana de Maringá**. In MARINGÁ TRANSFORMAÇÕES NA ORDEM URBANA, RODRIGUES, Ana L. (Org), Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.

\_\_\_\_\_, SOUZA, Paulo Roberto. **Introdução**. In MARINGÁ TRANSFORMAÇÕES NA ORDEM URBANA, RODRIGUES, Ana L. (Org), Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.

\_\_\_\_\_, SOUZA, Paulo Roberto. **A ORDEM URBANA NA REGIÃO METROPOLITANA DE MARINGÁ: PLANEJAMENTO QUE PRODUZ SEGREGAÇÃO**. No prelo, 2017.

ROLNIK, Raquel. **Exclusão Territorial e Violência: O caso do Estado de São Paulo**. Cadernos de Textos, Belo Horizonte, v. 2, p. 173-196, 30 agosto de 2000. Disponível: <<https://bit.ly/2ERoPH2>> . Acesso em: 06.04.2018.

SANTOS, Milton. **A urbanização brasileira**. São Paulo: Hucitec, 1993.

SERRANO, Agnes de França. **Avanço nos discursos de políticas urbanas nacionais**. In: STEINBERGER, Marília (Org.)Territórios, Estado e Políticas públicas espaciais/Marília Steinberger et all - Brasília: Ler Editora, 2013.

SILVA, Carlos Alberto Mororó. **Considerações sobre o espaço urbano de Maringá – Pr: do espaço de flores à Cidade-Jardim, representação da “Cidade Ecológica”, “Cidade**



**Verde**". Florianópolis: Universidade Federal de Santa Catarina, 2006, Tese de Doutorado defendida no Programa de Pós-Graduação em Engenharia de Produção – Área de concentração Gestão Ambiental do Centro Tecnológico da Universidade Federal de Santa Catarina. UFSC, Florianópolis, 2006.

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

SILVA, Alessandro Ferreira Cardoso; CLEMENTINO, Maria do Livramento Miranda; ALMEIDA, Lindijane de Souza Bento. **Regimes Urbanos e Governança Democrática: abordagens sobre o Poder na Cidade**. Texto apresentado no XVII ENANPR, São Paulo, 2017.

\_\_\_\_\_; FRANÇA, Barbara Lucia Pinheiro de Oliveira; SANTOS JÚNIOR; Orlando Alves dos. 4.1. **Caracterização dos Regimes Urbanos das Metrôpoles Brasileiras**. Texto apresentado como justificativa do INCT-Observatório das Metrôpoles/RJ, em março de 2017.

SILVA, Miguel Fernando Perez; GOMES, Dirceu Herrero. **A solidez de um legado**. Maringá: Sinergia, 2016. Disponível em: <<https://bit.ly/2EOivzY>>. Acesso: 13.03.2018.

TOMAZ, Paulo César, **Cidade, memória e patrimônio: a experiência de tombamento do Edifício Sede da CMNP – Companhia Melhoramentos Norte do Paraná (Set. 2003 - Nov. 2004)**. Maringá: Universidade Estadual de Maringá, 2008, Dissertação de Mestrado defendida no Programa de Pós-Graduação em História. UEM, Maringá, 2008.

TOMAZI, Nelson Dacio, **"Norte de Paraná". História e Fantasmagorias**. Curitiba: Universidade Federal do Paraná, 1997, Tese de Doutorado defendida no Programa de Pós-Graduação em História, UFPR, Curitiba, 1997. Disponível: <[www.acervodigital.ufpr.br](http://www.acervodigital.ufpr.br)>. Acesso em 20.06.2017.

TOMIO, Fabrício Ricardo de Limas. **A criação dos municípios após a Constituição de 1988**. In: Revista Brasileira de Ciências Sociais, vol. 17, n.48, fev. 2002.

TOWS, Ricardo Luiz, **Grandes Projetos Urbanos como reprodução da lógica do capital em Maringá (PR)**. Maringá: Universidade Estadual de Maringá, 2015, Tese de Doutorado defendida no Programa de Pós-Graduação em Geografia. UEM, Maringá, 2015.

VAINER, Carlos. **Pátria, empresa e mercadoria. Notas sobre a estratégia discursiva do Planejamento Estratégico Urbano**. In: ARANTES, Otilia, VAINER, Carlos, MARICATO, Ermínia. A cidade do pensamento Único, 8ª ed., Petrópolis, Rio de Janeiro: Vozes, 2013.

VERCEZI, Jaqueline Telma; TOWS, Ricardo Luiz; MENDES, César Miranda. **O mercado imobiliário na região metropolitana de Maringá e seus reflexos na ocupação sócio-espacial dos condomínios residenciais horizontais**. Boletim de Geografia, v. 26/27, n. 1, p71-79, 2008-2009.

**ANEXOS**

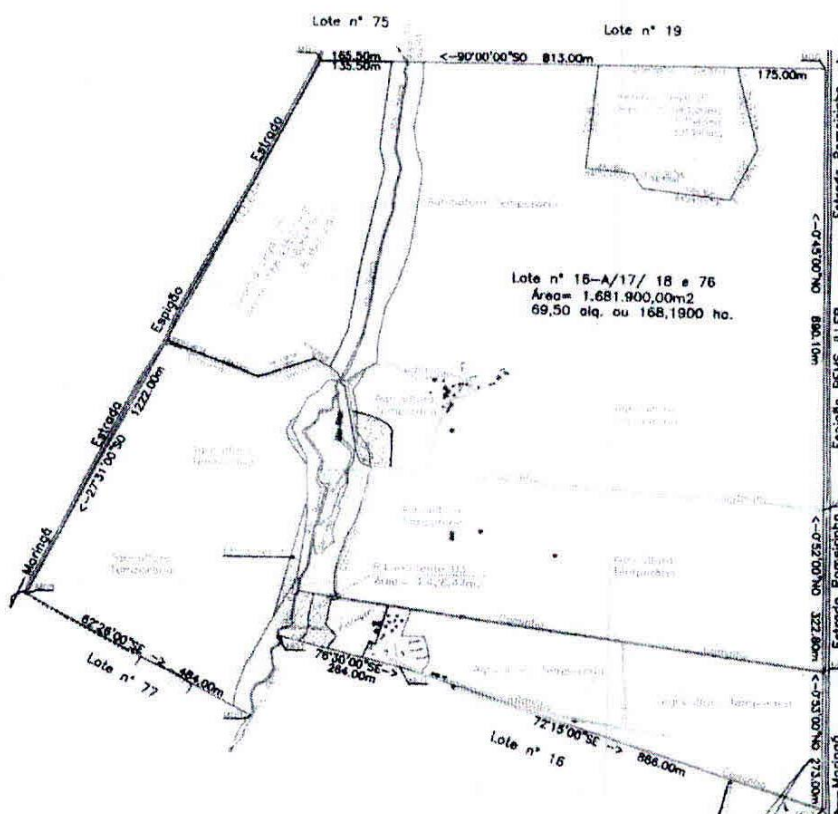
ANEXO 1

PLANTA TOPOGRÁFICA PLANOMÉTRICA GEORREFERENCIADO  
 LOTES nº 16-A/ 17/ 18 e 76 - Oriundo da fusão dos lotes 16-A; 17; 18 e 76.

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PLANTA TOPOGRÁFICA PLANIMÉTRICA GEORREFERENCIADO

Lotes nºs 16-A/17/18 e 76 - Oriundo da FUSÃO dos lotes 16-A; 17; 18 e 76  
 Área= 1.681.900,00m<sup>2</sup> / 69,50 alq. ou 168,1900 ha.  
 Gleba Centenário - Município e Comarca de Maringá - PR.



Lote nº 16-A/17/ 18 e 76  
 Área= 1.681.900,00m<sup>2</sup>  
 69,50 alq. ou 168,1900 ha.

Lorival Sanchez Espajo  
 Téc. de Reg. Nat. Ren.  
 RG: 7251519-8 - I.A.P.N

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	ÁREA(ha)
ÁREA DE RESERVA LEGAL EXISTENTE	24,8404 ha
ÁREA DE RESERVA LEGAL A RECEBER	9,0000 ha
MATRÍCULA nº 7.011 / DIS/CG 1.007/321-1	6,0854 ha
ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE EXISTENTE	0,7682 ha
ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE A RESTAURAR	129,2259 ha
ÁREA AGRICULTURA TEMPORÁRIA	1,0192 ha
ÁREA DE PASTAGEM	0,5416 ha
DEMAIS ÁREAS (Caminhões, etc.)	3,1096 ha
<b>ÁREA TOTAL</b>	<b>168,1900 ha</b>

COORDENADAS UTM			
Sistema de projeção Datum - SAD-69			
Pontos	E (m)	N (m)	Pontos
MO1			MO6
MO2			MO7
MO3			MO8
MO4			MO9
MO5			



CONVENÇÕES	
	CURVAS DE NÍVEL
	LINHAS
	CAMINHOS E ESTRADAS
	BARRAGEM
	PEDREIRA

**JARDINS DE MONET - LOTEAMENTOS URBANOS LTDA.**

PROJETO: **PLANIMETRICO GEORREFERENCIADO**

RESPONSÁVEL TÉCNICO: **Roney Ferreira Viana**  
 CREA-PR 30238-0

ÁREA: 168,1900 ha  
 MUNICÍPIO: Maringá - PR  
 COMARCA: Maringá - PR

Adenair Antonassi  
 Topógrafo  
 CREA-PR 2061-0  
 CREA-PR 2061-0

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

**ANEXO 2****OFÍCIO PARA O PREFEITO SOLICITANDO ANUÊNCIA PARA FINS DE LICENCIAMENTO AMBIENTAL EM 13 DE ABRIL DE 2009**

Para: Exmo. Prefeito Silvio Magalhães Barros  
Prefeitura Municipal de Maringá-PR  
De: Jardins de Monet – Loteamentos Urbanos LTDA

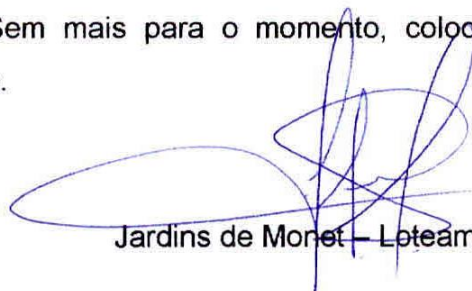
Maringá, 13 de abril de 2009.

