

**A ESPACIALIZAÇÃO DE MARINGÁ E O CONJUNTO  
MARIALVA E SARANDI**

**LAURO CÉSAR FIGUEIREDO**

**PROF. ORIENTADOR: DR. CÉSAR MIRANDA MENDES**

**FLORIANÓPOLIS-SC  
1997**

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA  
CENTRO DE FILOSOFIA E CIÊNCIAS HUMANAS  
DEPARTAMENTO DE GEOCIÊNCIAS  
CURSO DE MESTRADO EM GEOGRAFIA

**A ESPACIALIZAÇÃO DE MARINGÁ E O CONJUNTO SARANDI E  
MARIALVA**

LAURO CÉSAR FIGUEIREDO

PROF. ORIENTADOR: DR. CÉSAR MIRANDA MENDES

DISSERTAÇÃO DE MESTRADO

ÁREA DE CONCENTRAÇÃO: DESENVOLVIMENTO REGIONAL E  
URBANO

FLORIANÓPOLIS -SC  
1997



UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA  
CENTRO DE FILOSOFIA E CIÊNCIAS HUMANAS  
COORDENADORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA  
Campus Universitário — Trindade  
CEP 88.040-900 — Florianópolis — Santa Catarina  
FONE (048) 331-9412 — FAX: (048) 331-9983

Ata da Defesa Pública de Dissertação de Mestrado de **Lauro César Figueiredo**. Aos onze dias do mês de setembro de hum mil novecentos de noventa e sete, às nove horas, na Sala de Usos Múltiplos do Departamento de Geociências do Centro de Filosofia e Ciências Humanas, reuniram-se os membros da Banca Examinadora composta pelos Senhores Professores: Dr. César Miranda Mendes (Presidente e Orientador), Dr<sup>a</sup>. Margareth de Castro Afeche Pimenta e M.Sc. Ivo Sostisso designados pela Portaria nº 01/CPGG/97 da Coordenadora em Exercício do Programa de Pós-Graduação em Geografia, da Universidade Federal de Santa Catarina. A fim de argüirem a dissertação de mestrado do Senhor Lauro César Figueiredo, subordinada ao título "**Sarandi: Um Espaço Produzido por Marialva e Maringá**". Aberta a sessão pelo Presidente da mesma, coube o candidato na forma regimental, expor o tema de sua dissertação, findo o que dentro do tempo regulamentar, foi questionado pelos membros da banca examinadora e, em seguida deu as explicações que se faziam necessárias.

**Nota:** 9,5 correspondente ao conceito "A"

**Recomendações da Banca:**

Introduzir as sugestões especificadas pelos membros da banca em cada capítulo ou de caráter geral.

Banca Examinadora:

*Cesar M. Mendes*

Prof. Dr. César Miranda Mendes (Presidente e Orientador)

*Margareth de Castro Afeche Pimenta*

Prof<sup>a</sup>. Dr<sup>a</sup>. Margareth de Castro Afeche Pimenta

*Ivo Sostisso*

Prof. M.Sc. Ivo Sostisso

Candidato:

*Lauro César Figueiredo*

Lauro César Figueiredo

Florianópolis, 11 de setembro de 1997.

Universidade Federal de Santa Catarina  
Coordenadoria de Pós-Graduação em Geografia

*Luiz Fernando Scheibe*  
PROF. DR. LUIZ FERNANDO SCHEIBE  
Coordenador

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA  
CENTRO DE FILOSOFIA E CIÊNCIAS HUMANAS  
DEPARTAMENTO DE GEOCUÊNCIAS  
CURSO DE MESTRADO EM GEOGRAFIA

**A ESPACIALIZAÇÃO DE MARINGÁ E O CONJUNTO SARANDI E  
MARIALVA**

**LAURO CÉSAR FIGUEIREDO**

Dissertação submetida ao Curso de Mestrado em Geografia, Área de  
Concentração: Desenvolvimento Regional e Urbano, do  
Departamento de Geociências do Centro de Filosofia e Ciências  
Humanas da UFSC, em cumprimento parcial dos requisitos para  
obtenção do título de mestre em Geografia.

**APROVADA PELA COMISSÃO EXAMINADORA EM 10/09/1997**

---

**Dr. César Miranda Mendes - UEM - Orientador/Presidente**

---

**Dr<sup>a</sup>. Margareth de Castro A. Pimenta - UFSC - Membro**

---

**MS. Ivo Sostisso - UFSC - Membro**

**FLORIANÓPOLIS-SC  
1997**

## **MENSAGEM**

**“A alma dorme na pedra, sonha no vegetal, agita-se no animal  
e acorda no homem”**

**(Leon Denis, 1845)**

## **DEDICATÓRIA**

**Aos meus Pais:**

**Maria Antonieta Vilela Figueiredo**

**Jerontino Figueiredo**

**Meus Irmãos:**

**Maria Cristina Figueiredo**

**Luís Augusto Figueiredo**

**Sonia Eli Figueiredo**

**Meus Avós:**

**Homerontino Figueiredo "in memorian"**

**Maria Alves Figueiredo "in memorian"**

**Ademar Vilela Júnior "in memorian"**

**Durcília Vicentini Vilela**

**Meus Sobrinhos:**

**André, Eduardo, Lucas, Luciana e Mateus**

**Grandes Incentivadores**

## AGRADECIMENTOS

No decorrer do processo de pesquisa várias pessoas acabaram se envolvendo direta ou indiretamente numa teia tão grande de contribuições que se torna quase impossível enumerá-las na construção deste trabalho. A partir destas contribuições, existem distinções extremamente significativas que devem ser registradas; aquelas dadas a nível formal, fazendo parte da função de algumas pessoas ou instituições e outras que são realizadas de maneira tão especial, que o trabalho passa a ser construído à imagem destas contribuições. É com imensa satisfação que gostaria de registrar minha gratidão.

À Universidade Federal de Florianópolis, aos funcionários, companheiros e professores de curso, que na trajetória da realização deste estudo, compartilharam as experiências que resultaram num saldo positivo (de conhecimento e crescimento), para toda a vida.

Aos professores e funcionários do Departamento de Geografia da Universidade Estadual de Maringá, Dr<sup>a</sup>. Maria Tereza de Nóbrega, Deise Regina Elias, Dr. Dalton Aureo Moro, Maria José T. Zermiani, Dr<sup>a</sup> Gilda Maria C. Benaduce, que escutaram com tanta paciência minhas dúvidas e auxiliaram nas discussões, criticaram e me estimularam.

À Sr<sup>a</sup>. Odete (esposa do prof. Dalton Moro), pela atenção e correção do trabalho.

À FAFIMAM, Faculdade de Filosofia de Mandaguari, por todos os estímulos recebidos.

À Prefeitura Municipal de Maringá, que me proporcionou vários levantamentos de dados, especialmente ao amigo Ariovaldo pela sua atenção.

À Prefeitura do Município de Sarandi, que gentilmente contribuiu com várias informações, mesmo com tantas dificuldades; particularmente ao Prefeito Sr. Júlio Bifon e o Sr. Alcides Ferreira.

Ao Cartório de Registro de Imóveis de Marialva, que com paciência contribuíram com tantas informações.

Ao IBGE, na pessoa do Sr. Laércio Arali, que me forneceu tantas informações importantes.

Ao CNPQ, pela concessão da bolsa durante a pesquisa.

Aos amigos Valter Augusto Della Rosa, Elias Siste, Gediel Baia, Antonio Martins, Carlos Biscaia, grande apoio recebido. Em especial gostaria de agradecer ao amigo José Roberto Vieira Negrão pela importante colaboração durante a digitalização dos gráficos, textos e tabelas; o meu muito obrigado.

Às pessoas que se tornaram a condição essencial de toda a produção deste trabalho. Meus pais, minha irmã Maria Cristina e Sonia Eli, meu irmão Luiz Augusto e minha querida cunhada Sirlene, que me apoiaram durante os momentos difíceis. Minha grande amiga, Maria de Moraes que soube escutar com paciência minhas lamentações, e que sempre soube levantar o meu astral e me estimular. Meu amigo Edson, grande companheiro de Curso, nas discussões e críticas do trabalho.

Ao Prof. Dr. César Miranda Mendes, mais do que a brilhante orientação, agradeço a amizade, a dedicação e o auxílio a cada obstáculo a superar, o estímulo para prosseguir, o crédito na minha capacidade de trabalho, o envolvimento e vibração em cada conquista feita, que repercutiram não apenas no meu crescimento intelectual, mas também nas minhas posturas pessoais.

A essas pessoas tão queridas, que compartilharam na construção deste trabalho atrelado à uma das fases mais feliz de minha vida, quero me curvar dizendo-lhes que tudo isso é resultado do "nós", em cada parte deste trabalho vejo o reflexo de todos, afinal, tudo que somos devemos a Deus, à vida que ele nos proporcionou e as grandes relações que tivemos a coragem de construir, aprender e desfrutar com tanta satisfação.

## SUMÁRIO

ÍNDICE.....	1
ÍNDICE DE GRÁFICOS.....	3
ÍNDICE DE FIGURAS.....	4
ÍNDICE DE FOTOS.....	5
ÍNDICE DE TABELAS.....	6
RESUMO.....	7
ABSTRACT.....	8
INTRODUÇÃO.....	9
CAPÍTULO 1 - FORMAÇÃO SÓCIO-ECONÔMICA DO NORTE DO PARANÁ....	14
CAPÍTULO 2 - AS CATEGORIAS ANALÍTICAS.....	70
CAPÍTULO 3- AS RELAÇÕES MARINGÁ/SARANDI: O PROCESSO DE PRODUÇÃO DAS PERIFERIAS E DAS CIDADES.....	104
CAPÍTULO 4 - A EXPANSÃO TERRITORIAL URBANA DE SARANDI.....	173
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	243
BIBLIOGRAFIA.....	252
FONTES ORAIS.....	264

## ÍNDICE

<b>ÍNDICE DE GRÁFICOS.....</b>	<b>03</b>
<b>ÍNDICE DE FIGURAS.....</b>	<b>04</b>
<b>ÍNDICE DE FOTOS.....</b>	<b>05</b>
<b>ÍNDICE DE TABELAS.....</b>	<b>06</b>
<b>RESUMO.....</b>	<b>07</b>
<b>ABSTRACT.....</b>	<b>08</b>
<b>INTRODUÇÃO.....</b>	<b>09</b>
<b>Notas e Referências da Introdução.....</b>	<b>13</b>
<b>CAPÍTULO 1- A FORMAÇÃO SÓCIO ECONÔMICA DO NORTE DO PARANÁ</b>	
1- O Território.....	15
2- A Formação Histórico-Econômica.....	15
3- As Mudanças Econômicas em Maringá: A Função Comercial e de Prestação de Serviços.....	32
4- A Cidade de Maringá como Apêndice da Organização do Espaço Produtivo....	43
5- Maringá no Comando da Organização do Espaço Produtivo de Sarandi.....	52
6- Notas e Referências do Capítulo 1.....	62
<b>CAPÍTULO 2 - AS CATEGORIAS DE ANÁLISE</b>	
1- Considerações Iniciais.....	70
2- As Categorias Analíticas.....	77
2.1- O Capital.....	78
2.2- O Capital e sua Incorporação.....	83
3- O Estado no Urbano.....	89
4- Notas e Referências do Capítulo 2.....	97

### **CAPÍTULO 3 - AS RELAÇÕES MARINGÁ/SARANDI: O PROCESSO DE PRODUÇÃO DAS PERIFERIAS E DAS CIDADES**

1- A Dinâmica Populacional de Maringá e suas Interferências na Expansão Urbana da Cidade de Sarandi.....	105
2- Os Agentes do Processo de Crescimento: Os Incorporadores Imobiliários.....	111
3- Os Incorporadores Imobiliários e seus Papéis em Maringá e Sarandi.....	115
4- A Ação dos Agentes Privados.....	117
5- A Ação Pública.....	147
6- Notas e Referências do Capítulo 3.....	162

### **CAPITULO 4 - A EXPANSÃO TERRITORIAL URBANA DE SARANDI A PARTIR DE 1970**

1- Considerações Preliminares: Sarandi a região e a cidade.....	173
2- A origem do crescimento urbano de Sarandi.....	174
2.1- A Cidade e sua Evolução.....	180
2.2- O Significativo Crescimento Territorial Urbano de Sarandi, a partir de 1970.....	189
2.3- A Evolução Urbana: A Proliferação dos Loteamentos.....	193
3- A Comercialização do Espaço Urbano.....	207
3.1 O Preço do Solo Urbano.....	221
4- Notas e Referências do Capítulo 4.....	232
<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>243</b>
<b>Notas e Referências das considerações Finais.....</b>	<b>251</b>
<b>BIBLIOGRAFIA.....</b>	<b>252</b>
<b>FONTES ORAIS.....</b>	<b>264</b>

## ÍNDICE DE GRÁFICOS

<b>Figura 3-</b> Evolução do Número de Estabelecimentos Industriais no Aglomerado Urbano.....	31
<b>Figura 5-</b> Evolução da Mão-de-obra Ocupada de Acordo com os Setores da Economia de Maringá.....	35
<b>Figura 6-</b> Evolução do Número de Estabelecimentos do Comércio Atacadista no Aglomerado Urbano.....	37
<b>Figura 7-</b> Evolução do Número de Estabelecimentos do Comércio Varejista no Aglomerado Urbano.....	38
<b>Figura 8-</b> Evolução do Número de Estabelecimentos de Serviços no Aglomerado Urbano.....	39
<b>Figura 9-</b> Evolução da População Urbana (U) e Rural (R), na Região Sul e no Estado do Paraná (1950 -1996).....	46
<b>Figura 10-</b> Evolução da População Urbana (U) e Rural (R), nos Municípios de Maringá e Sarandi (1950 - 1996).....	47
<b>Figura 26-</b> Número de Transações - Gleba Patrimônio Sarandi (1960-1990).....	202
<b>Figura 27-</b> Número de Transações - Gleba Ribeirão Sarandi (1960-1990).....	203
<b>Figura 28-</b> Número de Transações - Gleba Pinguim (1960 -1990).....	204
<b>Figura 29-</b> Número de Transações - Gleba Ribeirão Aquidabam (1960-1990)....	205
<b>Figura 30-</b> Evolução do Número de Lotes Vendidos sem Construção.....	209
<b>Figura 31-</b> Evolução da População Residente (PR), Número de Domicílios (ND) e Número de Transações de Terrenos sem Construção (NTTSC), no período de 1960-1990.....	213