**Ref.: Solicitação de anuência do Município para fins de Licenciamento Ambiental.**

Exmo. Sr. Prefeito,

A empresa Jardins de Monet – Loteamento Urbanos Ltda. inscrita no CNPJ 09.624.336/0001-08, vem através de o presente solicitar desta Prefeitura manifestação referente à Lei de Uso e Ocupação do Solo municipal e proteção do Meio Ambiente para implantação do loteamento Jardins de Monet Residence & Lazer, localizada na Estrada Romeirinha, Gleba Centenário, Lotes 17,18 e 76 sentido Maringá-PR para fins de Licenciamento Ambiental junto ao Instituto das Águas do Paraná.

Sem mais para o momento, coloco-me à disposição para eventuais dúvidas.



Jardins de Monet – Loteamento Urbanos LTDA

**ANEXO 3****OFÍCIO PARA O PREFEITO SOLICITANDO ANUÊNCIA PARA FINS DE LICENCIAMENTO AMBIENTAL EM 06 DE JANEIRO DE 2010**

**Secretaria de Planejamento do Município de Maringá**  
**A/C Sr. Jurandir Guatassara Boeira**  
**Av. XV de Novembro, nº 701**  
**Maringá – PR.**

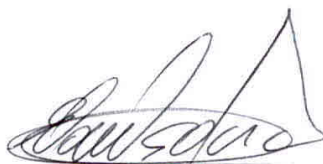
Maringá, 06 de Janeiro de 2010.

**Ref.: Solicitação de anuência do Município para fins de Licenciamento Ambiental.**

Exmo. Sr. Prefeito,

A empresa **Jardins de Monet – Loteamento Urbanos Ltda.** inscrita no CNPJ 09.624.336/0001-08, com endereço comercial à Avenida Arquiteto Nildo Ribeiro da Rocha, nº 524 – sala 01 – Pq. da Gávea – Maringá –PR, vem através do presente solicitar desta Prefeitura manifestação referente à Lei de Uso e Ocupação do Solo municipal sobre a possibilidade de implantação do loteamento Jardins de Monet Residence & Lazer, localizada na Estrada Romeirinha, Gleba Centenário, Lotes 17,18 e 76 sentido Maringá-PR para fins de Licenciamento Ambiental junto ao Instituto Ambiental do Paraná-IAP.

Sem mais para o momento, coloco-me à disposição para eventuais dúvidas.



---

**Jardins de Monet – Loteamento Urbanos LTDA**  
**EDMAR DE SOUZA ARRUDA**

## ANEXO 4

CERTIDÃO QUE DECLARA A CONFORMIDADE DO EMPREENDIMENTO COM A  
LEGISLAÇÃO DE USO E OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO

## Secretaria Municipal de Planejamento Urbano

Certidão nº 001/2010-SEPLAN

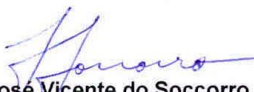
Protocolo nº 306/2010

Requerente: Cidade Jardim - Loteamentos Urbanos Ltda

## CERTIDÃO

A Prefeitura do Município de Maringá, através desta Secretaria, declara, que o empreendimento abaixo descrito, está localizado neste Município e que o local, o Tipo de Empreendimento e a Atividade estão em conformidade com a Legislação aplicável ao Uso e Ocupação do Solo, Parcelamento do Solo deste Município.

EMPREENDEDOR	Cidade Jardim - Loteamentos Urbanos
CPF/CNPJ	
NOME DO EMPREENDIMENTO	Jardins de Monet Residence & Laser
ATIVIDADE	Loteamento Rural
ENDEREÇO	Estrada Romerinha
BAIRRO	Gleba Ribeirão Centenário
CEP	
TELEFONE	(44) 3220 -3300
ZONA, QUADRA E DATA	Lotes 17,18 e 76



Arq. José Vicente do Socorro

Diretor de Planejamento



Arq. Dr. Jurandir Guatassara Boeira

Secretário

Ao

Instituto Ambiental do Paraná

Nesta

Recebido em 23/03/10

Leonardo P. Anasta

ANEXO 5

VERSO DA FOLHA DE ROSTO DO PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2112/2010

*605*

PARA CIÊNCIA

PARA EMITIR PARECER

PARA PROVIDÊNCIAS NECESSÁRIAS

PARA ARQUIVO

Maringá, *20* *03* / *10*

Walter José Progiante  
Secretário de Controle Urbano e Obras Públicas

*Processo*  
*04/03/10*

*Dr. Jurandir*  
Secretário Municipal de Planejamento Urbano

*SR. Secretário*  
*Sugerimos encaminhamento a SEPLAN/ Conselho M. Gestão Territorial p/ apreciação do empreendimento neste local.*

*cancelado*

*em: 02/03/2010*

MARINGÁ - MUNICÍPIO DE MARINGÁ  
Márcia Yada Noguchi  
Arquiteta - CREA 13036-D/PR  
CPF 391.868.499-72  
gerente de uso solo - SZURB

*Seu Sr. Secretário*  
*Deverá ser oficiada ao requerente solicitação para que a presente o projeto de parcelamento da gleba, para ser apreciado pelo Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial.*  
*Mga, 24/03/10*

A *Seplan*

PARA CIÊNCIA E ANÁLISE

PARA EMITIR PARECER

PARA PROVIDÊNCIAS NECESSÁRIAS

PARA ARQUIVO

*José Vicente Alves do Socorro*  
Diretor de Planejamento

Maringá, *03* *03* / *10*

Walter José Progiante  
Secretário de Controle Urbano e Obras Públicas

*Sr. Diretor,*  
*Segue documentação solicitada no ofício 100/10 - seplan.*  
*26/03/10*

*A DIRETORIA DO PLANEJAMENTO*  
*P/ VERIFICAÇÃO DAS*  
*PROPOSTAS E PROCEDIMENTOS*  
*DE TRAMITAÇÃO DO*

*Raquel Almeida*  
Emi Raquel Almeida da Silva  
Coordenadora de Expediente  
SEPLAN



## ANEXO 6

CERTIDÃO DA SEURB CERTIFICANDO A CONCORDÂNCIA COM O LAUDO  
GEOAMBIENTAL APRESENTADO PARA O EMPREENDIMENTO

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARINGÁ  
SECRETARIA DE CONTROLE URBANO E OBRAS PÚBLICAS

COPIA

**Certidão nº 261/2010 - SEURB**

Protocolo: 30358/2010

Interessado: **Jardins de Monet – Loteamentos Urbanos Ltda (Responsável Técnico: CMB Consultoria Ltda – Mineração e Meio Ambiente)**

A Prefeitura do Município de Maringá, através desta Secretaria, **CERTIFICA** para os devidos fins, que o **Laudo Geoambiental** apresentado para o Lote nº 16-A/17/18 e 76 da Gleba Centenário, com área total de 1.681.900,00 m<sup>2</sup>, está de acordo com as determinações contidas no Decreto nº 721/03.

Maringá, 18 de agosto de 2010.

**Engº Walter José Progiante**  
Secretário

*Handwritten notes in blue ink:*  
Kdm André;  
COOP 2012 200250 Defeisan



## ANEXO 7

**CERTIDÃO DA SEURB Nº 264/2010 DE 19/08/2010, ATESTANDO A CONFORMIDADE DO EMPREENDIMENTO COM A LEGISLAÇÃO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E DE PROTEÇÃO AMBIENTAL**

CÓPIA




**Secretaria Municipal de Controle Urbano e Obras Públicas**


Certidão n.º 264/10 -SEURB  
 Protocolo n.º 36588/2010  
 Maringá, 19 de agosto de 2010.

**CERTIDÃO**

A Prefeitura do Município de Maringá, através desta Secretaria, declara, que o empreendimento abaixo descrito, está localizado neste Município e que o local, o Tipo de Empreendimento e Atividade estão em conformidade com a Legislação aplicável ao Uso e Ocupação do Solo do Município; declaramos também, a inexistência de óbices quanto à lei de uso e ocupação urbano e a legislação de proteção do meio ambiente municipal, bem como a inexistência de óbices em relação ao código sanitário.


EMPREENDEDOR	Jardins de Monet – Loteamentos Urbanos Ltda.
CPF/CNPJ	09.624.336/0001-08
NOME DO EMPREENDIMENTO	Jardins de Monet Residence
ATIVIDADE	Loteamento Rural
ENDEREÇO	Estrada Romeirinha
BAIRRO	Gleba Ribeirão Centenário
CEP	
TELEFONE	(44) 3220-2323
ZONA, QUADRA E DATA	Lote 16-A/17/18 e 76 da Gleba Ribeirão Centenário.

  
**Arqtª Mika Yada Noguchi**  
 Gerente de Uso e Ocupação do Solo

  
**Engº Walter José Progiante**  
 Secretário

Ao  
**Instituto Ambiental do Paraná**  
 Nesta

*Paço Municipal – Prefeitura do Município de Maringá  
 Secretaria Municipal de Controle Urbano e Obras Públicas  
 Av. XV de Novembro, 701 – Cx. Postal 430 – CEP 87013-230  
 Fone (044) 3221.1288 Fax: (044) 3221.1543*

  
 7632977-0

## ANEXO 8

CERTIDÃO DA SEURB Nº 268/2010 DE 19/08/2010, ATESTANDO A CONFORMIDADE DO EMPREENDIMENTO COM A LEGISLAÇÃO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO QUANTO AO LOCAL, O TIPO DE EMPREENDIMENTO E ATIVIDADES



ESTADO DO PARANÁ

CÓPIA

**Secretaria Municipal do Controle Urbano e Obras Públicas**

Certidão n.º 268/10 - SEURB

Maringá, 19 de agosto de 2010.

A Prefeitura do Município de Maringá, através desta Secretaria, declara para os devidos fins, que o empreendimento para implantação de um loteamento rural, nos lotes 17, 18 e 76 da Gleba Ribeirão Centenário, neste Município, está em conformidade com a Legislação aplicável ao Uso e Ocupação do Solo do Município, quanto ao local, o Tipo de Empreendimento e Atividade; Declaramos também, a inexistência de óbices quanto à lei de uso e ocupação urbano e a legislação de proteção do meio ambiente municipal, bem como a inexistência de óbices em relação ao código sanitário

*Arqtª Mika Yada Noguchi*

Gerente de Uso e Ocupação do Solo

*Engº Walter José Progiante*

Secretário

À  
**SUDERHSA**  
Nesta

Paço Municipal – Prefeitura do Município de Maringá  
Secretaria Municipal de Controle Urbano e Obras Públicas  
Av. XV de Novembro, 701 – Cx. Postal 430 – CEP 87013-230  
Fone (044) 221.1290 Fax: (044) 221.1543

*Leonardo P. Amador*

7632977-0

23/08/10

## ANEXO 9

## ALVARÁ DE LICENÇA PARA DEMARCAÇÃO E ABERTURA DE VIAS E DE LOGRADOUROS PÚBLICOS NO “CONDOMÍNIO” JARDINS DE MONET RESIDENCE



## GERÊNCIA DE USO DO SOLO

ALVARÁ DE LOTEAMENTO  
JARDINS DE MONET RESIDENCE

N.º 006/2012  
FLS.01/07

A PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ EM VIRTUDE

DO VENCIDO NO PROTOCOLO 2112 de 14 de Janeiro de 2010

CONCEDE LICENÇA À :

**JARDINS DE MONET – LOTEAMENTOS URBANOS LTDA**, para fazer a demarcação e abertura de vias e de logradouros públicos, a subdivisão das quadras e as obras e serviços de infraestrutura abaixo relacionadas no **LOTE 16 – A/17/18 e 76** – **GLEBA CENTENÁRIO**, com área total de **1.681.900,00 m<sup>2</sup>**, matrícula **29.926 - 3ª Serventia Registral de Maringá/PR**, em conformidade com o inciso III do § 4º do Artigo 1º e no Artigo 23, combinado com o teor do inciso II do § 2 do Artigo 27, todos da Lei Complementar 889/2011, de 27/07/2011; de acordo com o Decreto 1992/2011, de 23 de Dezembro de 2011, publicado no diário oficial 1639, de 27 de Dezembro de 2011, constituindo desta forma o **Loteamento Fechado** denominado **JARDINS DE MONET RESIDENCE**, assim discriminado:

Área líquida das datas com 559.815,32 m<sup>2</sup>, Área de apoio com 175.420,28 m<sup>2</sup>, Área não edificável com 34.509,52 m<sup>2</sup>, Área de faixa de terra com 46.521,32 m<sup>2</sup> Área de equipamento comunitário com 84.095,00 m<sup>2</sup>, Área de Espaço Livre de Uso Público com 87.063,18 m<sup>2</sup>, Área de Reserva legal com 191.577,58 m<sup>2</sup>, Área do lago com 48.811,62 m<sup>2</sup>, Área de preservação permanente com 112.124,41 m<sup>2</sup>, Área de vias de pedestres com 29.789,39 m<sup>2</sup> e Área destinada a vias e logradouros públicos com 312.172,38 m<sup>2</sup>, conforme projeto geométrico e de arruamento.

As Datas totalizam 860 unidades distribuídas em 34 Quadras, conforme tabela abaixo:

TABELA 1

QUADRAS N.º	N.º DE LOTES	NUMERADAS DE	ÁREA LÍQUIDA DAS DATAS	ÁREA DE APOIO	ÁREA FAIXA DE TERRA	ÁREA NÃO EDIFICÁVEL	ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE	RESERVA LEGAL	EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO	ESPAÇO LIVRE DE USO PÚBLICO	LAGO
A	10	01 a 10	4.744,70 m <sup>2</sup>	8.006,90 m <sup>2</sup> (N.º DE ÁREA 01)	401,08 m <sup>2</sup> (N.º DE FAIXA 01)	7.805,48 m <sup>2</sup> (N.º DE ÁREA 01)					
B	44	01 a 44	21.969,86 m <sup>2</sup>		4.449,20 m <sup>2</sup> (N.º DE FAIXA 04)						
C	55	01 a 55	31.706,33 m <sup>2</sup>		1.269,32 m <sup>2</sup> (N.º DE FAIXA 05)						
D	56	01 a 56	32.147,51 m <sup>2</sup>		1.324,47 m <sup>2</sup> (N.º DE FAIXA 02)						
E	54	01 a 54	30.996,74 m <sup>2</sup>		1.724,18 m <sup>2</sup> (N.º DE FAIXA 03)						
F	10	01 a 10	5.040,95 m <sup>2</sup>		377,47 m <sup>2</sup> (N.º DE FAIXA 02)						
G	19	01 a 19	9.605,64 m <sup>2</sup>		379,67 m <sup>2</sup> (N.º DE FAIXA 03)						
H	57	01 a 57	33.666,98 m <sup>2</sup>		1.433,24 m <sup>2</sup> (N.º DE FAIXA 03)						
I	57	01 a 67	39.291,86 m <sup>2</sup>		1.584,04 m <sup>2</sup> (N.º DE FAIXA 03)						
J	79	01 a 79	46.632,00 m <sup>2</sup>		1.483,90 m <sup>2</sup> (N.º DE FAIXA 03)						
K	29	01 a 29	21.417,58 m <sup>2</sup>		809,78 m <sup>2</sup> (N.º DE FAIXA 03)						
L	33	01 a 33	17.161,60 m <sup>2</sup>		1.209,84 m <sup>2</sup> (N.º DE FAIXA 03)						
M	34	01 a 34	19.194,89 m <sup>2</sup>		1.188,20 m <sup>2</sup> (N.º DE FAIXA 03)						
N	34	01 a 34	20.100,67 m <sup>2</sup>		1.305,93 m <sup>2</sup> (N.º DE FAIXA 03)						



## GERÊNCIA DE USO DO SOLO

**ALVARÁ DE LOTEAMENTO  
JARDINS DE MONET RESIDENCE**

**N.º 006/2012  
FLS.02/07**

A PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ EM VIRTUDE  
DO VENCIDO NO PROTOCOLO 2112 de 14 de Janeiro de 2010  
CONCEDE LICENÇA À :

**JARDINS DE MONET – LOTEAMENTOS URBANOS LTDA**, para fazer a demarcação e abertura de vias e de logradouros públicos, a subdivisão das quadras e as obras e serviços de infraestrutura abaixo relacionadas no **LOTE 16 – A/17/18 e 76 – GLEBA CENTENÁRIO**, com área total de **1.681.900,00 m<sup>2</sup>**, matrícula **29.926 - 3ª Serventia Registral de Maringá/PR**, em conformidade com o inciso III do § 4º do Artigo 1º e no Artigo 23, combinado com o teor do inciso II do § 2 do Artigo 27, todos da Lei Complementar 889/2011, de 27/07/2011; de acordo com o Decreto 1992/2011, de 23 de Dezembro de 2011, publicado no diário oficial 1639, de 27 de Dezembro de 2011, constituindo desta forma o **Loteamento Fechado** denominado **JARDINS DE MONET RESIDENCE**, assim discriminado:

Área líquida das datas com 559.815,32 m<sup>2</sup>, Área de apoio com 175.420,28 m<sup>2</sup>, Área não edificável com 34.509,52 m<sup>2</sup>, Área de faixa de terra com 46.521,32 m<sup>2</sup> Área de equipamento comunitário com 84.095,00 m<sup>2</sup>, Área de Espaço Livre de Uso Público com 87.063,18 m<sup>2</sup>, Área de Reserva legal com 191.577,58 m<sup>2</sup>, Área do lago com 48.811,62 m<sup>2</sup>, Área de preservação permanente com 112.124,41 m<sup>2</sup>, Área de vias de pedestres com 29.789,39 m<sup>2</sup> e Área destinada a vias e logradouros públicos com 312.172,38 m<sup>2</sup>, conforme projeto geométrico e de arreamento.