## ÍNDICE DE FIGURAS

<b>Figura 1-</b> Localização de Maringá e Sarandi na Microrregião Norte do Paraná.....	16
<b>Figura 2-</b> Esquema da Rêde Viária Permanente na Região de Influência.....	28
<b>Figura 4-</b> Localização da Área de Estudo no Aglomerado Urbano.....	33
<b>Figura 11-</b> Tendências da Expansão Territorial Urbana de Maringá após 1960...	55
<b>Figura 12-</b> Maringá - Ocupação do Solo Urbano (1947-1984).....	56
<b>Figura 13-</b> Evolução da Ocupação Urbana em Maringá (1960 -1995).....	57
<b>Figura 14-</b> Organograma Teórico-Metodológico.....	79
<b>Figura 15-</b> Evolução da Ocupação Urbana em Sarandi (1960 -1990).....	123
<b>Figura 15.A-</b> Loteamentos Implantados na cidad de Sarandi no período de (1960-1994).....	124
<b>Figura 16-</b> Tendências da Expansão Territorial Urbana de Sarandi (1960-1990).....	134
<b>Figura 17-</b> Campanha Publicitária com Propagandas Veiculadas por Folhetos..	137
<b>Figura 18-</b> Campanha Publicitária com Propagandas Veiculadas por Folhetos..	138
<b>Figura 19-</b> Campanha Publicitária com Propagandas Veiculadas por Folhetos..	139
<b>Figura 20-</b> Sarandi - Área Urbana do Município.....	144
<b>Figura 21-</b> A Extensão de Influência das Cidades do METROPLAN .....	155
<b>Figura 22-</b> METROPLAN - Estruturação das Cidades de Maringá, Sarandi, Paiçandu e Marialva como um único Sistema Urbano .....	155
<b>Figura 23-</b> Núcleo Urbano Inicial de Sarandi - Traçado pela Companhia Melhoramentos Norte do Paraná.....	182
<b>Figura 24 -</b> Parques Industriais de Sarandi .....	198
<b>Figura 25-</b> Foto Aérea - Grande Área de Sarandi já Absorvida por Maringá.....	199
<b>Figura 32-</b> Sarandi - Uso do Solo Urbano.....	219

## INDICE DE FOTOS

<b>Foto 1-</b> Campanha publicitária com propagandas veiculadas por out-doors.....	225
<b>Foto 2 -</b> Setor Sul/Sudeste da cidade. Um dos conjuntos habitacionais destinados à população de baixa renda (Vale Azul I e II ) - COHESMA.....	225
<b>Foto 3 -</b> Setor Sul da cidade. Outro conjunto habitacional (Jardim Esperança III e IV) -COHESMA.....	226
<b>Foto 4 -</b> Sentido Oeste/Leste - Vista Parcial do Parque Alvamar I e II .....	226
<b>Foto 5 -</b> Sentido Oeste/Leste. Vista Parcial do Parque Alvamar I e II, já no limite urbano com Maringá.....	227
<b>Foto 6 -</b> Setor Sul, na direção Sul-Norte.....	227
<b>Foto 7 -</b> Vista aérea do centro, na direção Leste-Oeste.....	228
<b>Foto 8 -</b> Setor Sul, na direção Norte do quadro urbano.....	229
<b>Foto 9-</b> Setor Oeste/Leste. Limite urbano com Maringá (Parque Alvamar).....	229
<b>Foto 10 -</b> Setor Norte, na direção Leste, onde constata-se uma infra-estrutura bastante precária.....	230
<b>Foto 11 -</b> Periferia no setor Norte - Jardim Nova Independência, onde o preço do solo também é mais viável.....	230
<b>Foto 12-</b> Área central da cidade com grande concentração de comércio e serviços.....	231
<b>Foto 13 -</b> Setor Norte. Prolongamento do comércio e serviços da cidade.....	231

## ÍNDICE DE TABELAS

<b>TABELA 1 - Evolução da População no Norte do Paraná.....</b>	<b>21</b>
<b>TABELA 2 - Número de estabelecimentos Industriais no Aglomerado Urbano.....</b>	<b>31</b>
<b>TABELA 3 - Evolução da Mão-de-obra ocupada de acordo com os Setores.....</b>	<b>35</b>
<b>TABELA 4 -Evolução do número de Estabelecimentos do Comércio Atacadista no Aglomerado Urbano.....</b>	<b>37</b>
<b>TABELA 5 - Evolução do número de Estabelecimentos do Comércio Varejista no Aglomerado Urbano.....</b>	<b>38</b>
<b>TABELA 6-Evolução do número de Estabelecimentos de Serviços no Aglomerado Urbano.....</b>	<b>39</b>
<b>TABELA 7 - Evolução da População Urbana (U) e Rural (R), na Região Sul e no Estado do Paraná (1950 - 1996).....</b>	<b>46</b>
<b>TABELA 7.A - Evolução da População Urbana (U) e Rural (R), nos Municípios de Maringá e Sarandi (1950 - 1996).....</b>	<b>47</b>
<b>TABELA 8 - Construtoras que mais se destacaram no Mercado Imobiliário de Maringá.....</b>	<b>116</b>
<b>TABELA 9 - Relação dos Loteamentos Existentes na Cidade de Sarandi.....</b>	<b>190</b>
<b>TABELA 10 - Número de Transações Gleba Patrimônio Sarandi.....</b>	<b>202</b>
<b>TABELA 11 - Número de Transações - Gleba Ribeirão Sarandi.....</b>	<b>203</b>
<b>TABELA 12 - Número de Transações - Gleba Pinguim.....</b>	<b>204</b>
<b>TABELA 13 - Número de Transações - Gleba Ribeirão Aquidabam.....</b>	<b>205</b>
<b>TABELA 14 - Número de Transações de terrenos sem construção em Sarandi (1960 - 1994).....</b>	<b>209</b>
<b>TABELA 15 - População Residente (PR), Número de Domicílios (ND) e Número de Transações com Terrenos sem Construção (NTTSC).....</b>	<b>213</b>

## Resumo

Neste estudo procura-se apreender o processo de expansão territorial urbana da cidade de Sarandi, a partir da década de 70, atrelado as relações estabelecidas entre as cidades de Marialva e Maringá. Associa-se, ainda, às transformações do espaço regional e às suas relações estabelecidas entre os agentes sociais externos e entre estes e o solo urbano, no processo de expansão da cidade.

A consolidação de Maringá, a partir dos anos 70, como capital polarizadora da região noroeste do Estado, teve suas raízes balizadas no processo de substituição e modernização da agricultura. Desde então, frente aos novos papéis que a cidade passou a exercer nas suas atividades produtivas, acabou atraindo também um número considerável de população, exercendo atividades no setor terciário.

Dessa forma, o espaço urbano maringense passou a ser visto como um mercado onde a especulação imobiliária, tanto para locação como para compra e venda, tornou-se insuportável, obrigando grande parte da população de baixa renda a procurar nas áreas mais afastadas um custo de vida menor. Sarandi oferecia essas condições.

Extremamente significativa no processo de reestruturação urbana de Sarandi, até 1980 (enquanto distrito), foi também a conjuntura do poder público de Marialva. Esta passou, então, a comandar a produção do espaço urbano da cidade, através das várias e constantes leis de ampliação do perímetro urbano, que traziam imbuídos interesses daqueles que detinham o poder e possuíam terras naquele distrito.

A partir daí, todo o processo de crescimento territorial urbano de Sarandi esteve sempre atrelado à proliferação de loteamento, executados por incorporadores sediados em Maringá. Atuantes na produção desse espaço estão as empresas Vick e Sol, que, há quase 20 anos, vêm monopolizando o uso do solo na cidade.

Em função das formas sob as quais se produziu o espaço urbano em Sarandi e dos mecanismos e processos que, interagindo, determinaram as características de consumo do solo, concretiza-se o espaço urbano. As práticas presentes nesse espaço são resultados da urbanização brasileira, influenciada, sobretudo, por fatores externos.

### Abstract

This study investigates the process of urban territory expansion of the town of Sarandi, State of Paraná, between the towns of Marialva and Maringá. It is also associated with the regional space transformation and with the relationships established among the external social agents and between the latter and the urban area in the expansion process.

The consolidation of Maringá, since the 1970's, as the polarizing center of the northwestern region of the State of Paraná had its roots marked by the process of replacement and modernization of the agricultural activities. Since then, because of the new roles it assumed in the productive activities, Maringá has been attracting a growing number of people working in the tertiary sector of economy. Thus the urban soil has increasingly been regarded as a market where real estate speculation, both as renting and purchasing activities, has grown unbearable and forced a great part of the poorer population to seek to establish their dwellings farther away in the outskirts for a lower cost of living. The neighboring village of Sarandi offered such conditions.

Highly significant in the process of urban transformation of Sarandi, up to 1980 when it still was a district of the municipality of Marialva, was the situation of the political power which began to command the urban space production through the passing of a sequence of different laws regulating the expansion of the outer limits of the town in formation which reflected the economic interests of those people in power who possessed real estate properties in that district. Since then, the whole process of urban territory expansion of Sarandi has been tied to the rapid growth of building lots developed by real estate firms based in Maringá particularly *Vick* and *Sol*, which for almost twenty years have been monopolizing the use of the urban soil in Sarandi.

Because of the forms in which the urban space was produced in Sarandi and the mechanisms and processes that interacting determined the characteristics of the use of the soil, the urban space profile was established. The practices present in this space result from the Brazilian urbanization greatly influenced by external factors.

## INTRODUÇÃO

Ao considerar a importância que o processo de urbanização assumiu em nosso século, notadamente nos países onde o capitalismo encontra-se em fase menos avançada, optamos por um tema para pesquisa no âmbito da Geografia Urbana.

O presente estudo tem por objetivo resgatar questões pertinentes à expansão territorial urbana de Maringá-Pr e seus reflexos na cidade de Sarandi-Pr, localizadas no Norte Paranaense, (microrregião Geográfica de Maringá - (IBGE,1989)<sup>1</sup> (Figura-1), através do processo de formação e evolução, procurando identificar os interesses que predominam e orientam essa estrutura espacial.

Entender o espaço em determinado momento, significa, antes de tudo, analisar as circunstâncias daquele momento, considerando a base material física existente e as relações estabelecidas entre os homens e a natureza. Definindo-se sobretudo, segundo arranjos e mudanças, e em função das exigências, necessidades e disponibilidades técnicas de cada época (SANTOS, 1988)<sup>2</sup>.

Este espaço pode assim ser chamado organização espacial, por ser justamente a síntese das relações aí presentes. O espaço está portanto, em constante mutação.

Para CORRÊA (1987)<sup>3</sup>, a organização espacial reflete a intrincada divisão social e territorial do trabalho e a conseqüente natureza complementar das atividades de cada lugar.

Apreende-se então, que a cada novo momento do processo social, em que a nova divisão do trabalho é criada, as antigas funções são superadas, surgindo novas, a fim de integrar-se à nova estrutura.

Como nos lembra SANTOS (1979:43)<sup>4</sup> :

**“somente através do movimento do conjunto, isto é do todo, ou do contexto, é que podemos corretamente valorizar cada parte e analisá-la, para em seguida reconhecer concretamente esse todo”.**

Os elementos constituintes de uma organização espacial (natureza, instituições sociais, produções artificiais, homens...) e suas inter-relações podem variar muito. Isto significa que cada momento histórico de uma mesma configuração territorial pode levar a variações dos elementos aí presentes, produzindo um contexto completamente novo, modificando sua inter-relação prévia. Igualmente, em diferentes espaços, ainda que em um mesmo momento histórico, a presença daqueles elementos não garante que estejam articulados de uma mesma forma, nem que irão variar na mesma direção e sentido. Isto porque **...”cada lugar atribui a cada elemento constituinte do espaço um valor particular”(SANTOS,1985:32)<sup>5</sup>.**

A partir daí, acredita-se, que vários desses significantes foram detectados nos dados referentes ao estudo das cidades de Maringá e Sarandi.

Por fim ressalta-se que para o entendimento dos pressupostos históricos da urbanização de Maringá e conseqüentemente de Sarandi, foram de grande importância os trabalhos de **LUZ (1980), LUZ (1988), MENDES & BENADUCE (1990), KOHLHEPP (1991), MENDES (1992)<sup>6</sup>**. Estes nos proporcionaram importantes dados sobre a formação histórica de Maringá e Sarandi, bem como do processo de urbanização decorrente. Destaca-se também em outros trabalhos, vários elementos que nos ajudaram a refletir sobre o poder político municipal frente ao processo de crescimento dessas cidades.

Na sequência deste estudo, temos em mente os seguintes objetivos específicos que acreditamos ter atingido:

- Verificar como atualmente se expande o espaço urbano periférico na cidade de Maringá, e as conseqüências desta expansão sobre a cidade de Sarandi;

- Averiguar sob que formas se deu esta expansão espacial urbana, reconhecendo os fatores que atuaram e atuam promovendo de maneira destacável o crescimento territorial em Sarandi, a partir de 1970;

- Verificar o papel desempenhado pelos agentes produtores do espaço, identificando a importância das ações pública e privada, quanto aos loteamentos e,

- Apreender a manifestação no espaço dos mecanismos que interagem desencadeando diferentes formas de comercialização e valorização do solo.

No que se refere à cidade de Sarandi dois processos merecem ser ressaltados: o primeiro, diz respeito à expressão do fenômeno da expansão territorial urbana, que ali se manifestou de maneira mais acentuada, há quase 20 anos. O segundo, se reporta à discussão da reprodução do espaço urbano nesta cidade, pelos incorporadores imobiliários de Maringá.

Esses processos nos chamaram a atenção, uma vez que o crescimento da cidade de Sarandi e principalmente como o da cidade de Maringá, à semelhança do que ocorre em outras cidades brasileiras, não ocorreu (e nem ocorre) em resposta a um processo de industrialização.

**MENDES (1983)<sup>7</sup>**, nos lembra da grande importância da ação de determinados agentes da sociedade, que geram processos específicos determinantes do uso e da forma espacial da cidade. Eles são conhecidos como os agentes modeladores do solo urbano, e apresentam importância crucial nas cidades de economia capitalista, onde as instituições jurídicas estão submetidas às leis que regem a posse da propriedade privada e as determinações do mercado.

Além dessas considerações, queremos lembrar que nossa dissertação apresenta-se disposta em quatro capítulos.

No primeiro capítulo, desenvolvem-se idéias no sentido de apresentar um quadro histórico-evolutivo do movimento de ocupação do Norte Norte do Paraná. com o intuito de oferecer subsídios que possam nos ajudar a interpretar a urbanização de Maringá, e mais especificamente o processo de expansão territorial urbana da cidade de Sarandi após 1970. Também está presente neste capítulo, um pouco da evolução da economia urbana de Maringá, discutindo o seu dinamismo.

O segundo capítulo, é de cunho teórico, onde parte-se do pressuposto da necessidade de se identificar categorias explicativas, basicamente (estado e capital), que sejam suficientes para tecer as inter-relações necessárias à caracterização das particularidades dos referidos momentos na história e de seus arranjos espaciais específicos.

No capítulo três, resgata-se a dinâmica populacional de Maringá e suas implicações na evolução do seu espaço urbano e no de Sarandi. Ainda neste capítulo, espera-se ter sistematizado os diversos agentes da ação privada, reconhecendo-os em Maringá e procurando chamar atenção nas transformações

ocorridas em sua atuação, também na cidade de Sarandi. Procurou-se também, relacionar as profundas transformações ocorridas no processo de produção do espaço urbano, aquelas havidas no aparelho Estatal, Federal e Municipal, no que concerne as formas de administração pública, cada vez mais dominada e dirigida pelo Capital.

No capítulo quatro, de início, analisa-se o processo de expansão urbana em Sarandi, a partir da década de 70, atentando às peculiaridades referente ao processo de proliferação dos loteamentos. Em seguida faz-se uma análise do comércio do espaço urbano de Sarandi, relacionando o aumento da demanda de terrenos, durante a década de 70, e à política econômica nacional.

Sob a forma de considerações finais, espera-se passar uma idéia do quadro urbano produzido, a partir das determinantes, discutidas nos capítulos anteriores.

## NOTAS E REFERÊNCIAS DA INTRODUÇÃO

- (1)- BRASIL - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). **Anuário Estatístico do Brasil - 1987/1988**. Rio de Janeiro, V.48, 1989.
- (2)- SANTOS, Milton. O Espaço Geográfico como Categoria Filosófica. In **O Espaço em questão**. 1988, pp.24.
- (3)- CORRÊA, Roberto Lobato. **Região e Organização Espacial**. São Paulo, Ática, 1987, 93p.
- (4)- SANTOS, Milton. **Espaço e Sociedade**. Ensaios. Petrópolis, Vozes. 1979, p.43.
- (5)- SANTOS, Milton. Op. Cit. 1979, p.32.
- (6)- LUZ, France. **O Fenômeno Urbano numa zona Pioneira, Maringá-Pr**. São Paulo, USP, 1980. (Dissertação de Mestrado).
- LUZ, France. **As migrações internas no contexto do capitalismo no Brasil: A microrregião do "Norte Novo de Maringá"- 1950/1980**. São Paulo, USP, 1988 (Tese de Doutorado).
- MENDES, C. M. & BENADUCE, G. M. **Diagnóstico das tendências da Expansão Territorial Urbana de Maringá-Pr**. UEM, DGE. Prefeitura Municipal, 1990, 120p. (Relatório Final).
- KOLHEPP, Gerd. Mudanças Estruturais na Agropecuária e Mobilidade da População do Paraná (Brasil). In: **Revista Brasileira de Geografia**. Rio de Janeiro, IBGE, 1991.
- MENDES, César Miranda. **O Edifício no Jardim: Um Plano Destruído: A Verticalização de Maringá**. São Paulo, USP, 1992 (Tese de Doutorado).
- (7)- MENDES, César Miranda. **A Terra Urbana Palmense no seu Processo de (re) Construção**. Rio Claro, USP, 1991, 187p. (Dissertação de Mestrado).

## **CAPÍTULO I**

### **A FORMAÇÃO SÓCIO-ECONÔMICA DO NORTE DO PARANÁ**

#### **1- O TERRITÓRIO**

##### **1.1- A FORMAÇÃO HISTÓRICO-ECONÔMICA**

##### **1.2- AS MUDANÇAS ECONÔMICAS EM MARINGÁ: A FUNÇÃO COMERCIAL E DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS**

##### **1.3- A CIDADE DE MARINGÁ COMO APÊNDICE DA ORGANIZAÇÃO DO ESPAÇO PRODUTIVO**

##### **1.4- MARINGÁ NO COMANDO DA ORGANIZAÇÃO DO ESPAÇO PRODUTIVO DE SARANDI**

## CAPÍTULO 1

### A FORMAÇÃO SÓCIO-ECONÔMICA DO NORTE DO PARANÁ

Antes de entrar diretamente na abordagem do objeto de estudo específico, a cidade de Sarandi, esclarece-se que diante da complexidade do processo de absorção, deve ser analisada, primeiramente, a formação econômico-social do Norte do Paraná, bem como a espacialização da cidade de Maringá. O objetivo maior é o de melhor respaldar a realidade no que se refere a formação territorial de Sarandi. Acredita-se ainda, que esse resgate permitirá entender algumas das etapas da dinâmica interna e externa, as quais se estabeleceram durante as relações sociais existentes na apropriação e construção do solo urbano, suas inter-relações bem como os vários aspectos pertinentes ao processo de absorção.

Fundamental, foi também o trabalho de elaboração do projeto de pesquisa, tendo em vista o pouco conhecimento sobre a formação, crescimento e desenvolvimento de Maringá, Sarandi e seus arredores.

O estudo da Formação Econômico Social permite o conhecimento de uma determinada sociedade na sua totalidade e nas suas funções, mas sempre um conhecimento específico, apreendido num dado momento de sua evolução (MENDES, 1992)<sup>1</sup>.

As formações Econômico e Social existem, por causa dos seus aspectos concretos que permitem levar em conta as especificidades de cada sociedade (sua evolução particular, sua situação atual, suas relações internas e externas) tomada como uma realidade historicamente determinada, fundada sobre uma base territorial.

Nas palavras de SANTOS (1977:88)<sup>2</sup>, essas formações econômico social se diferenciam do modo de produção (produção propriamente dita, circulação distribuição e consumo), pois “estes escrevem a história no tempo, enquanto que as formações econômico-social escrevem-na no espaço”.

## 1...O TERRITÓRIO

A questão do território merece aqui também ser destacada e tem como objetivo apreender a sua caracterização, desenvolvimento, planejamento e estudos sobre a problemática regional dentre outros.

A nível conceitual, distintos critérios foram e vem sendo utilizados para delimitar o Norte do Paraná. O critério adotado para fins do presente estudo será o utilizado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE,1989)<sup>3</sup> que realizou uma nova divisão microrregional, segundo a resolução PR nº 51 (Figura-1) .

### 1.1- A FORMAÇÃO HISTÓRICO-ECONÔMICA

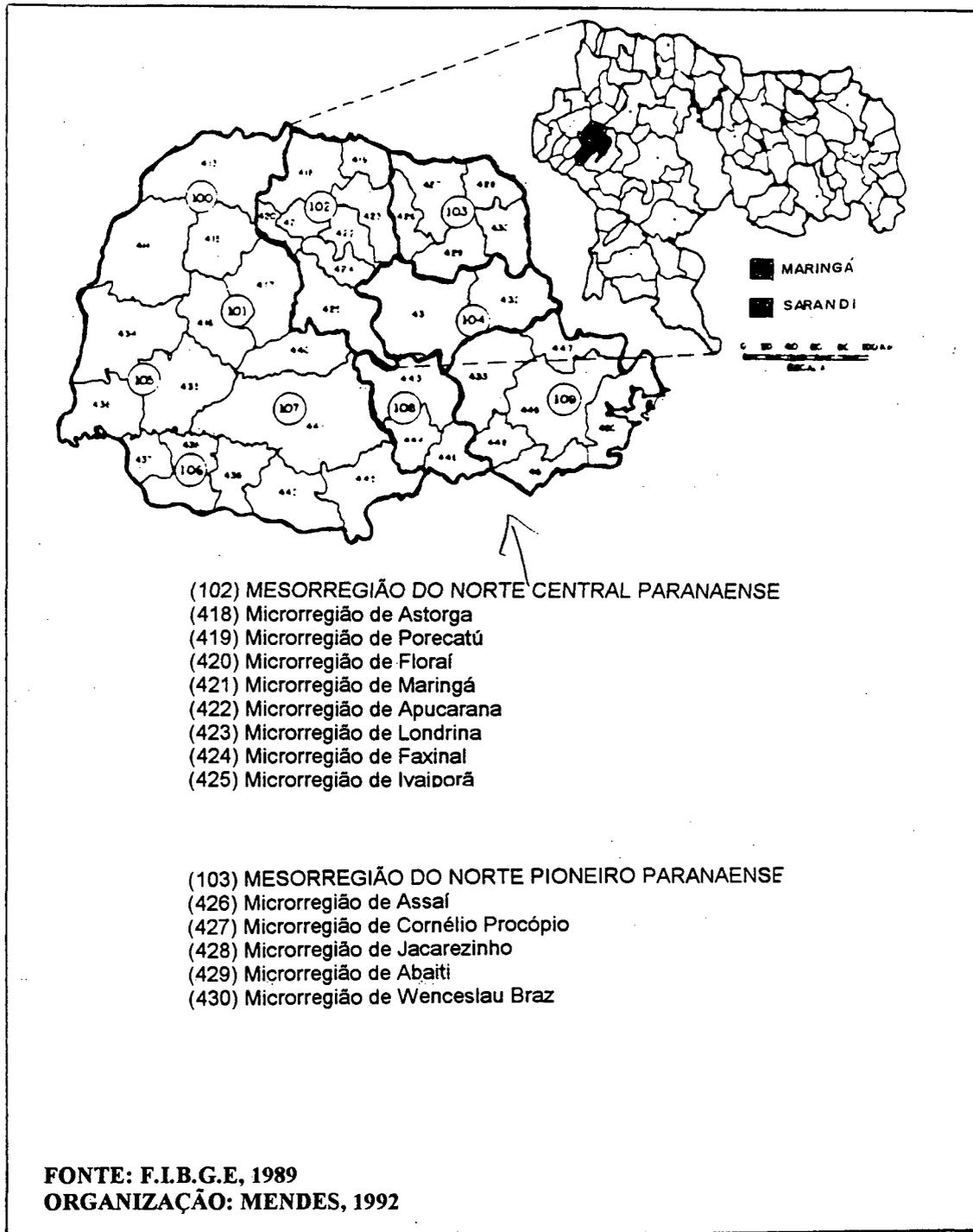
Quando se procura apreender as características de um determinado espaço, sua paisagem e as inter-relações que nele se concretizam, deve-se analisar as circunstâncias dos diferentes momentos que resultaram de sua trajetória histórica, pois a cada momento do processo produtivo, a sociedade imprime neste espaço as distintas características de sua organização (SILVA, 1995)<sup>4</sup>.

A análise de núcleos urbanos específicos, suas origens e evolução não pode negligenciar o conhecimento da organização do espaço em outras escalas. Os fatores explicativos e as razões que suscitam as mudanças locais são resultantes de uma série complexa de relações políticas e econômicas que têm suas raízes em espaços mais amplos, extrapolando seus limites administrativos.

Nesse sentido, procura-se realizar uma reconstituição das relações históricas mais significativas, buscando uma visão evolutiva da ocupação econômica regional e seus desdobramentos sociais, com o propósito de fornecer as bases para a compreensão do processo de absorção de Sarandi por Maringá.

A ocupação do Norte Paranaense e o desmatamento de grandes áreas serviram à expansão do cultivo do café como monocultura, que apoiado pela crescente demanda no mercado mundial, transfigurou grandes áreas do

**FIG. 1 - ESTADO DO PARANÁ - MESOS E MICRORREGIÕES GEOGRÁFICAS E A DIVISÃO MUNICIPAL DO NORTE**



Norte Central, colonizado desde 1930, e também das zonas pioneiras recém ocupadas do Norte Novo (KOHLHEPP,1991)<sup>5</sup>.

Até meados da década de 60, a cafeicultura foi sem dúvida a principal atividade econômica da região, chegando a representar nesta época cerca de 70% de toda a produção agrícola, quando então em função de fatores climáticos e conjunturais começava a declinar.

Entretanto, além das geadas de agosto de 1963 que, arrasou cerca de 900 milhões de pés de café, no período entre o final dos anos 60 e início dos anos 80, também ocorreram as geadas de 1967, 1969, 1972 e 1975, comprometendo seriamente a cafeicultura regional, e que devido a conjugação de outros fatores, já se apresentava em visível estado de decadência (MORO,1991)<sup>6</sup>.

Pelo fato das geadas ocorrerem quase que anualmente, as mesmas não proporcionaram às lavouras de café, o tempo necessário a sua recuperação, tempo que pode variar entre 2 e 4 anos, conforme a intensidade das geadas. Assim, com a ocorrência dessas geadas, frustando gradativamente a produção das lavouras, culminou por comprometer a situação financeira dos produtores rurais, que tinham na cafeicultura sua atividade produtiva principal.

Com o agravante da geada de 17 de Junho de 1975, que praticamente dizimou os cafezais, em especial no Norte Central, contribuiu para acelerar o processo de erradicação e a conseqüente substituição por outras atividades agrícolas produtivas.

Conseqüentemente, com a falta de um tratamento adequado e pouco interesse dos cafeicultores por suas lavouras, não só em função dos preços desestimulantes do mercado sob o controle do governo, mas também da elevação da taxa de confisco cambial; do esgotamento progressivo do solo - resultado de pouco ou quase nenhum emprego de técnicas adequadas ao cultivo -, as lavouras de café da região foram contaminadas pela ferrugem.

Assim, o advento da ferrugem na região constituiu-se em mais um elemento que contribuiu para levar um número bastante expressivo de produtores rurais a decidirem pela erradicação de cafeeiros, e sua substituição por outras atividades produtivas, sobremaneira, na década de 70, pela cultura associada da soja e trigo.

Norte Central, colonizado desde 1930, e também das zonas pioneiras recém ocupadas do Norte Novo (KOHLHEPP,1991)<sup>5</sup>.

Até meados da década de 60, a cafeicultura foi sem dúvida a principal atividade econômica da região, chegando a representar nesta época cerca de 70% de toda a produção agrícola, quando então em função de fatores climáticos e conjunturais começava a declinar.

Entretanto, além das geadas de agosto de 1963 que, arrasou cerca de 900 milhões de pés de café, no período entre o final dos anos 60 e início dos anos 80, também ocorreram as geadas de 1967, 1969, 1972 e 1975, comprometendo seriamente a cafeicultura regional, e que devido a conjugação de outros fatores, já se apresentava em visível estado de decadência (MORO,1991)<sup>6</sup>.

Pelo fato das geadas ocorrerem quase que anualmente, as mesmas não proporcionaram às lavouras de café, o tempo necessário a sua recuperação, tempo que pode variar entre 2 e 4 anos, conforme a intensidade das geadas. Assim, com a ocorrência dessas geadas, frustando gradativamente a produção das lavouras, culminou por comprometer a situação financeira dos produtores rurais, que tinham na cafeicultura sua atividade produtiva principal.

Com o agravante da geada de 17 de Junho de 1975, que praticamente dizimou os cafezais, em especial no Norte Central, contribuiu para acelerar o processo de erradicação e a conseqüente substituição por outras atividades agrícolas produtivas.

Conseqüentemente, com a falta de um tratamento adequado e pouco interesse dos cafeicultores por suas lavouras, não só em função dos preços desestimulantes do mercado sob o controle do governo, mas também da elevação da taxa de confisco cambial; do esgotamento progressivo do solo - resultado de pouco ou quase nenhum emprego de técnicas adequadas ao cultivo -, as lavouras de café da região foram contaminadas pela ferrugem.

Assim, o advento da ferrugem na região constituiu-se em mais um elemento que contribuiu para levar um número bastante expressivo de produtores rurais a decidirem pela erradicação de cafeeiros, e sua substituição por outras atividades produtivas, sobremaneira, na década de 70, pela cultura associada da soja e trigo.

Com a crise que se instalou sobre o mercado cafeeiro, entre os anos 60-70, o controle dos preços do mercado pelo Governo - a política de preços muito baixos para a cafeicultura e o confisco cambial -, além da elevação dos custos de manutenção das lavouras de café, os cafeicultores foram se descapitalizando.

Sendo a lavoura de café uma cultura permanente, com o giro anual do capital, os cafeicultores, habitualmente recorriam a adiantamentos ou empréstimos junto aos maquinistas de café, como também, junto ao sistema bancário e cooperativo.

Muito embora, os juros praticados, ao final da década de 60, girassem em torno de 12% a.a. e a taxa de inflação anual fosse baixa, estes procedimentos mercantis/financeiros, atrelados com o crescente custo de manutenção das lavouras de café, com as constantes quedas na produção, com a manipulação do mercado pelo governo, gradualmente foram atingindo os cafeicultores. Na década de 70, este quadro agrava-se, e as taxas dos juros comerciais e a inflação aceleram-se.

Com a crescente descapitalização dos cafeicultores, em certa medida, constituiu-se em mais um fator que concorreu à substituição de culturas, em síntese a modernização agrícola. Por outro lado, contribuiu para levar, em especial, considerável número de pequenos e médios produtores de café a venderem ou arrendarem suas propriedades.