As Datas totalizam 860 unidades distribuídas em 34 Quadras, conforme tabela abaixo:

CONTINUAÇÃO DA TABELA 1

QUADRAS N.º	N.º DE LOTES	NÚMERADAS DE	ÁREA LÍQUIDA DAS DATAS	ÁREA DE APOIO	ÁREA FAIXA DE TERRA	ÁREA NÃO EDIFICÁVEL	ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE	RESERVA LEGAL	EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO	ESPAÇO LIVRE DE USO PÚBLICO	LAGO
O	33	01 a 33	20.070,56 m <sup>2</sup>		1.373,48 m <sup>2</sup> (Nº DE FAIXA 03)						
P	36	01 a 36	21.671,96 m <sup>2</sup>		1.323,81 m <sup>2</sup> (Nº DE FAIXA 03)						
Q	36	01 a 36	19.730,82 m <sup>2</sup>		1.108,14 m <sup>2</sup> (Nº DE FAIXA 03)						
R	27	01 a 27	21.934,80 m <sup>2</sup>		1.330,59 m <sup>2</sup> (Nº DE FAIXA 03)						
S-	14	01 a 14	12.724,18 m <sup>2</sup>		1.790,47 m <sup>2</sup> (Nº DE FAIXA 02)	12.055,79 m <sup>2</sup> (Nº DE ÁREA 01)					
T	23	01 a 23	13.235,40 m <sup>2</sup>		1.304,95 m <sup>2</sup> (Nº DE FAIXA 03)						
U-	33	01 a 33	23.619,50 m <sup>2</sup>		1.388,52 m <sup>2</sup> (Nº DE FAIXA 03)						
V	45	01 a 45	33.531,95 m <sup>2</sup>		1.359,57 m <sup>2</sup> (Nº DE FAIXA 03)						
W	1	01 a 01	12.915,88 m <sup>2</sup>						35.874,95 m <sup>2</sup>		
X	27	01 a 27	20.701,58 m <sup>2</sup>		4.538,19 m <sup>2</sup> (Nº DE FAIXA 03)						
Y	1	01 a 01	24.512,29 m <sup>2</sup>						10.159,58 m <sup>2</sup>		
Z	3	01 a 03	1.489,09 m <sup>2</sup>		684,39 m <sup>2</sup> (Nº DE FAIXA 02)						
AA				34.069,42 m <sup>2</sup> (Nº DE ÁREA 01)		6.994,70 m <sup>2</sup> (Nº DE ÁREA 01)					
AB				11.778,68 m <sup>2</sup> (Nº DE ÁREA 01)							



## GERÊNCIA DE USO DO SOLO

**ALVARÁ DE LOTEAMENTO  
JARDINS DE MONET RESIDENCE**

**N.º 006/2012  
FLS.03/07**

A PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ EM VIRTUDE  
DO VENCIDO NO PROTOCOLO 2112 de 14 de Janeiro de 2010  
CONCEDE LICENÇA À :

**JARDINS DE MONET – LOTEAMENTOS URBANOS LTDA**, para fazer a demarcação e abertura de vias e de logradouros públicos, a subdivisão das quadras e as obras e serviços de infraestrutura abaixo relacionadas no **LOTE 16 – A/17/18 e 76 – GLEBA CENTENÁRIO**, com área total de 1.681.900,00 m<sup>2</sup>, matrícula 29.926 - 3ª Serventia Registral de Maringá/PR, em conformidade com o inciso III do § 4º do Artigo 1º e no Artigo 23, combinado com o teor do inciso II do § 2 do Artigo 27, todos da Lei Complementar 889/2011, de 27/07/2011; de acordo com o Decreto 1992/2011, de 23 de Dezembro de 2011, publicado no diário oficial 1639, de 27 de Dezembro de 2011, constituindo desta forma o **Loteamento Fechado** denominado JARDINS DE MONET RESIDENCE, assim discriminado:

Área líquida das datas com 559.815,32 m<sup>2</sup>, Área de apoio com 175.420,28 m<sup>2</sup>, Área não edificável com 34.509,52 m<sup>2</sup>, Área de faixa de terra com 46.521,32 m<sup>2</sup> Área de equipamento comunitário com 84.095,00 m<sup>2</sup>, Área de Espaço Livre de Uso Público com 87.063,18 m<sup>2</sup>, Área de Reserva legal com 191.577,58 m<sup>2</sup>, Área do lago com 48.811,62 m<sup>2</sup>, Área de preservação permanente com 112.124,41 m<sup>2</sup>, Área de vias de pedestres com 29.789,39 m<sup>2</sup> e Área destinada a vias e logradouros públicos com 312.172,38 m<sup>2</sup>, conforme projeto geométrico e de arruamento.

As Datas totalizam 860 unidades distribuídas em 34 Quadras, conforme tabela abaixo:

CONTINUAÇÃO TABELA 1

QUADRAS N.º	N.º DE LOTES	NUMERADAS DE	ÁREA LÍQUIDA DAS DATAS	ÁREA DE APOIO	ÁREA FAIXA DE TERRA	ÁREA NÃO EDIFICÁVEL	ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE	RESERVA LEGAL	EQUIPAMENTO COMUNITARIO	ESPAÇO LIVRE DE USO PÚBLICO	LAGO
AC					11.378,89 m <sup>2</sup> (Nº DE FAIXA 01)					87.063,18 m <sup>2</sup>	
AD				22.480,71 m <sup>2</sup> (Nº DE ÁREA 01)		7.653,55m <sup>2</sup> (Nº DE ÁREA 01)					
AE				7.540,47 m <sup>2</sup> (Nº DE ÁREA 01)							
AF				56.457,69 m <sup>2</sup> (Nº DE ÁREA 01)			45.770,83 m <sup>2</sup>	191.577,58 m <sup>2</sup>			
AG				35.086,41 m <sup>2</sup> (Nº DE ÁREA 01)			66.353,58 m <sup>2</sup>				48.811,62 m <sup>2</sup>
AH									38.060,47 m <sup>2</sup>		



## GERÊNCIA DE USO DO SOLO

**ALVARÁ DE LOTEAMENTO  
JARDINS DE MONET RESIDENCE**

**N.º 006/2012  
FLS.04/07**

A PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ EM VIRTUDE  
DO VENCIDO NO PROTOCOLO 2112 de 14 de Janeiro de 2010  
CONCEDE LICENÇA À :

**JARDINS DE MONET – LOTEAMENTOS URBANOS LTDA**, para fazer a demarcação e abertura de vias e de logradouros públicos, a subdivisão das quadras e as obras e serviços de infraestrutura abaixo relacionadas no **LOTE 16 – A/17/18 e 76 – GLEBA CENTENÁRIO**, com área total de **1.681.900,00 m<sup>2</sup>**, matrícula **29.926 - 3ª Serventia Registral de Maringá/PR**, em conformidade com o inciso III do § 4º do Artigo 1º e no Artigo 23, combinado com o teor do inciso II do § 2 do Artigo 27, todos da Lei Complementar 889/2011, de 27/07/2011; de acordo com o Decreto 1992/2011, de 23 de Dezembro de 2011, publicado no diário oficial 1639, de 27 de Dezembro de 2011, constituindo desta forma o **Loteamento Fechado** denominado **JARDINS DE MONET RESIDENCE**, assim discriminado:

Área líquida das datas com 559.815,32 m<sup>2</sup>, Área de apoio com 175.420,28 m<sup>2</sup>, Área não edificável com 34.509,52 m<sup>2</sup>, Área de faixa de terra com 46.521,32 m<sup>2</sup>, Área de equipamento comunitário com 84.095,00 m<sup>2</sup>, Área de Espaço Livre de Uso Público com 87.063,18 m<sup>2</sup>, Área de Reserva legal com 191.577,58 m<sup>2</sup>, Área do lago com 48.811,62 m<sup>2</sup>, Área de preservação permanente com 112.124,41 m<sup>2</sup>, Área de vias de pedestres com 29.789,39 m<sup>2</sup> e Área destinada a vias e logradouros públicos com 312.172,38 m<sup>2</sup>, conforme projeto geométrico e de arruamento.