A razão disto consistia em que muitos cafeicultores não estavam equipados ou não possuíam condições necessárias à reconversão da sua atividade produtiva e, outros, sobretudo os pequenos ao mudarem para a cultura da soja e do trigo, acabaram por se endividar seriamente. Por conseguinte, contribuiu regionalmente para a concentração de terras. E como consequência o processo de urbanização acelerava-se.

A rápida redução da área de cultivo de café em fins dos anos 70 e princípios dos anos 80 foi, também, dentre os fatores anteriormente evidenciados, consequência das alternativas rotação soja-trigo, no âmbito da modernização da agricultura.

Depois da curta fase de diferenciação do uso da terra, nas áreas de cultivo do café, subvencionada pelo governo, o trigo e a soja, implantaram-se como cultura de substituição em grande parte do Norte Central.

**KOHLHEPP (1991)<sup>7</sup>**, afirma que este desenvolvimento, fortemente voltado ao mercado mundial, foi sustentado pelo sistema de créditos rurais extremamente favoráveis a juros reais negativos, além da ampliação da infraestrutura, aumentando assim a produção agrícola.

Porém, todos estes fatores, que geraram uma agricultura moderna e eficiente, também em outras regiões do Sul e do Sudoeste do Brasil, levaram a um forte aumento da área mínima necessária para os estabelecimentos e, com isso, a uma concentração fundiária. Além da liberação de mão-de-obra, indiretamente reforçada por uma nova legislação social para o setor agrícola, ocorreu um desajuste nas pequenas e médias propriedades por grandes empresas modernizadas, sobretudo na região da companhia colonizadora, o Norte Central (**MORO, 1991**)<sup>8</sup>.

A decadência do café que exigia intensa mão-de-obra, a transformação de extensas áreas de criação de gado e o alto grau de mecanização da agricultura levaram a um desemprego rural elevado em grande parte do Norte do Paraná.

Os estudos de **KOHLHEPP (1991)**<sup>9</sup>, destacam ainda que a frente de desmatamento do grupo setentrional, com fortes influências luso e ítalo-brasileiras (de São Paulo, Minas Gerais e do Nordeste), encontrou na região do rio Piquiri, no Oeste, a fronteira dos pequenos agricultores gaúchos e catarinenses de ascendência italiana e alemã. Junto com esta colonização agrária na parte meridional do Norte Novo já se fizeram notar no Norte Central (especialmente na microrregião de Maringá) consideráveis perdas de população rural (**Tabela- 1**).

**Tabela 1 - Evolução da População no Norte do Paraná -  
1960 - 1990 (em 1000)**

Regiões e Microrregiões	População Urbana				População Rural			
	1960	1970	1980	1990	1960	1970	1980	1990
<b>Norte Novo</b>	290	603	945	1.307	820	876	456	351
	26%	49%	67%	79%	74%	51%	33%	21%
Londrina	184	338	528	738	416	354	178	148
Maringá	65	153	247	350	179	170	67	42
Apucarana	41	112	170	219	225	352	211	161
<b>Norte Novíssimo</b>	110	368	545	716	668	1.162	632	527
	14%	24%	46%	58%	86%	76%	54%	42%
Paranavaí	57	123	168	209	257	216	119	107
Umuarama	27	143	207	252	222	511	279	222
Campo Mourão	26	102	170	255	189	435	234	198
<b>Paraná Total</b>	1.328	2.504	4.473	7.018	2.950	4.426	3.157	2.801
	31%	36%	59%	71%	69%	64%	41%	29%

Regiões e Microrregiões	TOTAL			
	1960	1970	1980	1990
<b>Norte Novo</b>	1.110	1.479	1.407	1.658
	100%	100%	100%	100%
Londrina	600	692	706	886
Maringá	244	323	314	392
Apucarana	266	464	381	380
<b>Norte Novíssimo</b>	778	1.530	1.177	1.243
	100%	100%	100%	100%
Paranavaí	314	316	339	287
Umuarama	249	654	486	474
Campo Mourão	215	537	404	453
<b>Paraná Total</b>	4.278	6.930	7.630	9.819
	100%	100%	100%	100%

Fonte: KOHLHEPP, Gerd. 1991; trabalhou com estimativa para 1990.

\* Para não perder a sua característica original, preferiu-se não atualizar a tabela, pois o objetivo do autor foi ressaltar o êxodo rural na década de 70.

Devido ao processo ainda em vigor de tomada de posse da terra, os fluxos de população concentravam-se sobretudo sobre a frente pioneira regional. O êxodo rural decorrente nos anos 70, aumentou o proletariado urbano dos grandes centros regionais como: Londrina, Maringá, Paranavaí e Umuarama. Com a crescente migração para as sedes de município, o desenvolvimento urbano seletivo determinado pela dotação funcional diferenciada, que podia se observar antes de 70, foi substituído por um êxodo rural generalizado, que também visava os centros menores, a nível de município. Neste processo, devido a reduzida ou esgotada capacidade de absorção de mão-de-obra, ocorreu a formação de extensas áreas marginais suburbanas de classes sociais menos favorecidas (**Tabela - 1**) (**MORO, 1991**), (**KHOLHEPP, 1991**)<sup>10</sup>.

Assim, a valorização dos papéis das grandes cidades da região materializou-se em uma crescente migração interurbana. Isso demonstra que não houve uma simples transferência da população liberada da zona rural para as cidades, mas sim, que algumas dessas cidades polarizaram esta migração, como é o caso da cidade de Maringá.

Ao que tudo indica, a produção agrária do Norte do Paraná permitiu, atingir um rendimento capaz de desencadear um intenso processo de urbanização. Os trabalhos de **NICHOLLS (1970)**, **SOUZA (1971)**, **LUZ (1980)**, **LUZ (1988)** e **MORO (1991)**<sup>11</sup>, argumentam que a urbanização do Paraná ocorreu entre 1940 e 1950, concentrando-se especialmente nas zonas pioneiras do Estado. Após 1960, é que o processo de urbanização difundiu-se pelo resto do Estado.

Como resultado do processo de urbanização regional, face à saída da população do campo para a cidade, Maringá passou então a enfrentar um crescimento populacional significativo. Na década de 70, a administração pública e a iniciativa privada procuram equipar a cidade, com o objetivo de atender ao contingente de 60.545 novos habitantes que se deslocaram para Maringá. Desse modo, tornou-se necessário a expansão da rede de água potável, da rede de esgotos, da rede de energia e sobretudo da abertura de novos loteamentos, além da ampliação do sistema viário e de transporte (**MORO, 1988**)<sup>12</sup>.

Uma outra característica na região Norte Paranaense pode ser identificada: nos últimos anos da década de 70, o processo de substituição e

modernização da agricultura ocorreu paralelamente à saída de grande número de trabalhadores agrícolas, assim como de pequenos agricultores. Entretanto, em termos nacionais, assistia-se neste momento em vários pontos do País, uma evasão do campo à cidade, em geral para grandes e médias cidades, ou ainda, para outras áreas de fronteira.

Agora a convergência de população estaria ligada ao próprio processo de urbanização, associada a ampliação de empregos decorrentes de novas formas de investimentos representados pelo setor industrial, e de uma sofisticação dos setores de comércio e serviços, que agora passavam a exigir uma mão-de-obra qualificada para as atividades mais específicas (LINARDI, 1995)<sup>13</sup>.

Esta evolução ocorreu nos anos 70, paralelamente à intensificação da atividade industrial no Estado, que, não gerou, no entanto, emprego suficiente para absorver a mão-de-obra não qualificada de procedência rural.

De acordo com os estudos realizados pela Secretaria de Estado do Planejamento do Paraná (1984), o dinamismo da atividade agropecuária regional, assentado na cafeicultura e na produção de arroz, feijão, milho e algodão exigiram a instalação de uma série de unidades de primeira elaboração dos produtos regionais, a nível de beneficiamento da matéria-prima - origem das primeiras atividades industriais na região.

A penetração de produtos industrializados de São Paulo, atrelada ao comércio desses produtos, fez retardar o processo de industrialização da região. Por outro lado a falta de uma política de industrialização do Paraná, sobretudo no Norte do Estado, aliada às relação de dependência comercial e industrial com São Paulo, e as condições de complementariedade econômica que o Norte do Paraná representava, não estimulavam a instalação de unidades industriais.

Quanto à estrutura industrial, fatores como a existência abundante de matéria-prima, as vias de circulação e comunicação existentes e uma certa capacidade ociosa em alguns gêneros industriais, bem como a capacidade de armazenagem regional e existência de mão-de-obra, apesar da pouca qualificação, indicavam potencialidades de reativação, desde que a situação

conjuntural permitisse (SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO, 1984)<sup>14</sup>.

Outro fator de grande importância regional, foi a instalação de uma extensa rede de instituições financeiras que viabilizou as relações de compra e venda, de produção e comercialização. No final da década de 60, no Norte do Paraná eram instalados cerca de dois terços dos estabelecimentos bancários do Estado.

Paralelamente, o crescimento da população no aglomerado urbano de Maringá cresce rapidamente, abrigando na década de 60 aproximadamente 40% na área urbana. Esse contingente populacional acabou trazendo a valorização do espaço urbano, sobretudo as áreas localizadas próximas aos centros urbanos ou às vias principais de escoamento para o comércio regional ou instalação de indústrias.

Conforme foi relatado anteriormente, as transformações ocorridas no setor agrário da região, que passa a se modernizar, utilizando máquinas e instrumentos agrícolas, e também os fatores de ordem conjuntural que propiciaram mudanças rápidas no uso do solo, começaram a liberar a mão-de-obra rural maciçamente.

Parte dessa mão-de-obra se dirige aos centros urbanos de porte médio, trazendo mudanças quanto a apropriação do espaço urbano, imprimindo novas estruturas e diferentes relações sociais na cidade.

Surgem nas periferias urbanas, sobretudo de Maringá, muitos loteamentos urbanos populares, sem a infra-estrutura necessária. A questão habitacional passou a ser instrumento de política urbana de alguns municípios. Entretanto, a especulação imobiliária, facilitada pela falta de legislação eficiente e ainda incipiente, proporcionou crescimentos desordenados no espaço urbano.

No início dos anos 70, vários loteadores instalados na cidade de Maringá, começaram a parcelar também o espaço urbano do distrito de Sarandi, onde grande parte da população de baixa renda passou a se abrigar. Também surgem aí os problemas de infra-estrutura urbana e social.

No ano de 1981, Sarandi passa a se constituir em município independente, com significativa concentração demográfica, e com todos os problemas emergentes desse processo.

Ainda, uma outra característica marcante no decorrer do processo de industrialização no Estado do Paraná, que pode ser fixada em dois momentos distintos: a **CODEPAR** e a **CIC**.

O primeiro data de 1962, com a criação da Companhia de Desenvolvimento do Paraná (CODEPAR), ex-Banco de Desenvolvimento do Paraná - BADEP (**IPARDES, 1989**)<sup>15</sup>.

A CODEPAR obteve recursos iniciais através da alocação de bônus junto a população, e que se reverteram para aplicação na indústria, propiciando a execução de uma política econômica essencial ao pleno desempenho da atividade industrial, baseada na criação da infra-estrutura, ampliação da malha rodoviária, integração do Estado à rede de telecomunicações nacional e aumento da geração de energia elétrica (**IPARDES, 1989**)<sup>16</sup>.

O segundo momento é representado pela implantação da Cidade Industrial de Curitiba - CIC, ocorrida na década de 70. Foi, sem dúvida, a grande abertura para a continuidade e consolidação da Política Industrial Paranaense.

A consolidação da CIC ocorreu no período 1975-80, com indústrias diversificadas e não associadas a base agrícola, como Prosdócimo, Plastipar, Khrono, Tintas Renner e muitas outras. A instalação de indústria do gênero Metalurgia, Mecânica, Química, Plástica deu grande impulso à CIC e contribuiu para que as indústrias tradicionais, que também quiseram se instalar, buscassem tecnologias avançadas, afim de competir num mercado mais amplo que se abria para o Estado.

A partir de políticas de incentivo ao estabelecimento de indústrias no interior e de políticas restritivas na capital do Estado e seu entorno, ocorreu um processo de descentralização industrial.

O fortalecimento do setor secundário, em detrimento do setor primário, deu-se mais fortemente nos municípios de Londrina e Maringá, que ocupavam, em 1980, o terceiro e o quinto lugares entre os municípios mais industrializados do Paraná (**FIBGE, 1993**)<sup>17</sup>.

Em Londrina, a estrutura industrial está baseada nos gêneros produtos alimentares e química que, juntos respondem por 45% do valor da transformação industrial do município.

Londrina, devido a proximidade com relação ao Estado de São Paulo, é considerada como uma área de desdobramento industrial paulista, ou melhor, área de expansão da indústria do interior Paulista na Região Paranaense, através do aproveitamento sobretudo do capital de origem agrícola e da capacidade empresarial local. O empresário paulista associou-se ao empresário de Londrina e essa fusão de interesses está muito presente no ramo metal-mecânica, que vem dando suporte à produção agrícola com a colocação, no mercado, de máquinas e implementos agrícolas, essenciais à agricultura moderna (LINARDI, 1995)<sup>18</sup>.

Já a participação de Maringá na esfera produtiva industrial é recente, mas seu desempenho tem sido surpreendente. O município vem desenvolvendo uma política de industrialização agressiva; atualmente (a partir da década de 80) preocupa-se em instalar, em seu parque industrial, empresas integradas e complementares, ligadas ao processamento da produção agrícola.

Como modelo dessa integração, pode-se citar o setor têxtil, com empresas instaladas que cumprem todas as etapas produtivas da fiação à tecelagem, o que antes não ocorria.

Além de todo esse processo que objetiva a integração ao Parque Industrial existente, a prefeitura vem incentivando a instalação de empresas vinculadas aos ramos dinâmicos da Indústria e, em especial à Metal-Mecânica e a Química.

Ao nível das Prefeituras Municipais, observa-se a oferta de uma série de incentivos fiscais e doação de terrenos; e preparação (por parte dos municípios) da infra-estrutura para a instalação industrial.

O **PRODEMAR** (Programa de Expansão Econômica de Maringá) através da Lei nº. 1581/82, que instituiu lei de incentivos às indústrias, tem como objetivo conceder estímulos e criar facilidades às empresas que pretendam instalar-se ou ampliar suas instalações no município de Maringá.

As atividades industriais tem recebido das administrações apoio e incentivo para que as novas indústrias venham a se implantar neste município. Mesmo Maringá não sendo uma cidade industrializada, existe no município 18 parques industriais distribuídos numa área de aproximadamente 2.824.983,28m<sup>2</sup>, estrategicamente localizados em relação ao sistema viário,

possuidores ainda de toda a infra-estrutura e serviços necessários para o atendimento às indústrias instaladas.

Isto não significa que todos esses parques industriais estejam totalmente ocupados, tenta-se apenas chamar a atenção sobre a importância de Maringá pensar em retomar o seu desenvolvimento industrial, levando em conta também, o número de áreas destinadas às instalações industriais.

Como discorreu-se anteriormente, o processo de industrialização em Maringá é bastante recente, mas vem se caracterizando por uma forte dependência da produção agrícola regional, o que se reflete na predominância dos gêneros alimentar e têxtil. Vem assumindo, contudo importância crescente, a indústria de implementos agrícolas, sobretudo o processo de oleaginosas, a exemplo das moageiras de soja existentes no município.

Pode-se observar ainda, que Maringá apresenta uma variedade significativa de atividades, possibilitando um grande desenvolvimento industrial, polarizando vasta região de influência e por seu estratégico posicionamento físico-territorial, tornando-se ponto de convergência de importantes rodovias federais e estaduais.

A malha rodoviária do Estado é, sem dúvida, uma das responsáveis pelo desenvolvimento do Norte Paranaense, envolvendo vários municípios que tendem a formar forte concentração industrial. Este entroncamento rodoviário acaba integrando o Norte do Paraná à capital do Estado e ao Porto de Paranaguá; estabelecendo ainda ligação com São Paulo e Mato Grosso.

Os elementos da posição geográfica tiveram sem dúvida, importância primordial na gênese e evolução do aglomerado urbano de Maringá. De um lado temos as modernas rodovias principais, como a BR-376, BR-369, BR-277; e por outro lado, as estradas secundárias que se irradiam de diferentes pontos **(Figura-2)**.

As grandes rodovias têm contribuído mais indiretamente, facilitando o transporte de passageiros para áreas situadas entre as vias principais, através de estradas secundárias que a elas vêm ter, e a margem das quais se instalam, preferencialmente, as indústrias. São essas vias secundárias, estaduais ou municipais que possibilitam a ocupação de amplas áreas internas. Tais estradas secundárias são da maior importância para a urbanização do aglomerado urbano, pois traçando as mesmas em todos os sentidos, vem permitindo a sua

ocupação por numerosa população, que se utiliza de transporte urbano, bicicletas e motocicletas para atingir Maringá.

Nesse sentido, considerando a importância da rede ferroviária, as rodovias têm sido um dos principais fatores da ampliação do espaço urbano. Seriam também esses elementos que, revalorizados, permitiram o surgimento de novas funções na cidade de Sarandi e da sua absorção por Maringá.

Cabe ainda ressaltar o forte papel desempenhado pelas cooperativas da região como fator propulsor para a implantação do Parque Industrial agroalimentar, dado o caráter empresarial do esquema cooperativista, crescentemente reforçado.

Várias empresas diversificaram suas atividades de maneira expressiva, tendo como exemplo a Cooperativa de Cafeicultores de Maringá - COCAMAR - que, além da transformação de produtos de base agrária, vem recentemente se dedicando à fabricação de fios de seda, empregando tecnologia japonesa, procurando aperfeiçoar e criar seus próprios métodos de produção, e se firmando como uma grande empresa capitalista. O mercado consumidor é garantido; São Paulo absorve 90% da produção e o restante destina-se à exportação para o Japão.

É oportuno lembrar que antes de Maringá propiciar tendências voltadas à atividade industrial, esse mercado não apresentava o mesmo dinamismo da agricultura, que na década de 50 era ainda bastante rudimentar.

A década seguinte ainda não possuía condições favoráveis para desenvolver o setor, pois a indústria era basicamente ligada a produção primária e de baixo grau de elaboração, além da omissão por parte do governo. Somente na década de 70, é que vai ocorrer um desenvolvimento industrial satisfatório, notadamente em Maringá e região.

As indústrias que se instalaram nessa região, a partir de 1970, eram sobretudo de gêneros alimentícios, madeira e mobiliário, representando ainda índices elevados em valor de transformação industrial.

Considerando a evolução do número de estabelecimentos industriais, no período de 1975-1995, percebe-se que quanto aos gêneros industriais, os que mais se destacaram no aglomerado urbano foram as indústrias tradicionais como: madeira, mobiliário, couro e peles, têxteis, vestuário-calçados-tecidos, produtos alimentares, bebidas, editorial e gráfica,

Assim, apesar da perda relativa do setor agrícola, em termos de geração de renda, este ainda, é extremamente importante para a sua economia, dado que a dinâmica de expansão da agroindústria e da agricultura estão estreitamente associadas. Nestes termos, as condições de oferta de produtos agropecuários contribuem e refletem significativamente na determinação do caminho de expansão dos vários segmentos da agroindústria.

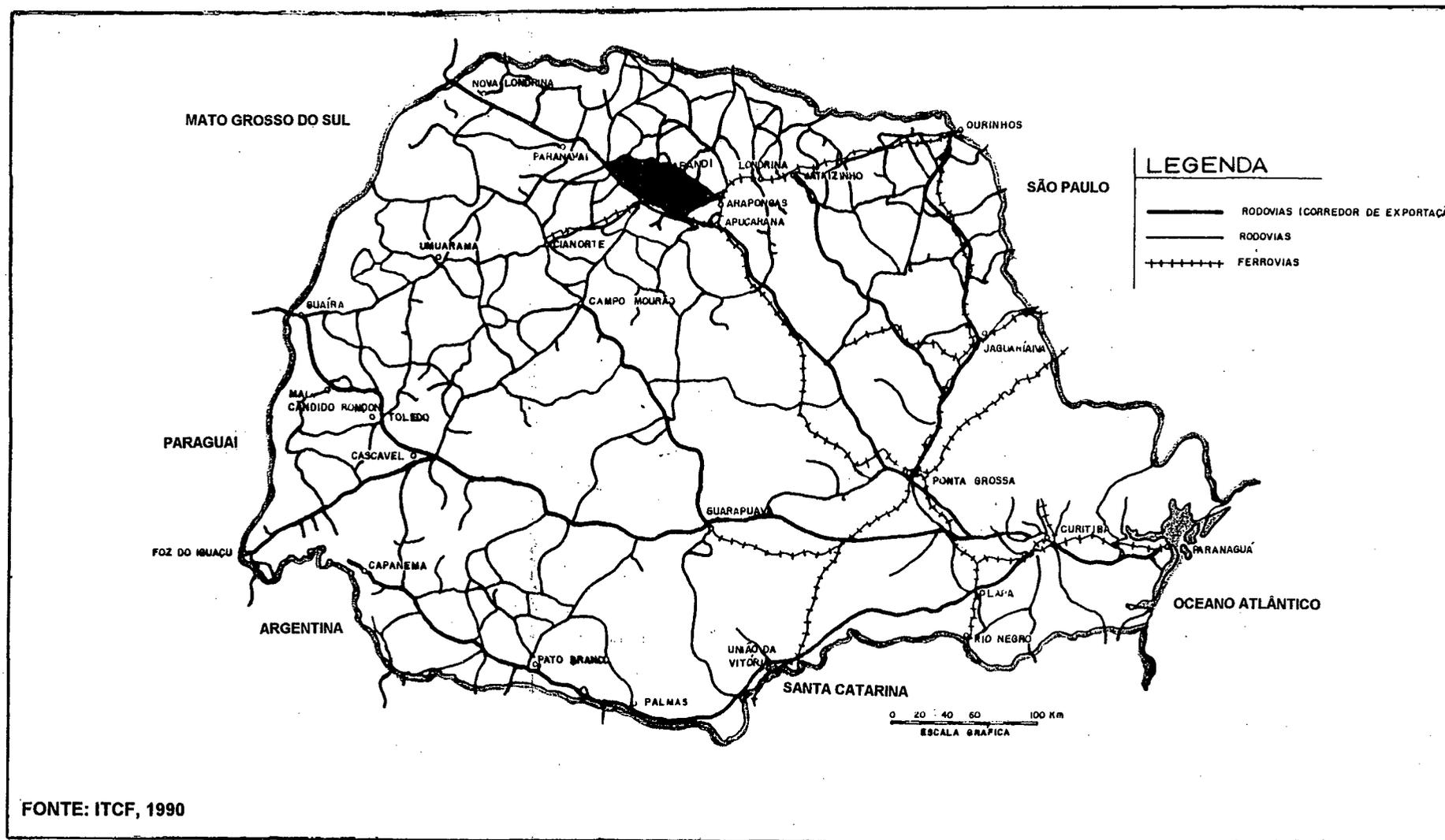
Dentro dessa perspectiva, é que Maringá, recentemente, vem passando por um processo de industrialização, que, de certa maneira, veio reforçar seu suporte populacional e ao mesmo tempo, redefinir as atividades e a própria vida urbana (**Tabela-2 e Figura-3**). O crescimento populacional na década de 80, mantém-se em torno de 40%. A população urbana apresenta um crescimento em cerca de 45% e a rural um decréscimo em torno de 18%, ficando a proporção de crescimento da população urbana em relação a perda de população rural em 54,2 vezes (**IPARDES, 1983**)<sup>21</sup>. E confirmando que a cidade polarizou a migração campo-cidade de outros municípios da região.

Embora o Paraná seja um Estado de industrialização recente e muito concentrado espacialmente, é de supor que, dado o empenho do Governo do Estado na execução de uma Política Industrial voltada para as cidades de porte médio bem dotadas de infra-estrutura, a atividade Industrial se intensifique e apresente, a médio e longo prazo, tendências à desconcentração de unidades industriais (**IPARDES, 1983**)<sup>22</sup>.

As atividades econômicas com sede em Sarandi constituem parte integrante do complexo agrícola e industrial polarizado por Maringá e, de certa forma, sua evolução acompanha as transformações em curso. Isto significa que, enquanto Maringá é o centro de decisões, Sarandi reflete os processos comandados pela cidade pólo.

De toda explanação feita até aqui acredita-se que foi a partir das transformações na economia regional, do planejamento levado a efeito pelo governo estadual e interesses da burguesia regional e local, que Maringá se tornou um importante pólo agrícola. Entre outros papéis desempenhados, exerce ainda forte atração polarizadora sobre áreas circundantes, assumindo um intenso processo de urbanização extrapolando seus limites políticos. A seguir, tenta-se resgatar as mudanças econômicas e suas eventuais consequências.

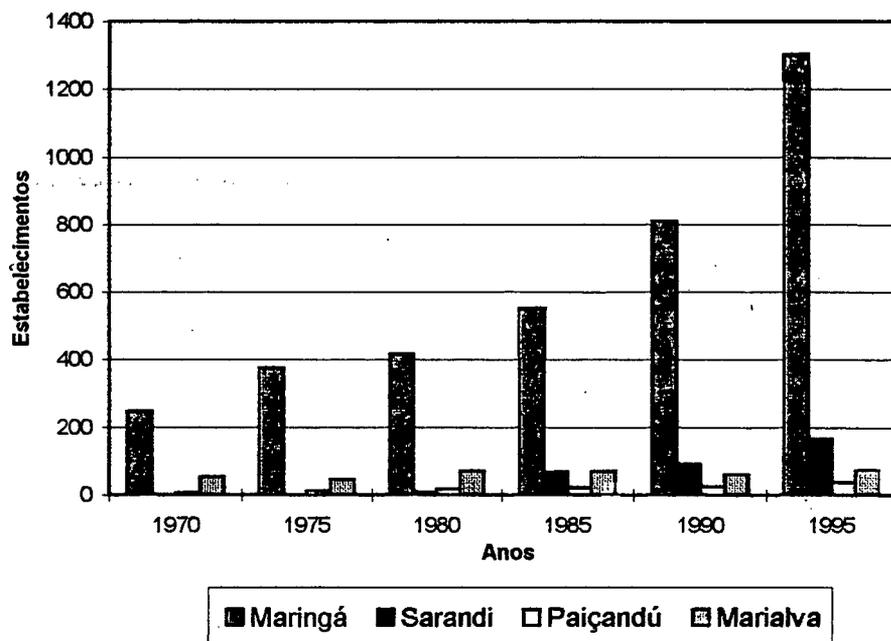
Figura 2- Esquema da Réde Viária Permanente na Região de Influência



GÊNERO DE ATIVIDADES	MARINGÁ					SARANDI					PAIÇANDU					MARIALVA								
	1970	1975	1980	1985	1990	1995	1970	1975	1980	1985	1990	1995	1970	1975	1980	1985	1990	1995	1970	1975	1980	1985	1990	1995
EXTRAÇÃO DE MINERAIS	-	1	2	2	2	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PROD. MINERAIS NÃO METÁLICOS	23	28	29	31	37	42	-	-	-	2	2	9	-	2	3	1	1	-	3	1	8	7	5	5
METALÚRGIA	14	34	36	43	59	111	-	-	-	4	11	22	-	-	2	3	4	7	1	1	1	3	4	8
MECÂNICA	14	21	34	36	36	40	-	-	1	2	2	3	-	-	-	1	1	1	-	-	3	3	2	3
MAT. ELÉTRICO E DE COMUNIC.	2	3	9	15	18	23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1	2
MATERIAL TRANSPORTE	15	22	25	28	30	31	-	-	1	2	3	5	-	1	-	-	-	-	1	1	2	1	1	1
MADEIRA	16	14	20	20	20	22	-	-	2	4	5	8	-	-	1	1	1	1	3	4	7	3	3	5
MOBILIÁRIO	29	39	33	45	45	97	-	-	-	21	25	32	-	-	1	3	4	9	4	2	1	1	4	
PAPEL E PAPELÃO	-	1	1	7	9	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1	1	-	-
BORRACHA	3	6	6	6	5	5	-	-	-	1	1	2	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1	1
COURO, PELES E PROD. SIMILARES	2	2	1	1	3	6	-	-	-	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	-	-	-	-
QUÍMICA	7	11	14	13	18	18	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1	2
PROD. FARMACÊUTICO E VETER.	-	-	-	5	5	10	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PERFUMARIA, SABÃO E VELAS	2	3	4	9	12	17	-	-	-	1	2	4	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	1
PROD. MATERIAIS PLÁSTICOS	2	2	1	8	10	19	-	-	-	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1
TEXTEIS	11	9	11	13	18	31	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	4	2	1	1
VESTUÁRIO, CALÇADOS, TECIDOS	7	20	38	56	193	377	-	-	-	12	15	36	-	-	-	1	1	3	-	7	10	12	16	32
PRODUTOS ALIMENTARES	80	115	83	109	117	195	-	-	2	11	17	28	5	6	7	7	8	11	34	27	27	27	20	22
BEBIDAS	4	5	4	4	5	6	-	-	-	1	1	1	-	-	1	1	1	2	3	-	1	1	1	1
EDITORIAL E GRÁFICA	11	15	26	29	32	47	-	-	-	1	1	2	-	-	-	-	-	-	1	-	3	3	3	4
DIVERSAS	5	16	22	37	41	56	-	-	2	3	3	5	-	1	1	1	1	1	-	1	1	1	1	3
CONSTRUÇÃO CIVIL	-	8	17	81	94	161	-	-	-	1	1	2	-	-	-	1	1	1	-	-	-	-	1	1
<b>TOTAL</b>	<b>247</b>	<b>375</b>	<b>416</b>	<b>598</b>	<b>809</b>	<b>1331</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8</b>	<b>67</b>	<b>90</b>	<b>166</b>	<b>6</b>	<b>11</b>	<b>17</b>	<b>21</b>	<b>24</b>	<b>38</b>	<b>52</b>	<b>45</b>	<b>71</b>	<b>69</b>	<b>65</b>	<b>97</b>

FORNTE: IBGE, CENSOS, 1970, 1980; PREFEITURA MUNICIPAL DE MARINGÁ, SEBRAE (SERVIÇO DE APOIO AS MICRO E PEQUENAS EMPRESAS) E ACIM (ASSOCIAÇÃO COMERCIAL INDUSTRIAL DE MARINGÁ).  
Organização: Lauro César Figueiredo

Figura 3 - Evolução do Número de Estabelecimentos Industriais no Aglomerado Urbano de Maringá (Maringá, Sarandi, Paicandu e Marialva)



## 1.2- AS MUDANÇAS ECONÔMICAS EM MARINGÁ: A FUNÇÃO COMERCIAL E DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

Fazendo parte do arrojado projeto de loteamentos urbanos e rurais, implementado pela Companhia Britânica Paraná Plantations Syndicate Ltd. na colonização do Norte do Paraná, através de sua subsidiária no Brasil (Companhia de Terras Norte do Paraná - CTNP, e mais tarde como Companhia Melhoramentos Norte do Paraná - CMNP), Maringá começou a nascer no período entre os anos de 1938 a 1940, quando os funcionários da empresa começaram a derrubar a mata.