As Datas totalizam 860 unidades distribuídas em 34 Quadras, conforme tabela abaixo:

Nos termos do Artigo 13 da Lei n.º 889/2011, de 27 de Julho de 2011, passam a integrar o domínio do Município, a partir do registro de Loteamento, as áreas destinadas a vias e logradouros públicos num total de 312.172,38 m<sup>2</sup>; área de espaço de livre de uso público com 87.063,18 m<sup>2</sup>, área de equipamento comunitário com 84.095,00 m<sup>2</sup>; área não edificável com 34.509,52 m<sup>2</sup>; área do lago com 48.811,62 m<sup>2</sup>; área de preservação permanente com 112.124,41 m<sup>2</sup> e área das vias de pedestres com 29.789,39 m<sup>2</sup>, representadas respectivamente pelas datas na tabela abaixo:

QUADRAS N.º	N.º DE LOTES	NUMERADAS DE	ÁREA LÍQUIDA DAS DATAS	ÁREA DE APOIO	ÁREA FAIXA DE TERRA	ÁREA NÃO EDIFICÁVEL (N.º DE ÁREA 01)	ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE	RESERVA LEGAL	EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO	ESPAÇO LIVRE DE USO PÚBLICO	LAGO
A						7.805,48 m <sup>2</sup>					
S						12.055,79 m <sup>2</sup>					
W									35.874,95 m <sup>2</sup>		
Y									10.159,58 m <sup>2</sup>		
AA						6.994,70 m <sup>2</sup>					
AC										87.063,18 m <sup>2</sup>	
AD						7.653,55 m <sup>2</sup>					
AF							45.770,83 m <sup>2</sup>	191.577,58			
AG							66.353,58 m <sup>2</sup>				48.811,62 m <sup>2</sup>
AH									38.060,47 m <sup>2</sup>		



## GERÊNCIA DE USO DO SOLO

**ALVARÁ DE LOTEAMENTO  
JARDINS DE MONET RESIDENCE**

**N.º 006/2012  
FLS.05/07**

A PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ EM VIRTUDE

DO VENCIDO NO PROTOCOLO 2112 de 14 de Janeiro de 2010  
CONCEDE LICENÇA À :

**JARDINS DE MONET – LOTEAMENTOS URBANOS LTDA**, para fazer a demarcação e abertura de vias e de logradouros públicos, a subdivisão das quadras e as obras e serviços de infraestrutura abaixo relacionadas no **LOTE 16 – A/17/18 e 76 – GLEBA CENTENÁRIO, com área total de 1.681.900,00 m2, matrícula 29.926 - 3ª Serventia Registral de Maringá/PR**, em conformidade com o inciso III do § 4º do Artigo 1º e no Artigo 23, combinado com o teor do inciso II do § 2 do Artigo 27, todos da Lei Complementar 889/2011, de 27/07/2011; de acordo com o Decreto 1992/2011, de 23 de Dezembro de 2011, publicado no diário oficial 1639, de 27 de Dezembro de 2011, constituindo desta forma o **Loteamento Fechado** denominado **JARDINS DE MONET RESIDENCE**, assim discriminado:

Área líquida das datas com 559.815,32 m2, Área de apoio com 175.420,28 m2, Área não edificável com 34.509,52 m2, Área de faixa de terra com 46.521,32 m2 Área de equipamento comunitário com 84.095,00 m2, Área de Espaço Livre de Uso Público com 87.063,18 m2, Área de Reserva legal com 191.577,58 m2, Área do lago com 48.811,62 m2, Área de preservação permanente com 112.124,41 m2, Área de vias de pedestres com 29.789,39 m2 e Área destinada a vias e logradouros públicos com 312.172,38 m2, conforme projeto geométrico e de arruamento.

Além dos serviços básicos de loteamento como abertura das vias de circulação, demarcação dos logradouros, quadras e das datas, conforme Projeto Geométrico elaborado pelo Arquiteto EDSON LUIZ CARDOSO PEREIRA, CREA n.º 42.959-D/RS, a loteadora terá de executar os seguintes serviços e obras de infraestrutura urbana:

- 1- Rede de Distribuição de Água Potável, conforme projeto elaborado pelo Engenheiro Civil JOSÉ MAURÍCIO DORÉ, CREA n.º 15.151-D/PR;
- 2- Rede de Distribuição de Energia Elétrica e Iluminação Pública, conforme projeto elaborado pelo Engenheiro Eletricista ANDRÉ FELIX DOS ANJOS, CREA n.º 86986/D-PR, aprovado pela **COPEL** em 22/11/2010.
- 3- Sistema de tratamento de esgotos com estação, conforme projeto de sistema de coleta e disposição, sob responsabilidade do Engenheiro RONEY FERNANDO VANIN TURCHIARI, Crea n.º 30238-D/PR, ART n.º 20115660960;
- 4- Pavimentação Asfáltica, conforme projeto elaborado pelo Engenheiro Civil RONEY FERNANDO VANIN TURCHIARI, CREA n.º 30238-D/PR, aprovado pela **SEURB** em 25/11/11;
- 5- Rede de Galerias de Águas Pluviais, conforme projeto elaborado pelo Engenheiro Civil RONEY FERNANDO VANIN TURCHIARI, CREA n.º 30238-D/PR, aprovado pela **SEURB** em 25/11/11;
- 6- Arborização e urbanização de canteiros, conforme projeto elaborado pelo Engenheiro Florestal ANDRÉ CÉSAR FURLANETO SAMPAIO, CREA n.º 67.832-B/PR, aprovado pela **SEMUSP** em 07/02/2011;
- 7- Sinalização horizontal e vertical das vias, conforme projeto elaborado pelo Engenheiro Civil PATRÍCIA BARBOSA MINARI PURPUR, CREA n.º 35322-D/PR aprovado pela **SETRAN** em 26/01/11;
- 8- Fechamento do fundo de vale com tela - malha 10, com calçamento do tipo ecológico em toda a sua extensão.

OBS: O loteador fica desobrigado da execução da pavimentação dos passeios em conformidade com a Lei Complementar n.º 854/2010 de 22 de novembro de 2010.



## GERÊNCIA DE USO DO SOLO

**ALVARÁ DE LOTEAMENTO  
JARDINS DE MONET RESIDENCE**

**N.º 006/2012  
FLS.06/07**

DO VENCIDO NO PROTOCOLO 2112 de 14 de Janeiro de 2010  
A PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ EM VIRTUDE  
CONCEDE LICENÇA À :

**JARDINS DE MONET – LOTEAMENTOS URBANOS LTDA**, para fazer a demarcação e abertura de vias e de logradouros públicos, a subdivisão das quadras e as obras e serviços de infraestrutura abaixo relacionadas no **LOTE 16 – A/17/18 e 76 – GLEBA CENTENÁRIO**, com área total de **1.681.900,00 m<sup>2</sup>**, matrícula **29.926 - 3ª Serventia Registral de Maringá/PR**, em conformidade com o inciso III do § 4º do Artigo 1º e no Artigo 23, combinado com o teor do inciso II do § 2 do Artigo 27, todos da Lei Complementar 889/2011, de 27/07/2011; de acordo com o Decreto 1992/2011, de 23 de Dezembro de 2011, publicado no diário oficial 1639, de 27 de Dezembro de 2011, constituindo desta forma o **Loteamento Fechado** denominado **JARDINS DE MONET RESIDENCE**, assim discriminado:

Área líquida das datas com 559.815,32 m<sup>2</sup>, Área de apoio com 175.420,28 m<sup>2</sup>, Área não edificável com 34.509,52 m<sup>2</sup>, Área de faixa de terra com 46.521,32 m<sup>2</sup> Área de equipamento comunitário com 84.095,00 m<sup>2</sup>, Área de Espaço Livre de Uso Público com 87.063,18 m<sup>2</sup>, Área de Reserva legal com 191.577,58 m<sup>2</sup>, Área do lago com 48.811,62 m<sup>2</sup>, Área de preservação permanente com 112.124,41 m<sup>2</sup>, Área de vias de pedestres com 29.789,39 m<sup>2</sup> e Área destinada a vias e logradouros públicos com 312.172,38 m<sup>2</sup>, conforme projeto geométrico e de arruamento.

1. Os serviços e obras de infraestrutura acima relacionadas serão executados no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, conforme cronograma físico de execução elaborado pela Loteadora.

Para fins de garantia da execução da demarcação dos lotes e da rede de galerias de águas pluviais, pavimentação asfáltica, rede de distribuição de água potável, rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, sinalização viária, execução da arborização e urbanização de canteiros deu-se na categoria de “garantia real”, em favor do Município de Maringá, como caução correspondente a 1,5 vezes o custo desses serviços e obras, mediante a formalização de escritura pública de caução real, conforme orçamentos anexos neste processo, nos termos do artigo 22 da Lei Federal 6.766/1979 e do § 9º do Artigo 10 da Lei Complementar 889/2011, de 27 de Julho de 2011, os imóveis relacionados abaixo:

- Data 44 da quadra B, data 55 da quadra C, data 1 da quadra D, data 19 da quadra G, datas 1,2,3 e 15 da quadra H, datas 18, 29, 30 e 31 da quadra I, datas 40 e 79 da J, data 29 da quadra K, data 3 da quadra N, data 17 da quadra O, data 18 da quadra P, datas 6, 20, 24, 25, 26 e 27 da quadra R, datas 16 e 33 da quadra U, data 31 da quadra V, datas 10 e 13 da quadra X e data 11 da quadra Q. do Jardins de Monet Residence para garantia da execução da Pavimentação asfáltica, meio fio, Galerias de Águas Pluviais, implantação da Rede de Distribuição de Energia elétrica e Iluminação Pública, implantação da Rede de Distribuição de Água, sinalização viária, e implantação da Rede Coletora de Esgoto, arborização e urbanização dos canteiros, sarjeta e fechamento do fundo de vale com tela - malha 10, com calçamento do tipo ecológico em toda a sua extensão.