Localizada numa região que até a década de 60, era área de expansão de fronteira agrícola, Maringá faz parte da rede de cidades da região Norte do Paraná (**Figura-4**).

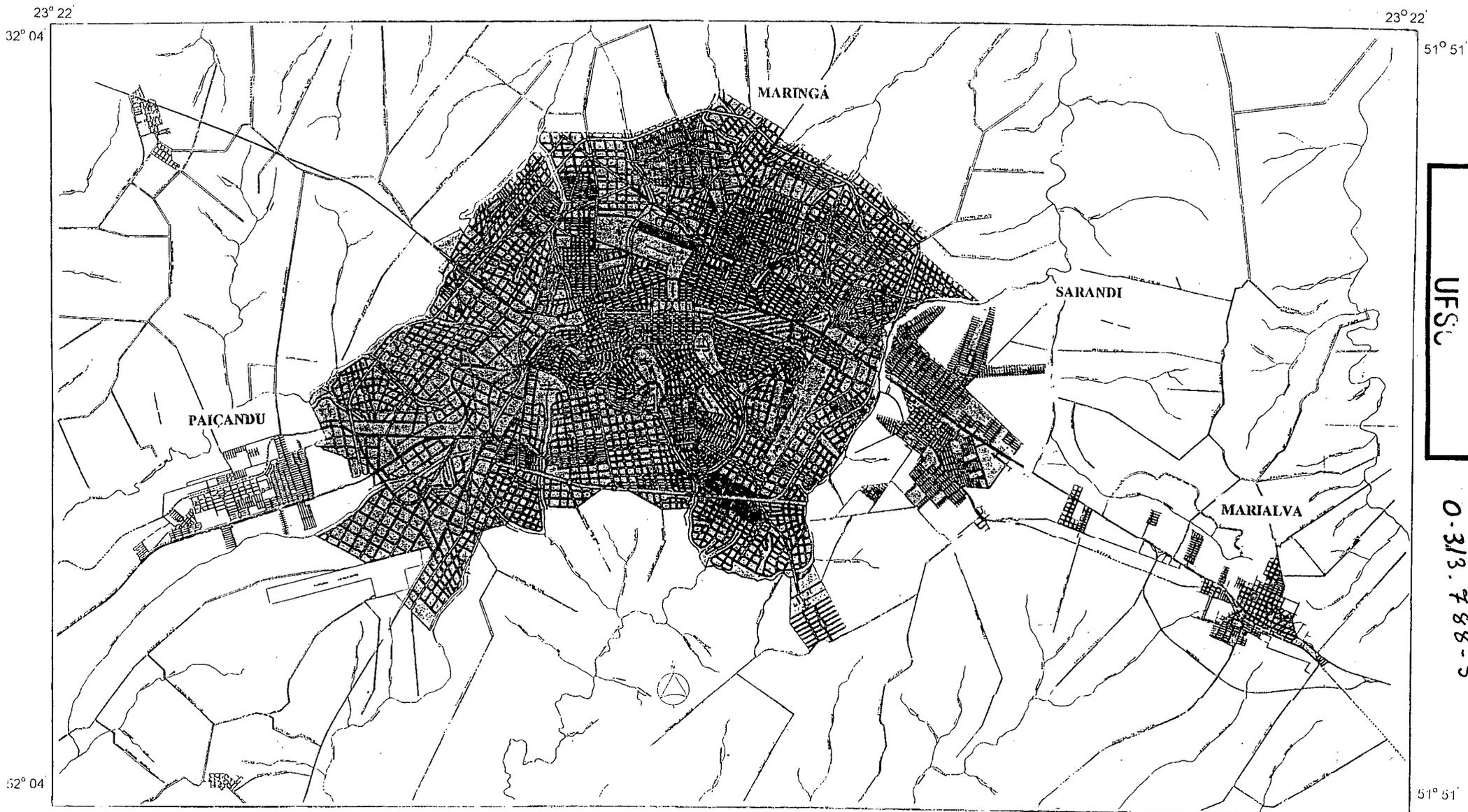
O município de Maringá nasceu e se desenvolveu em torno da atividade agrária regional, possui atualmente uma área de 473.064.190m<sup>2</sup> de superfície, sendo 128.260.000m<sup>2</sup> referente a sede urbana.

Segundo **SANTOS (1996)<sup>23</sup>**, o último recenseamento feito pelo IBGE, o município possuía 240.125 habitantes, sendo que, deste total sómente 6.198 pertencia à zona rural.

Considerando a existência de uma hierarquia entre as cidades brasileiras, onde evidentemente algumas poucas se destacam como cidades médias e grandes, a maioria sendo de pequeno porte, inseriu-se Maringá, entre as cidades médias do território nacional, lembrando ainda, a sua característica de cidade pólo centralizador com capacidade de abastecer e ainda influenciar outras cidades fora da sua microrregião geográfica.

No Norte do Paraná é perceptível o eixo de concentração entre Londrina e Maringá. Com igual frequência, Maringá também é considerada uma cidade regional, posição que parece ter sido confirmada e ampliada ao longo de sua evolução urbana. Percebe-se ainda, que Maringá vem se destacando regionalmente em função de sua complexa estrutura urbana em relação ao conjunto de cidades da região (**LINARDI, 1995)<sup>24</sup>**.

Figura 4 - Localização da Área de Estudo no Aglomerado Urbano de Maringá (Maringá, Sarandi, Paçandu e Marialva)



23° 29' A cidade de Maringá está representada com as áreas planejadas e urbanizadas; já as cidades de Sarandi, Paçandu e Marialva, aparecem somente com as áreas urbanizadas.

Fonte: Prefeitura Municipal de Maringá (1990)

Delimitação da Área de Estudo



Escala Aprox. 1:10.000

23° 29'

Biblioteca U  
UFSC  
ária

0-313.788-9

Segundo **MENDES (1992)<sup>25</sup>**, o comércio, é a grande vocação da cidade, sendo responsável por 51,3% das empresas, consolidando a função comercial como a principal atividade da cidade, seguida da função de prestação de serviços, respondendo as duas, respectivamente, por 72% e 23% da mão-de-obra ocupada em Maringá, na década de 90.

Ao analisar-se a evolução da mão-de-obra ativa nos setores da economia Maringaense, observa-se que essa população de início estava vinculada ao setor primário (agricultura, pecuária), passou a desenvolver atividades tipicamente urbanas, ligadas aos setores terciários e secundários (**Tabela-3 e Figura-5**).

A concentração da população ativa nos setores secundários e terciários, conseqüentemente, ocorreu em função da cidade de Maringá ser o principal centro urbano da microrregião e por contar com uma área rural significativamente reduzida, das quais dela foram desmembrados os atuais municípios de Ivatuba e Doutor Camargo.

Observando-se os dados sobre a evolução da mão-de-obra de Maringá, constatamos que entre 1960-1990, ocorreu uma acentuada inversão da mão-de-obra ocupada inicialmente na agricultura e deslocando-se para as atividades terciárias, fenômeno este mais observado nas décadas de 60 e 70. Evidentemente, ocorreu um crescimento da mão-de-obra economicamente ativa no município. Assim, em 1960 tinha-se 56,70% desta ocupada no setor primário, já na década de 70 reduz-se para 23,43%, refletindo uma perda considerável neste setor. Em contrapartida, o setor terciário em 1960, ocupava 35,23% da mão-de-obra do município e em 1970 vai absorver 61,64%. Sem dúvida, é contrastante a relação a relação mão-de-obra ocupada na agricultura e no setor terciário nas décadas de 80 e 90. Tal comportamento reflete concretamente as novas funções que a cidade passa a ter a partir de 1970, isto é, revela nitidamente que o crescimento exagerado da cidade pode estar ligado aos processos de terciarização da economia maringaense (**MENDES & BENADUCE, 1990)<sup>26</sup>**.

Ainda nesse período, o Governo estadual com o objetivo de consolidar a cidade de Maringá, como capital polarizadora da região noroeste do Estado, dotou-a então, de infra-estrutura e serviços que viessem a atender a

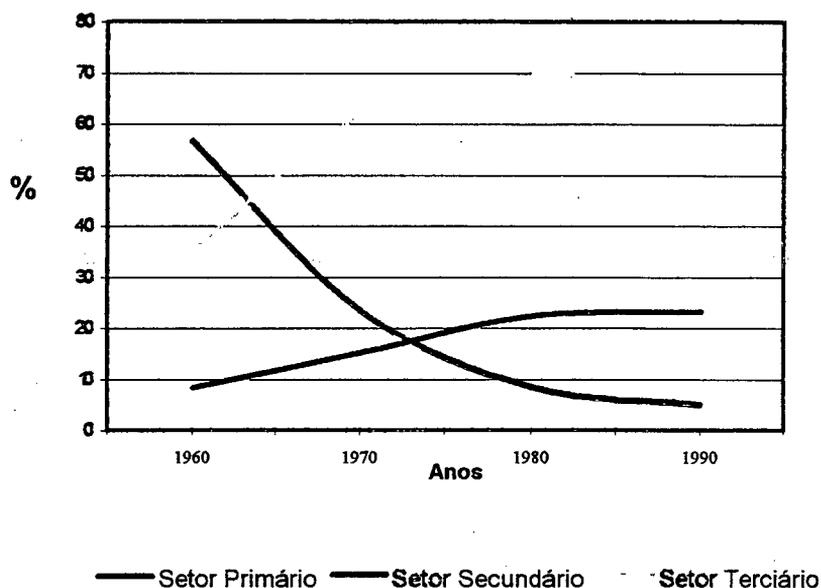
**TABELA 3 - EVOLUÇÃO DA MÃO-DE-OBRA OCUPADA DE ACORDO COM OS SETORES DA ECONOMIA DE MARINGÁ**

SETOR	1960		1970		1980		1990*	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
PRIMÁRIO	18.754	56.70	9.461	23.43	5.634	8.45	2.403	5.00
SECUNDÁRIO	2.669	8.07	6.028	14.93	14.748	22.11	24.597	23.00
TERCIÁRIO	11.650	35.23	24.896	61.64	46.308	69.44	77.000	72.00
TOTAL	33.073	100	40.385	100	66.690	100	104.000	100

Fonte: MENDES, 1992

\* Projeção dos dados

**Figura 5- Evolução da Mão-de-obra Ocupada de acordo com os Setores da Economia de Maringá-Pr.**



região nas suas novas e crescentes necessidades. Por outro lado, outros fatores emergentes como o processo acelerado de modernização da agricultura do Paraná, e o conseqüente fluxo migratório da população rural em direção às principais cidades e outros Estados, vão trazer significativas mudanças **(MENDES & BENADUCE, 1990)<sup>27</sup>**.

Frente essas mudanças estruturais, o setor terciário ganha posição em detrimento de outros setores, especialmente do setor primário **(Tabela-3 e Figura-5)**.

No contexto regional, estadual e nacional, o comércio de Maringá é bastante expressivo e significativo, atendendo satisfatoriamente a população local e à sua região de influência, além de outras regiões do Paraná, e outros Estados (MS,MT,RO). Os consumidores oriundos de outras cidades também encontram, no comércio local, uma variedade grande de produtos, em lojas de departamentos e galerias comerciais existentes na cidade **(Tabelas- 4,5,6 e Figuras- 6,7,8)**.

Uma das características do setor terciário é que o seu crescimento ocorre somente quando existem "mercados" que justifiquem o seu desenvolvimento, seja a nível local, regional, nacional e até mesmo internacional, dependendo do tipo de atividade. Atuando como um setor de apoio as atividades produtivas, a sua complexidade é muito grande, abarcando uma série de serviços tais como: comércio de mercadorias, transportes e comunicações, atividades sociais, prestação de serviços, administração pública e outras atividades **(SECRETARIA DE ESTADO DO PLANEJAMENTO DO PARANÁ, 1984)<sup>28</sup> (Tabelas- 4,5,6 e Figuras 6,7,8)**.

Todas as intervenções neste setor, visando o seu crescimento, serão realizadas de forma indireta, seja através de políticas de estímulo ao setor industrial e/ou setor primário, aumento do poder aquisitivo da população, políticas de crédito e financiamento. Por maior que seja a sua participação no processo econômico, o setor terciário nunca será independente, pois ele se constitui no elo de ligação entre os setores primário e secundário e o mercado consumidor.

Devido ao dinamismo que apresenta, o setor terciário, torna-se um elemento propulsor de abertura de novos mercados para os produtos,

TABELA 4 - EVOLUÇÃO DO N.º DE ESTABELECIMENTOS DO COMÉRCIO ATACADISTA NO AGLOMERADO URBANO 1970 - 1995

GÊNERO DE ATIVIDADES	MARINGÁ						SARANDI						PAIÇANDU						MARIALVA					
	1970	1975	1980	1985	1990	1995	1970	1975	1980	1985	1990	1995	1970	1975	1980	1985	1990	1995	1970	1975	1980	1985	1990	1995
PRODUTOS EXTRATIVOS E AGROP.	4	5	10	10	11	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PRODUTOS ALIMENTÍCIOS	44	83	110	128	143	208	-	1	5	9	7	9	6	12	10	12	12	10	-	-	4	8	8	7
PRODUTOS QUÍMICOS E FARMACÉUTICOS	8	10	12	18	21	23	-	-	-	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TECIDOS E ARTEF. DE TECIDOS E FIOS TEXTÉIS	77	89	110	261	312	424	-	-	1	1	1	3	-	-	-	1	-	1	-	-	2	2	2	1
MAQ. APAR. ELÉTRICO E NÃO EL. USO DOMÉSTICO	6	8	10	10	15	15	-	-	1	2	2	3	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-
FERRAGENS, PROD. MET. MAT. CONST., VIDROS, LOUÇAS	10	12	16	20	24	37	-	-	1	2	3	7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VEÍCULOS NOVOS E USADOS	11	17	19	23	28	33	-	-	-	1	1	2	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
MAQ. APAR. E EQUIP. AGRÍCOLA IND. E COMERCIAL	9	9	10	11	13	17	-	-	-	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
COMBUSTÍVEIS E LUBRIFICANTES	8	13	16	21	26	33	-	-	-	-	1	1	-	-	1	1	1	3	1	1	1	1	2	3
PAPEL, CELULOSE IMPR. E ART. PAPELARIA E ESCR.	7	7	9	11	12	14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-
MERC. EM GERAL INCL. PROD. ALIMENTÍCIOS	6	9	11	16	18	26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	1	1	1	2
MERC. EM GERAL EXCL. PROD. ALIMENTÍCIOS	2	2	4	4	6	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ARTIGOS DIVERSOS	4	4	5	7	10	13	-	-	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ARTIGOS USADOS	2	6	8	8	10	10	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PRODUTOS AGROP. EM GERAL	2	3	4	3	3	5	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1	1	-	-	-	-	-	-
ATIVIDADES ADM. E AUXILIARES	3	3	4	3	5	7	-	-	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>203</b>	<b>280</b>	<b>358</b>	<b>554</b>	<b>655</b>	<b>886</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>11</b>	<b>19</b>	<b>18</b>	<b>27</b>	<b>6</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>16</b>	<b>14</b>	<b>17</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>9</b>	<b>13</b>	<b>14</b>	<b>14</b>

FONTE: IBGE, CENSOS: 1970, 1980; PREFEITURA MUNICIPAL DE MARINGÁ, SEBRAE (SERVIÇO DE APOIO ÀS MICRO E PEQUENAS EMPRESAS) E ACIM (ASSOCIAÇÃO COMERCIAL INDUSTRIAL DE MARINGÁ).  
Organização: Lauro César Figueiredo

Figura 6 - Evolução do Número de Estabelecimentos do Comércio Atacadista no Aglomerado Urbano de Maringá (Maringá, Sarandi Paçandu e Marialva).