**A referida caução será liberada com a apresentação dos respectivos atestados de conclusão de obras, emitido pelos órgãos competentes.**





## GERÊNCIA DE USO DO SOLO

**ALVARÁ DE LOTEAMENTO  
JARDINS DE MONET RESIDENCE**

**N.º 006/2012  
FLS.07/07**

DO VENCIDO NO PROTOCOLO 2112 de 14 de Janeiro de 2010  
A PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ EM VIRTUDE  
CONCEDE LICENÇA À:


**JARDINS DE MONET – LOTEAMENTOS URBANOS LTDA**, para fazer a demarcação e abertura de vias e de logradouros públicos, a subdivisão das quadras e as obras e serviços de infraestrutura abaixo relacionadas no **LOTE 16 – A/17/18 e 76 – GLEBA CENTENÁRIO**, com área total de **1.681.900,00 m2**, matrícula **29.926 - 3ª Serventia Registral de Maringá/PR**, em conformidade com o inciso III do § 4º do Artigo 1º e no Artigo 23, combinado com o teor do inciso II do § 2 do Artigo 27, todos da Lei Complementar 889/2011, de 27/07/2011; de acordo com o Decreto 1992/2011, de 23 de Dezembro de 2011, publicado no diário oficial 1639, de 27 de Dezembro de 2011, constituindo desta forma o **Loteamento Fechado** denominado **JARDINS DE MONET RESIDENCE**, assim discriminado:

Área líquida das datas com 559.815,32 m2, Área de apoio com 175.420,28 m2, Área não edificável com 34.509,52 m2, Área de faixa de terra com 46.521,32 m2, Área de equipamento comunitário com 84.095,00 m2, Área de Espaço Livre de Uso Público com 87.063,18 m2, Área de Reserva legal com 191.577,58 m2, Área do lago com 48.811,62 m2, Área de preservação permanente com 112.124,41 m2, Área de vias de pedestres com 29.789,39 m2 e Área destinada a vias e logradouros públicos com 312.172,38 m2, conforme projeto geométrico e de arreamento.

Este alvará deverá ser levado a registro na circunscrição imobiliária competente no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados de sua emissão, sob pena de caducidade da licença concedida, consoante ao que dispõe o Artigo 5º da Lei Federal nº 6.766/79.

Maringá 9 de Janeiro de 2012

  
\_\_\_\_\_  
**MIKA YADA NOGUCHI**  
Arquiteta  
Gerente de Uso de Solo

  
\_\_\_\_\_  
**WALTER JOSÉ PROGIANTE**  
Engenheiro Civil  
Secretário - SEPLAN

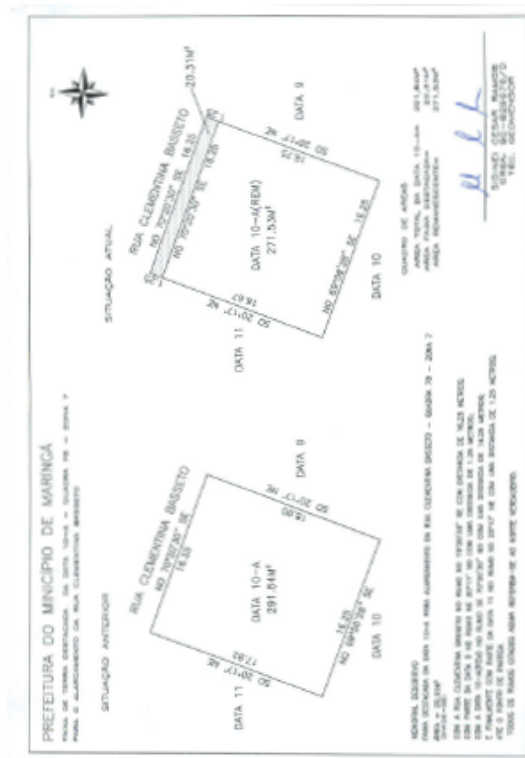
## ANEXO 10

## DECRETO Nº 1992/2011, PUBLICADO EM 27/12/2011

MARINGÁ, (TERÇA FEIRA) 27/12/2011

ÓRGÃO OFICIAL DO MUNICÍPIO

PÁG. 125



## DECRETO Nº 1760/2011

Declara de utilidade pública área de terras destinada ao alargamento da Rua Clementina Basseto.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ, ESTADO DO PARANÁ, no uso de suas atribuições legais, tendo em vista as disposições do Decreto-lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, com suas alterações,

DECRETA:-

Art. 1º Fica declarada de utilidade pública, para fins de desapropriação amigável ou judicial, a faixa de terras com 20,31m², destacada da Data 8-A, da Quadra 78, da Zona 07, destinada ao alargamento da Rua Clementina Basseto.

Art. 2º A área de terras mencionada está descrita e confrontada no mapa com memorial descritivo incluso, que integra o presente Decreto, na forma de seu Anexo I.

Art. 3º A Procuradoria Geral do Município fica autorizada a promover todos os atos judiciais ou extrajudiciais necessários para a efetivação da mencionada desapropriação, na forma da legislação vigente, podendo alegar em Juízo a urgência prevista no Artigo 15 do mencionado Decreto-lei federal nº 3.365/41.

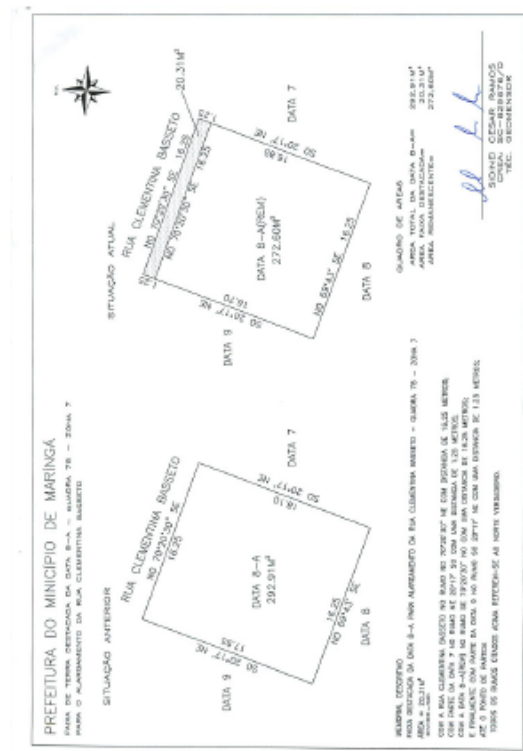
Art. 4º As despesas com a execução deste Decreto correrão à conta da dotação orçamentária própria, consignada no Orçamento Municipal vigente.

Art. 5º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 6º Revogam-se as disposições em contrário.

PAÇO MUNICIPAL, em 14 de novembro de 2011.

SILVIO MAGALHÃES BARROS ■  
Prefeito Municipal  
WALTER JOSÉ PROGIANTE  
Secretário Municipal de Planejamento  
RODRIGO VALENTE GIUBLIN TEIXEIRA  
Chefe de Gabinete



## DECRETO Nº 1992/2011

Aprova o loteamento fechado JARDINS DE MONET RESIDENCE.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ, ESTADO DO PARANÁ, no uso de suas atribuições legais, tendo em vista o conteúdo no inciso III do §4º do Artigo 1º e no Artigo 23, combinado com o teor do inciso II do §2º do Artigo 27, todos da Lei Complementar nº 889/2011, bem como considerando os documentos acostados ao Processo nº 56537/2011,

DECRETA:

Art. 1º Fica aprovado o loteamento fechado denominado JARDINS DE MONET RESIDENCE, localizado na zona rural deste município de Maringá, Estado do Paraná, sobre o Lote de terras nº 16-A/17/18 e 76 da Gleba Centenário, de propriedade da JARDINS DE MONET - LOTEAMENTOS URBANOS LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 09.624.336/0001-08, conforme matrícula nº 29926 do Registro de Imóveis do 3º Ofício de Maringá, com área de 1.681.900,00m², dos quais:

- 312.172,38m² serão destinados às vias e logradouros públicos;
- 559.815,32m² à área líquida das datas;

- c) 175.420,28m<sup>2</sup> à área de apoio;
- d) 34.509,52m<sup>2</sup> às áreas não edificáveis que integrarão o patrimônio municipal;
- e) 46.521,32m<sup>2</sup> às faixas de terra não edificáveis;
- f) 191.577,58m<sup>2</sup> à área de Reserva Legal;
- g) 48.811,62m<sup>2</sup> à área do lago;
- h) 112.124,41m<sup>2</sup> às áreas de preservação permanente;
- i) 29.789,39m<sup>2</sup> às vias de pedestres;
- j) 84.095,00m<sup>2</sup> às áreas de equipamentos comunitários;
- k) 87.063,18m<sup>2</sup> ao espaço livre de uso público.

Parágrafo Único. Apesar da disposição contida no Artigo 13 da Lei Complementar 889/2011, não se exigiu o fechamento do loteamento e a abertura de uma via pública na divisa da área loteada com os Lotes 19 e 75 da Gleba Centenário, porque tal intervenção implicaria no corte e supressão de vegetação em estágio avançado da mata nativa existente nesta divisa, que ocupa parte da área ora loteada e se estende sobre o mencionado lote lindeiro, o que é vedado nos termos do inciso I do Parágrafo 2º do Artigo 11 da Lei federal 11.428, de 22 de dezembro de 2006, que trata da preservação do Bioma Mata Atlântica.

Art. 2º Nos termos do Artigo 22 da Lei federal nº 6.766/79, do §9º do Artigo 10 e Artigo 13 da Lei Complementar nº 889/2011, de 27 de julho de 2011, no ato da inscrição do loteamento na circunscrição imobiliária competente, passarão a integrar o patrimônio público municipal :

- a) as vias e logradouros públicos, no total de 312.172,38m<sup>2</sup>;
- b) as áreas não edificáveis, no total de 34.509,52m<sup>2</sup>, constituídas pelas Área nº 01 da Quadra A, com 7.805,48m<sup>2</sup>; Área nº 01 da Quadra S, com 12.055,79m<sup>2</sup>; Área nº 01 da Quadra AA, com 6.994,70m<sup>2</sup>; e Área nº 01 da Quadra AD, com 7.653,55m<sup>2</sup>;
- c) a área do lago com 48.811,62m<sup>2</sup>;
- d) as áreas de preservação permanente, no total de 112.124,41m<sup>2</sup>, constituídas pelas Quadras AF e AG, com áreas respectivas de 45.770,83m<sup>2</sup> e 66.353,58m<sup>2</sup>;
- e) as vias de pedestres, no total de 29.789,39m<sup>2</sup>;
- f) as áreas de equipamentos comunitários, no total de 84.095,00m<sup>2</sup>, constituídas pelas Quadras W, Y e AH, com áreas respectivas de 35.874,95m<sup>2</sup>, 10.159,58m<sup>2</sup> e 38.060,47m<sup>2</sup>;
- g) o espaço livre de uso público, com 87.063,18m<sup>2</sup>, constituído pela Quadra AC.

Parágrafo 1º Atendendo ao estabelecido no §3º do Artigo 27 da Lei Complementar 889/2011, os logradouros públicos e as áreas de uso comum e de fundo de vale, após serem incorporados ao domínio do Município de Maringá, serão concedidos em direito real de uso a favor da associação dos respectivos moradores do loteamento fechado ora aprovado.

Parágrafo 2º A concessão de uso tratada na parágrafo anterior será efetuada através de Escritura Pública de Concessão de Direito Real de Uso de Área, outorgada por ocasião da aceitação do loteamento, na qual deverão constar todos os encargos da entidade concessionária, relativos à destinação, ao uso, à ocupação, à conservação e à manutenção dos bens públicos objeto da concessão, bem como as penalidades em caso de seu desvirtuamento.

Art. 3º O loteamento será servido pelas seguintes obras de infraestrutura urbana, com as especificações do memorial descritivo incluso, que passa a fazer parte integrante deste Decreto, na forma de Anexo I, de conformidade com os projetos integrantes do já mencionado procedimento de aprovação do loteamento e aten-

dendo ao contido no Artigo 16 da Lei Complementar 889/2011 :

**I** - demarcação dos vértices das quadras com marcos de concreto que deverão ser mantidos pelo parcelador em perfeitas condições até o levantamento da caução de que trata o Capítulo V desta Lei;

**II** - demarcação dos vértices dos lotes com marcos de madeira que deverão ser mantidos pelo parcelador pelo prazo de 1 (um) ano após o registro do loteamento;

**III** - rede de drenagem de águas pluviais, aprovada pelo órgão municipal competente, contendo poços de visita com fundo drenante;

**IV** - rede de abastecimento de água potável, de acordo com as normas do órgão competente;

**V** - rede compacta ou subterrânea de distribuição de energia elétrica executada de acordo com as normas do órgão competente;

**VI** - rede rebaixada de iluminação pública, de acordo com os padrões da Municipalidade;

**VII** - pavimentação asfáltica das pistas de rolamento das vias de circulação e de acesso ao loteamento, incluindo a construção de guias e sarjetas, de acordo com as normas do órgão municipal competente e o estabelecido na Lei do Sistema Viário Básico do Município;

**VIII** - execução do contrapiso de concreto em uma faixa de 0,60m (sessenta centímetros) de largura localizada junto ao meio-fio dos passeios laterais, exceto nos canteiros centrais;

**IX** - arborização dos passeios e canteiros centrais, com a densidade mínima de uma árvore por lote, de acordo com especificação do Município, devendo o plantio de árvores no passeio ser feito de tal forma que as covas fiquem equidistantes das divisas laterais dos terrenos;

**X** - aplicação de grama nos canteiros centrais e na faixa dos passeios laterais não atingidas pelo contrapiso de concreto referido no inciso VIII do caput;

**XI** - recobrimento vegetal de cortes e taludes do terreno e proteção de encostas, quando necessário, e implantação e/ou reconstituição da mata ciliar;

**XII** - ciclovia ou ciclofaixa nas ruas e avenidas indicadas pelo órgão municipal competente, executadas segundo padrão adotado pelo Município;

**XIII** - sinalização horizontal dos logradouros públicos do loteamento;

**XIV** - guia rebaixada nas esquinas das quadras, de acordo com as normas de acessibilidade e com a legislação municipal pertinente em vigor.

Parágrafo 1º Conforme prevê o §3º do Artigo 16 da Lei Complementar 889/2011, a entidade concessionária deverá comprometer-se a custear, executar e manter as redes de infraestrutura obrigatórias para loteamento, previstas naquela Lei e, suplementarmente, custear e executar:

**I** - sistema autônomo de captação e tratamento de água potável, em caso de inexistência de rede pública no entorno do loteamen-

to, respeitada a legislação em vigor;

II - sistema autônomo de coleta, tratamento e destino final do esgoto, em caso de inexistência de rede pública no entorno do loteamento, respeitada a legislação em vigor;

III - pavimentação asfáltica e galerias de águas pluviais das vias internas do loteamento e da via de acesso ao mesmo, desde a via asfaltada existente mais próxima do loteamento até o local de acesso deste último, obedecidas as diretrizes da Lei do Sistema Viário Básico do Município.

Parágrafo 2º Caberá à loteadora executar as obras de infraestrutura urbana, inclusive a pavimentação asfáltica, em todas as áreas que forem transferidas ao domínio do Município de Maringá, independentemente de constarem ou não nos projetos que integram o processo de aprovação do empreendimento.

Parágrafo 3º Para garantir a realização das obras de infraestrutura urbana ainda a serem implantadas no loteamento, que deverão ser executadas no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, ficam caucionadas a favor do Município de Maringá as seguintes áreas de terras do loteamento fechado ora aprovado :

- a) Data 44 da Quadra B;
- b) Data 55 da Quadra C;
- c) Data 01 da Quadra D;
- d) Data 19 da Quadra G;
- e) Datas 01, 02, 03 e 15 da Quadra H;
- f) Datas 18, 29, 30 e 31 da Quadra I;
- g) Datas 40 e 79 da Quadra J;
- h) Data 29 da Quadra K;
- i) Data 03 da Quadra N;
- j) Data 17 da Quadra O;
- k) Data 18 da Quadra P;
- l) Datas 06, 20, 24, 25, 26 e 27 da Quadra R;
- m) Datas 16 e 33 da Quadra U;
- n) Data 31 da Quadra V;
- o) Datas 10 e 13 da Quadra X;
- p) Data 11 da Quadra Q.

Parágrafo 4º Para atendimento ao contido no §1º do Artigo 29 da Lei Complementar 889/2011, a caução referida no parágrafo anterior se efetivará mediante escritura pública de caução, correndo à conta da loteadora os custos da sua lavratura e registro imobiliário.

Art. 4º Após a edição deste decreto será expedido o respectivo alvará de licença de aprovação do loteamento fechado, que deverá ser levado a registro na circunscrição imobiliária competente, dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados de sua expedição, sob pena de caducidade da licença concedida.

Art. 5º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 6º Revogam-se as disposições em contrário.

PAÇO MUNICIPAL, aos 23 de dezembro de 2011.

**SILVIO MAGALHÃES BARROS II**

Prefeito Municipal

WALTER JOSÉ PROGIANTE

Secretário Municipal de Planejamento

RODRIGO VALENTE GIUBLIN TEIXEIRA

Chefe de Gabinete



**MEMORIAL DESCRITIVO**

**JARDINS DE MONET RESIDENCE**

LOTE nº. 16-A/17/18 e 76 (dezesseis-A, dezessete, dezoito e setenta e seis). Oriundo da UNIFICAÇÃO dos lotes nºs. 16-A, 17, 18 e 76. Área: 1.681.900,00 m² = 69,50 alqueires paulistas ou 166,19 hectares.