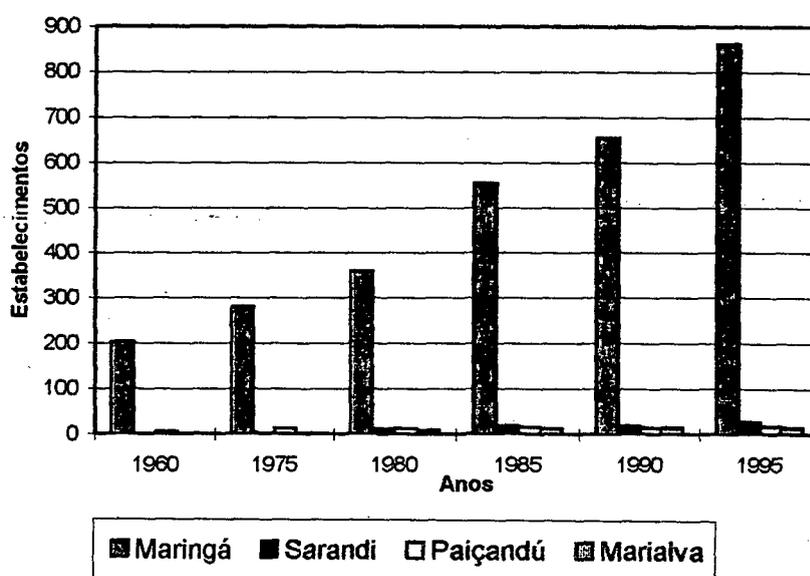


TABELA 5 - EVOLUÇÃO DO Nº. DE ESTABELECIMENTOS DE COMÉRCIO VAREJISTA NO AGLOMERADO URBANO - 1970 - 1995

GÊNERO DE ATIVIDADES	MARINGÁ						SARANDI						PAIÇANDU						MARIALVA					
	1970	1975	1980	1985	1990	1995	1970	1975	1980	1985	1990	1995	1970	1975	1980	1985	1990	1995	1970	1975	1980	1985	1990	1995
PRODUTOS ALIMENTÍCIOS	54	72	159	267	578	798	-	7	21	93	101	248	-	17	44	51	62	80	9	22	47	52	66	80
PRODUTOS FARMACÉUTICOS	21	39	53	112	146	265	-	2	14	17	17	22	-	2	5	5	9	12	4	7	13	15	18	24
TECIDOS E ARTEFATOS DE TECIDOS	67	74	212	563	674	887	-	5	19	41	52	89	-	3	8	17	21	34	4	9	16	39	43	55
MAQ. APAR. ELÉTRICO E NÃO EL. USO DOMÉSTICO	32	36	69	97	112	237	-	2	2	13	16	21	-	-	1	1	1	3	-	2	3	5	5	7
FERRAGENS PROD. MET. MAT. CONST. ART. SANIT.	28	39	117	261	326	443	-	5	16	32	41	57	-	2	4	7	9	17	3	5	9	11	15	20
VEÍCULOS NOVOS E USADOS	19	84	162	305	410	543	-	-	10	26	33	41	-	1	1	4	5	7	2	3	8	13	17	19
MAQ. AP. E EQUIP. IND. COM. DE USO TÉCNICO	55	73	88	111	137	199	-	2	3	3	4	7	-	1	1	2	1	3	1	3	3	4	3	7
COMBUSTÍVEIS E LUBRIFICANTES	32	43	51	64	72	86	-	4	8	9	9	12	-	-	-	1	1	2	1	3	3	6	6	10
PAPEL, IMPRESSOS E ARTIGOS DE PAPEL LIVRAR. ESCRITÓRIO	29	38	42	47	53	86	-	2	2	2	3	5	-	2	2	1	1	1	1	2	3	5	8	8
MERC. EM GERAL, INCLUSO PRODUTOS ALIMENTÍCIOS	33	41	50	61	87	164	-	12	12	18	22	33	-	4	6	10	10	15	3	5	4	4	5	8
MERC. EM GERAL EXCL. PROD. ALIMENTÍCIOS	11	13	11	14	20	24	-	1	2	1	1	1	-	-	-	1	-	-	-	1	1	2	3	2
ARTIGOS DIVERSOS	33	59	87	141	187	293	-	3	3	7	8	10	-	2	2	3	3	5	3	6	7	10	15	20
ARTIGOS USADOS	7	13	11	16	16	23	-	1	1	3	3	5	-	1	1	2	1	2	1	1	2	1	2	2
PROD. AGROP. EM GERAL	10	14	19	24	27	33	-	2	2	3	2	4	-	-	1	2	1	2	1	1	2	4	4	7
ATIVIDADES AD. E AUXILIARES	12	15	17	20	23	28	-	1	1	2	2	4	-	-	1	1	1	-	1	2	2	3	2	2
<b>TOTAL</b>	<b>443</b>	<b>653</b>	<b>1.148</b>	<b>2.103</b>	<b>2.868</b>	<b>4.109</b>	<b>0</b>	<b>49</b>	<b>116</b>	<b>270</b>	<b>314</b>	<b>559</b>	<b>0</b>	<b>35</b>	<b>77</b>	<b>108</b>	<b>126</b>	<b>183</b>	<b>34</b>	<b>72</b>	<b>123</b>	<b>174</b>	<b>212</b>	<b>271</b>

FORNTE: IBGE, CENSOS 1970, 1980; PREFEITURA MUNICIPAL DE MARINGÁ, SEBRAE (SERVIÇO DE APOIO ÀS MICRO E PEQUENAS EMPRESAS) E ACIM (ASSOCIAÇÃO COMERCIAL INDUSTRIAL DE MARINGÁ).  
Organização: Lauro César Figueiredo

Figura 7- Evolução do Número de Estabelecimentos do Comércio Varejista no Aglomerado Urbano de Maringá (Maringá Sarandi, Paçandú e Marialva).

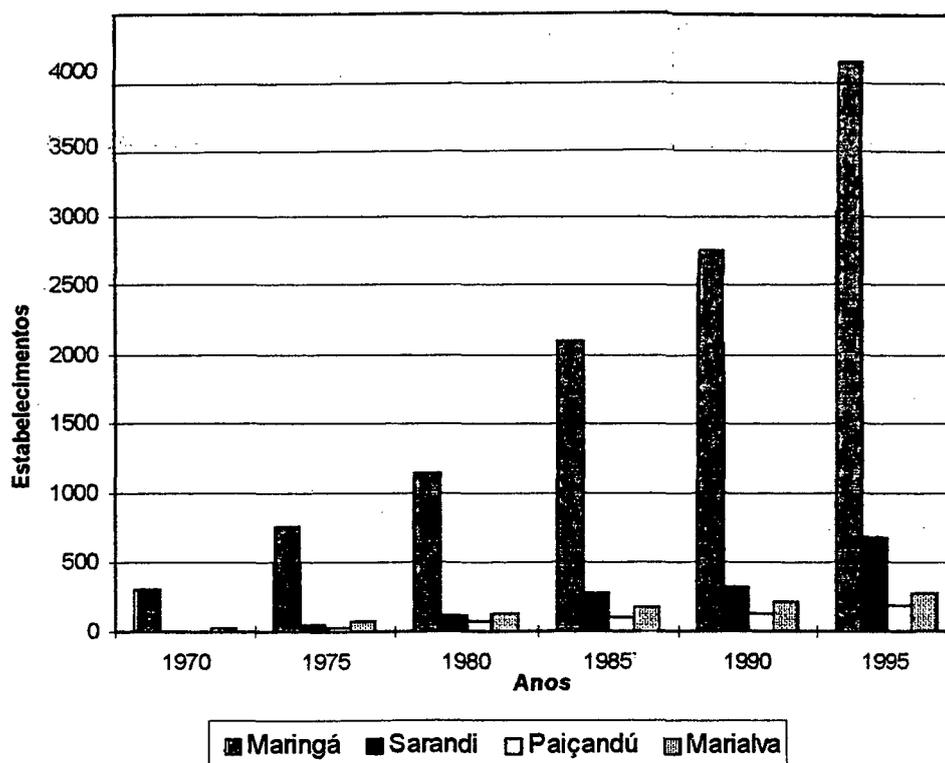


TABELA 6 - EVOLUÇÃO DO N.º DE ESTABELECIMENTOS DE SERVIÇOS NO AGLOMERADO URBANO 1970 - 1995

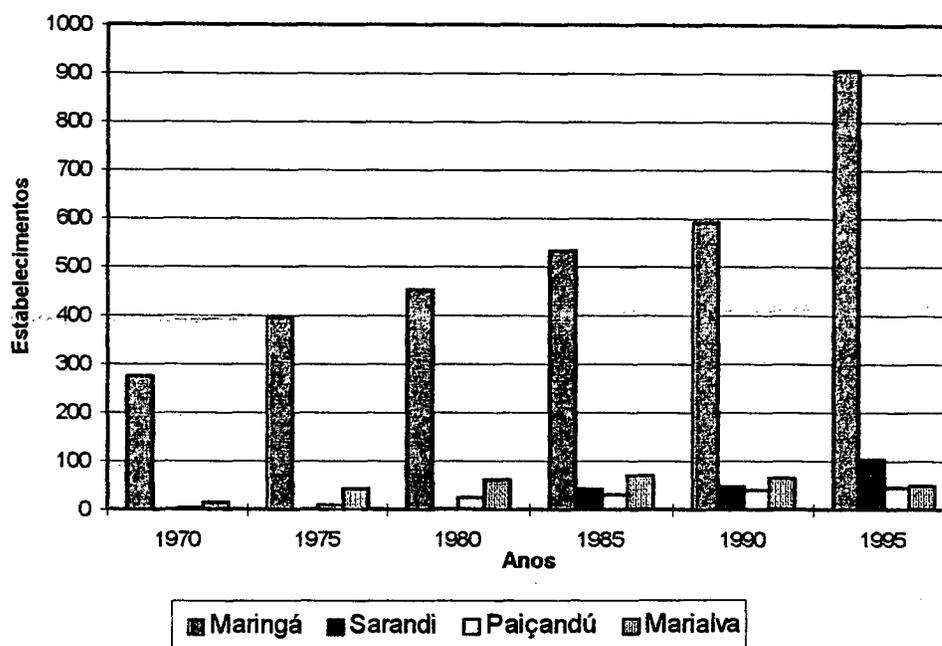
GÊNERO DE ATIVIDADES	MARINGÁ						SARANDI						PAIÇANDU						MARIALVA					
	1970	1975	1980	1985	1990	1995	1970	1975	1980	1985	1990	1995	1970	1975	1980	1985	1990	1995	1970	1975	1980	1985	1990	1995
TRANSPORTES	12	22	45	77	83	119	-	-	-	5	5	17	-	-	-	1	1	2	-	-	2	2	4	6
COMUNICAÇÕES	-	3	3	4	4	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ALOJAMENTO / ALIMENTAÇÃO	225	284	305	355	402	678	-	-	-	26	31	70	-	-	16	26	37	43	-	21	33	42	47	41
REP. MANUT. E CONF. SOB MEDIDA	16	38	43	41	47	53	-	-	-	9	9	12	-	5	6	2	1	-	15	19	16	16	13	-
PESSOAS E HIGIENE PESSOAL	19	19	12	14	12	10	-	-	-	-	-	1	3	3	2	-	-	-	-	7	7	-	-	
RADIOFUSÃO, TELEVISÃO E DIVERSOS	7	10	9	8	6	6	-	-	-	-	1	1	-	1	-	-	-	-	-	1	1	1	1	
SERVIÇOS AUXILIARES DIVERSOS	6	19	31	27	31	30	-	-	-	1	1	1	-	-	-	1	1	-	-	2	1	1	-	
COMPRA, VENDA BENS IMÓVEIS	-	-	9	7	7	5	-	-	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	-	-	
<b>TOTAL</b>	<b>285</b>	<b>395</b>	<b>457</b>	<b>533</b>	<b>592</b>	<b>907</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>42</b>	<b>47</b>	<b>102</b>	<b>3</b>	<b>9</b>	<b>24</b>	<b>30</b>	<b>40</b>	<b>45</b>	<b>15</b>	<b>42</b>	<b>61</b>	<b>70</b>	<b>65</b>	<b>48</b>

FONTE: IBGE, CENSOS 1970, 1980; PREFEITURA MUNICIPAL DE MARINGÁ, SEBRAE (SERVIÇO DE APOIO ÀS MICRO E PEQUENAS EMPRESAS)

E ACIM (ASSOCIAÇÃO COMERCIAL INDUSTRIAL DE MARINGÁ).

Organização: Lauro César Figueiredo

Figura 8- Evolução do Número de Estabelecimentos de Serviços no Aglomerado Urbano de Maringá (Maringá, Sarandi Paçandu e Marialva)



impulsionando todas as atividades de serviços. Com isso, criam-se novas necessidades de consumo (bens e serviços) e, conseqüentemente, maior oferta de emprego, capitalizando as atividades produtivas. Isto não quer dizer que o setor terciário passará a comandar todo o processo produtivo, mas sim, que se apresenta como um importante ponto de apoio no desenvolvimento das atividades produtivas.

De uma forma geral, pode-se afirmar que a estrutura das atividades que compõe o setor terciário, atende a realidade do aglomerado como um todo e dos seus municípios integrantes, em particular. Verifica-se ainda a importância do setor na economia regional e sua relação entre os setores primário e secundário (**Tabela-4 e Figura-6**).

Ao nível de aglomerado, constata-se que o comércio atacadista, por gêneros, no período 1970-1995, apresenta as seguintes situações:

- os gêneros produtos alimentícios, tecidos e artefatos de tecidos e fios têxteis, ferragens produtos metálicos e materiais de construção, vidrolouças, combustíveis e lubrificantes, foram os gêneros de maior crescimento;

- um fato que se destaca no aglomerado é que o gênero produtos químicos e farmacêuticos, produtos extrativos e agropecuários e veículos novos e usados, ocupa, uma segunda posição. Evidencia-se a influência exercida pelas atividades do setor primário, a medida que a comercialização de produtos químicos e farmacêuticos se sobressaem os fertilizantes e compostos químicos para a agropecuária, assim como pelos produtos extrativos e agropecuários, exclusive alimentos (madeira, couros, fibras têxteis);

- o setor máquinas e equipamentos para atividades produtivas não apresentou grandes índices de crescimento, refletindo as mudanças ocorridas na política econômica, principalmente no que se refere aos subsídios à modernização do setor primário, via aquisição de maquinários agrícolas.