"Principiando num marco de madeira de lei, que foi cravado na margem direita do Ribeirão Rems, segue confrontando com o lote nº. 16, no rumo SE 76º30'00" com 264 metros, e no rumo SE 72º15'00" com 886 metros, até um marco colocado no Espigão Rems-Illar, daí mede-se pelo dito espigão no rumo NO 00º53'00" - 273 metros, até um marco semelhante aos outros; deste ponto mede-se ainda pelo espigão no rumo NO 00º52'00" com 322 metros e 80 centímetros, até um marco igual aos outros; daí mede-se também pelo espigão, no rumo NO 00º45'00" com 890 metros e 10 centímetros, até um marco semelhante aos outros; deste ponto segue confrontando com o lote nº. 19, no rumo OESTE com 813 metros, até o Ribeirão Rems, e atravessando o dito, segue no mesmo rumo, em confrontação com o lote nº. 75 com 165 metros e 50 centímetros, até um marco cravado na margem de uma Estrada no espigão mencionado; deste ponto, segue pela Estrada ou espigão no rumo SO 27º31'00" com 1.222 metros, até um marco igual aos outros; deste ponto, segue confrontando com o lote nº. 77, no rumo SE 62º26'00" com 484 metros, até um marco fincado na margem esquerda do Ribeirão Rems e, finalmente, descendo por este, segue até encontrar o marco de partida, na margem direita do mesmo. Fechando assim um polígono de 1.681.900,00 m²".

**RELAÇÃO DE TÍTULOS E DOMÍNIOS:**

Imóvel devidamente registrado através da matrícula nº 29626 no registro de Imóveis 3º Ofício de Maringá - Paraná.

**ZONEAMENTO DE USO E PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO:**

Conforme definido no ANEXO II da Lei Complementar 888 do Município de Maringá, datada de 26 de Julho de 2011, deverão ser respeitados os seguintes parâmetros de ocupação do solo:



**CLASSE I - Lotes entre 450 e 599,99 m2:**

Zoneamento de uso e ocupação do solo:	ZUE - Classe I
Testada mínima:	15 metros
Altura máxima Edificação:	TERREO + 1
Coefic. Máximo de Aprov.:	1
Taxa Máxima de ocupação do lote:	Subsolo: 50 % Terreo e 2º Pav.: 50 %
Recuo Frontal:	5 metros
Afastamento mínimo das divisas laterais:	2 metros
Afastamento mínimo das divisas - fundo:	2 metros

**CLASSE II - Lotes maiores ou iguais a 600,00 m2:**

Zona:	ZUE - Classe II
Testada mínima:	20 metros
Altura máxima Edificação:	TERREO + 1
Coefic. Máximo de Aprov.:	1
Taxa Máxima de ocupação do lote:	Subsolo: 50 % Terreo e 2º Pav.: 50 %
Recuo Frontal:	5 metros
Afastamento mínimo das divisas laterais:	2,5 metros
Afastamento mínimo das divisas - fundo:	2,5 metros

**LOTEADORA:**

JARDINS DE MONET - LOTEAMENTOS URBANOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 09.624.336/0001-08, estabelecida à Avenida XV de Novembro, 462, sala 203, Centro de Maringá - Paraná.

**ESTATÍSTICAS:**

ÁREA LOTES	33,2847%	559815,32	m²
ÁREA DE APOIO	10,4299%	175420,28	m²
ÁREA NÃO EDIFICÁVEL	2,0518%	34509,52	m²
FAIXAS DE TERRA	2,7660%	46521,32	m²



EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO (EC)	5,0000%	84095,00	m <sup>2</sup>
ESPAÇO LIVRE DE USO PÚBLICO (ELUP)	5,1765%	87063,18	m <sup>2</sup>
RESERVA LEGAL (RL)	11,3905%	191577,58	m <sup>2</sup>
LAGO	2,9022%	48811,62	m <sup>2</sup>
ÁREA PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP)	6,6665%	112124,41	m <sup>2</sup>
VIAS DE PEDESTRES	1,7712%	29789,39	m <sup>2</sup>
SISTEMA VIÁRIO	18,5607%	312172,38	m <sup>2</sup>
TOTAL TERRENO	100,0000%	1681900,00	m <sup>2</sup>

#### ÁREA DE DOMÍNIO PÚBLICO:

De conformidade com o que dispõe o Artigo 22, da Lei 6.766 de 19 de dezembro de 1979, passarão, a partir do registro do loteamento, a integrar o domínio do município, as áreas das vias públicas, a área de equipamento comunitário e a área de espaço livre de uso público.

No entorno por se tratar de Zona Rural, denominada "Macrozona Rural", não há equipamentos urbanos próximos ao Loteamento. A área para implantação de equipamentos urbanos está demarcada na tabela acima.

Trata-se de um projeto de Loteamento favorecido com todos os tipos de infraestrutura, localizado a 5 km de Maringá na zona rural, em área nobre. Imprescindível para o progresso e desenvolvimento da cidade.

  
**JARDINS DE MONET RESIDENCE**  
 FABIO A. P. ARRUDA  
DIRETOR ADMINISTRATIVO FINANCEIRO

## PROCURADORIA GERAL

### PUBLICAÇÃO Nº 796

CONTRATO DE FORNECIMENTO Nº 569/2011.

MUNICÍPIO DE MARINGÁ – Secretaria de Saúde, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob nº 76.282.656/0001-06, com sede na Av. XV de Novembro, 701, nesta cidade, e a empresa: BIOSYS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 02.220.795/0001-79, com sede na Rua Cel. Gomes Machado, 358, em Niterói/RJ.

OBJETO: Fornecerá tiras de urina (item 1-Anexo I do Edital de Pregão nº 422/2011, destinado ao Laboratório Municipal da Secretaria de Saúde do Município de Maringá, para realização de parâmetros físico-químicos dos exames de urina aos usuários das Unidades Básicas de Saúde.

VIGÊNCIA: Será de 12 (doze) meses, a contar da assinatura do contrato.

VALOR: Total de R\$-75.000,00 (setenta e cinco mil reais), parceladamente.

FIRMADO EM, 02 de dezembro de 2011.

O presente Extrato está em conformidade com a Lei Federal n.º 8.666/93.

PAÇO MUNICIPAL SILVIO MAGALHÃES BARROS, 27 de dezembro de 2011.

### PUBLICAÇÃO Nº 797

CONTRATO DE FORNECIMENTO Nº 568/2011.

MUNICÍPIO DE MARINGÁ – Secretaria de Saúde, pessoa

jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob nº 76.282.656/0001-06, com sede na Av. XV de Novembro, 701, nesta cidade, e a REM INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 47.334.701/0001-20, com sede na Rua Columbus, 282, em São Paulo/SP.

OBJETO: Fornecerá exames de urina (item 2-anexo I do Edital de Pregão nº 422/2011), destinado ao Laboratório Municipal da Secretaria de Saúde do Município de Maringá, para realização de parâmetros físico-químicos dos exames de urina aos usuários das Unidades Básicas de Saúde.

VIGÊNCIA: Será 12 (doze) meses, a contar da data de assinatura do contrato.

VALOR: Total de R\$-187.500,00 (cento e oitenta e sete mil quinhentos reais), parceladamente.

FIRMADO EM, 02 de dezembro de 2011.

O presente Extrato está em conformidade com a Lei Federal n.º 8.666/93.

PAÇO MUNICIPAL SILVIO MAGALHÃES BARROS, 27 de dezembro de 2011.

### PUBLICAÇÃO Nº 798

ADITIVO AO TERMO DE CONVÊNIO nº 267/2011 - Subvenção Social – Transferência Voluntária.

MUNICÍPIO DE MARINGÁ – SASC, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob nº 76.282.656/0001-06, com sede na Av. XV de Novembro, 701, nesta cidade, e o ENCONTRO FRATERNAL LINS DE VASCONCELLOS, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 07.878.061/0001-03, com sede na Avenida Franklin Delano Roosevelt, 5485, em Maringá/PR.

OBJETO: Aditar que as partes acordam que fica sem efeito o Termo de Convênio nº 267/2011, firmado em 18 de julho de 2011, considerando a justificativa apresentada nas fls. 87, do processo nº 1789/2011.

FIRMADO EM, 16 de dezembro de 2011.

O presente Extrato está em conformidade com a Lei Federal n.º 8.666/93.

PAÇO MUNICIPAL SILVIO MAGALHÃES BARROS, 27 de dezembro de 2011.

### PUBLICAÇÃO Nº 799

ADITIVO AO TERMO DE CONVÊNIO nº 263/2011 – Subvenção Social – Transferência Voluntária.

MUNICÍPIO DE MARINGÁ – SASC, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob nº 76.282.656/0001-06, com sede na Av. XV de Novembro, 701, nesta cidade, e o ENCONTRO FRATERNAL LINS DE VASCONCELOS, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 07.878.061/0001-03, estabelecida a Avenida Franklin Delano Roosevelt, 5485, em Maringá/PR.

OBJETO: Aditar que as partes acordam que fica sem efeito o Termo de Convênio nº 263/2011, firmado em 14 de julho de 2011, considerando a justificativa apresentada as fls. 108, do processo 1788/2011.

FIRMADO EM, 16 de dezembro de 2011.