Quanto ao setor varejista, no período 1970-1995, sua composição por gêneros difere um pouco do comércio atacadista. De uma forma geral, há uma diluição muito grande de gêneros que estão sendo comercializados (**Tabela-5 e Figura-7**).

Os gêneros produtos alimentícios, tecidos e artefatos de tecidos, foram os que mais se destacaram em termos de crescimento. Já os gêneros, ferragens produtos metálicos materiais de construção artigos sanitários, veículos

novos e usados, artigos diversos, produtos farmacêuticos, máquinas e equipamentos para uso doméstico, mesmo estando em segundo lugar, vem apresentando também crescimento relevante no aglomerado urbano. Apesar dessas atividades apresentarem uma maior concentração em Maringá, percebe-se através do comportamento das mesmas, forte tendência de crescimento nos municípios de Sarandi, Paçandu e Marialva.

No que diz respeito às atividades de serviços no aglomerado, o maior índice de crescimento ficou com o gênero alojamento/alimentação, seguido dos transportes, representação manutenção e confecção sob medida e os serviços auxiliares diversos. A situação se repete quanto à concentração desses serviços em Maringá, o comportamento dos mesmos indicam uma desconcentração desses serviços para os municípios restantes que compõem o aglomerado **(Tabela- 6 e Figura - 8)**.

A partir dos dados analisados, torna-se importante ressaltar aqui, a grande dinâmica urbana da cidade de Maringá, principalmente em sua área central, exercendo as funções comercial (varejista e atacadista), residencial e de prestação de serviços.

No setor de atividades terciárias há de se fazer ainda, referências ao comércio inter-regional, visto que se constitui em indicador na produção, da comercialização e caracteriza a estrutura da vida de relações urbanas e regionais.

Segundo dados da **SECRETARIA DE ESTADO DO PLANEJAMENTO DO PARANÁ (1984)<sup>29</sup>**, o aglomerado urbano (Maringá, Sarandi, Paçandu e Marialva) apresenta elevada concentração das exportações para praticamente todos os produtos, demonstrando não apenas a concentração espacial das estruturas de produção, mas também de comercialização.

Constata-se ainda que, o aglomerado urbano apresenta grandes potencialidades, dentre elas estão: grande mercado consumidor de produtos e insumos agroindustriais; centro polarizador de uma vasta região incluindo o Norte do Estado do Paraná, o sul do Mato-Grosso e sul-sudoeste de São Paulo (comércio inter-regional); extensa rede de comércio atacadista, varejista, instituições financeiras e de serviços e alto grau de urbanização **(PREFEITURA MUNICIPAL DE MARINGÁ, 1995)<sup>30</sup>**.

Em relação ao setor secundário, segundo fator gerador de empregos, a Prefeitura Municipal de Maringá fez uma estimativa para 1994, e considerou que aproximadamente 25% da população economicamente ativa é absorvida pelo setor.

Já o setor primário apresenta-se como terceiro fator gerador de empregos, levando-se em consideração que apenas 2,59% da população reside na zona rural, conforme o censo demográfico realizado pelo IBGE, em 1991.

Pode-se observar ainda através dos dados levantados, que mais de 80% das empresas de Maringá pertencem ao setor terciário e este apresenta-se muito ligado ao primário e secundário, principalmente pela indústria de transformação (agroindústria), embora o setor industrial tenha crescido em percentuais elevados (**Tabelas 2,3,4,5 e 6**).

Como terceira cidade de importância do Estado do Paraná, Maringá manteve desde o início, íntimo vínculo com a zona rural (sobretudo com as culturas de exportação: café, milho, soja, trigo e algodão). Este vínculo foi diminuindo pouco a pouco, de total dependência advinda da produção regional de seu desenvolvimento com a abertura da economia brasileira para o exterior. Intensificou, sobretudo, ao nível do urbano construído com a entrada de capital estrangeiro, no governo Juscelino Kubistchek, fase de consolidação da expansão capitalista no Norte do Paranaense.

De acordo com **MENDES (1992)<sup>31</sup>**, esse contexto foi consequência de uma conjuntura que viabilizou o rápido crescimento de Maringá. Por sua posição geográfica, crescimento demográfico, solos férteis propícios a diferentes culturas, diversificação das atividades produtivas, Maringá consolidou-se como centro urbano de projeção regional pelas suas especificidades, impulsionando o desenvolvimento de sua área de influência, através da diversificação de suas funções urbanas (criadoras do excedente de riquezas). As funções urbanas iniciais de centro comercial, de prestação de serviços ampliaram-se rapidamente.

Devido ao significativo desenvolvimento da cafeicultura, o setor primário de Maringá foi o que mais impulsionou sua economia e seu incremento populacional. Foram reservadas à área urbana as funções de centro abastecedor dos insumos requisitados nesse cultivo e a prestação de serviços

básicos à população nele envolvida. Assim, nascia, a vocação de centro comercial e de prestação de serviços que mais tarde iria caracterizar a cidade.

### 1.3 - A CIDADE DE MARINGÁ COMO APÊNDICE DA ORGANIZAÇÃO DO ESPAÇO PRODUTIVO

Situar Maringá em seu contexto possibilita investigar suas condições atuais de existência, tanto quanto o seu processo específico de urbanização.

O surgimento de Maringá e região foi fortemente influenciado pela grande crise de 1929, que desestruturou a economia internacional e deu vazão a novos arranjos econômicos e políticos. A cidade de Maringá surgiu em meio à crise mundial do café, ao mesmo tempo em que se desencadeava um acelerado processo de erradicação cafeeira no interior de São Paulo.

Aquela época foi marcada por uma mobilidade intensa da população. Os estudos de **LUZ (1988)**<sup>32</sup>, indicam que essa migração sempre esteve diretamente relacionada à organização imposta por uma economia primária voltada para a exportação, até por volta da primeira Guerra, quando surge uma nova fase e a mobilidade passou a ser decorrente da economia industrial no País. Esse foi o momento em que o Norte do Paraná despontou como pólo de atração, para onde convergiram migrantes vindos de São Paulo e Minas Gerais.

A partir da década de 50, mudanças substanciais ocorreram na distribuição da população brasileira que, na década seguinte foi mais acentuada, desencadeando um processo acelerado de urbanização. O País se urbanizou nos últimos 30 anos, mediante a proliferação de pequenas e médias cidades interioranas, ampliação dos grandes centros e expansão desenfreada das periferias das cidades de grande e médio porte. A urbanização se deve ainda ao fato de as cidades serem agora o local de moradia dos trabalhadores rurais.

A interpretação das transformações espaciais urbanas no País, sobre o processo de urbanização, são argumentadas por **DADOVICH (1989)**<sup>33</sup>, ao enfatizar que as tendências de tal processo está vinculada a um quadro urbano em reestruturação onde o Estado passou a conduzir um modelo de crescimento econômico e de modernização acelerada.

**DADOVICH (1989)**<sup>34</sup>, reforça ainda a idéia de que esta reestruturação diz respeito às transformações territoriais que decorreram do processo de valorização capitalista do espaço, enquanto movimento de contínua construção/destruição/reconstrução, de criação e recriação.

Vários são os momentos de reestruturação urbana no País que podem ser relacionados, mas foge aos propósitos desta discussão desenvolver todos eles, tentar-se-á apenas enfocá-los suscintamente. Adianta-se, contudo, um dos aspectos relevantes mais recentes, foram as mudanças econômicas, sociais e políticas que se processaram principalmente a partir dos anos 70.

Essas mudanças estavam contidas nos Planos Nacionais de Desenvolvimento (PND), onde a preocupação com o urbano era fundamental, pois visava assegurar a realização de uma ordem capitalista moderna através de uma sociedade de base predominantemente urbana.

Um outro aspecto mencionado por **DADOVICH (1989)**<sup>35</sup>, cabe menção a polarização espacial que algumas cidades passaram a exercer, o que pôde ser identificado por um acentuado crescimento populacional entre 1970 e 1980. Polarização esta, reconhecida em determinados centros urbanos que cresceram, privilegiadas pelos investimentos públicos e privados.

Acrescenta-se, ainda, a esse respeito, o fato de tais transformações espaciais estarem associadas a determinadas tendências, quais sejam a de novas localizações urbanas, e a politização do espaço urbano.

As tendências de localização urbana rebateram num movimento marcante da urbanização no Brasil, que foi do seu avanço para o interior, balizado, a princípio em grandes cidades.

A urbanização crescente e o processo de industrialização ocorrido no Brasil, foi se confirmando no eixo contínuo, formada por centros urbanos do Rio de Janeiro e São Paulo, mas também se expandiu para o Norte do Paraná e Triângulo Mineiro (**Tabela- 2 e Figura- 3**).

Toda essa urbanização acabou provocando uma transformação na economia regional maringense, propiciando a transferência de boa parte da população da agropecuária para as atividades comerciais, de prestação de serviços e industriais.

Acredita-se, que o processo de industrialização paranaense foi gradativamente possuindo vincuações com o pólo econômico de São Paulo, tornando-se um dos importantes segmentos do Sudeste do Brasil. Nesse processo, a cidade de Maringá vem assumindo papel relevante.

A consolidação de Maringá como pólo regional vem se articulando, a medida que mantém relações com outros centros urbanos.

Frente ao contexto apresentado sobre as tendências da urbanização, remete-se, mais uma vez, ao papel de pequenas e médias cidades na reestruturação do espaço urbano.

Certamente, o crescimento urbano nessas cidades provocou uma intensa transformação da divisão social do trabalho, ou seja, a população ativa da agricultura para aquela do setor manufatureiro e de serviços. O comportamento da população da Região Sul, do Estado do Paraná e dos Municípios de Maringá e Sarandi refletem tais transformações (**Tabelas 7 e 7.A e Figuras 9 e 10**).

Os dados apresentados, indicam a tendência de uma crescente urbanização e representam também o resultado das mudanças que ocorreram nas atividades agrárias, da mesma forma que concorreram para forçar a migração campo-cidade.

Segundo **MORO (1991)<sup>36</sup>**, a medida que o processo de modernização da agricultura regional se firmava, as relações capitalistas de produção se intensificavam, a agricultura se tornava uma indústria e o campo um amplo mercado para o setor urbano-industrial, ampliava-se as relações entre o campo e o setor urbano de prestação de serviços. Notadamente, através da prestação de serviços especializados, envolvendo sobretudo a assistência técnica, mecânica e agrícola (privada e estatal). Com a integração da agricultura com a indústria, que se consolidou na década de 70, surge a importância da cidade como base da interligação das operações comerciais e de serviços (**Tabelas 2,3,4,5 e 6**).

É importante ressaltar aqui, que o crescimento das cidades ou a urbanização (para não deixar de relevar o movimento populacional do campo para a cidade) é um processo que abrange todo o território brasileiro, destacadamente a região sudeste, onde o desenvolvimento industrial é

TABELA 7 - POPULAÇÃO URBANA (U) E RURAL (R) DA REGIÃO SUL E DO ESTADO DO PARANÁ

Localidades	1950	%	1960	%	1970	%	1980	%	1991	%	*1996	%	
Região Sul	U	2.132.985	27,84	4.360.691	37,10	7.303.427	44,27	11.377.739	61,40	16.392.710	74,12	20.343.022	86,67
	R	5.527.885	72,16	7.392.384	62,90	9.193.066	55,73	7.153.423	38,60	5.724.316	25,88	3.131.052	13,34
	T	7.660.870	100	11.735.075	100	16.496.493	100	18.531.162	100	22.117.026	100	23.474.074	100
Paraná	U	528.288	47,35	1.327.982	31,04	2.504.348	36,13	4.472.561	58,62	6.239.305	73,75	7.043.681	78,38
	R	587.259	52,65	2.949.781	68,96	4.425.490	63,87	3.156.831	41,38	2.220.133	26,25	1.942.300	21,62
	T	1.115.547	100	4.277.763	100	6.929.838	100	7.629.392	100	8.459.438	100	8.985.981	100

Fonte: FIBGE - Censos Demográficos, 1950,1960,1970,1980,1991.

\* Os dados de 1996 de População Rural e Urbana da Região Sul e do Estado do Paraná são projeções. Os dados de 1996 não foram ainda publicados pelo IBGE, os mesmos foram levantados através de documentos expedidos.

Organização: Lauro César Figueiredo.

Figura 9- Evolução da População Urbana (U) e Rural (R) na Região Sul e no Estado do Paraná (1950- 1996)

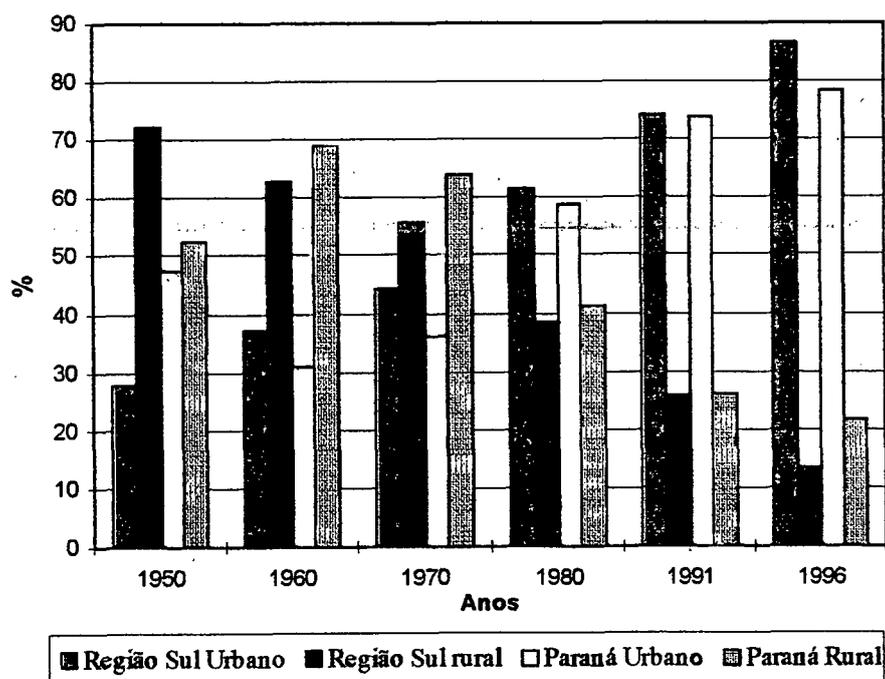


TABELA 7.A - POPULAÇÃO URBANA (U) E RURAL (R) DOS MUNICÍPIOS DE MARINGÁ E SARANDI

Localidades	1950	%	1960	%	1970	%	1980	%	1991	%	*1996	%	
Maringá	U	7.270	18,84	47.592	45,71	100.100	82,47	160.645	95,51	233.732	97,41	260.909	97,40
	R	31.318	81,16	56.639	54,29	21.274	17,53	7.549	4,49	6.198	2,59	6.969	2,60
	T	38.588	100	104.231	100	121.374	100	168.194	100	239.930	100	267.878	100
Sarandi	U	*	*	2.058	27,85	2.139	28,50	19.742	90,57	47.950	96,43	58.019	96,31
	R	*	*	5.331	72,15	5.368	71,50	2.055	9,43	1.771	3,57	2.221	3,69
	T	*	*	7.389	100	7.507	100	21.797	100	49.721	100	60.240	100

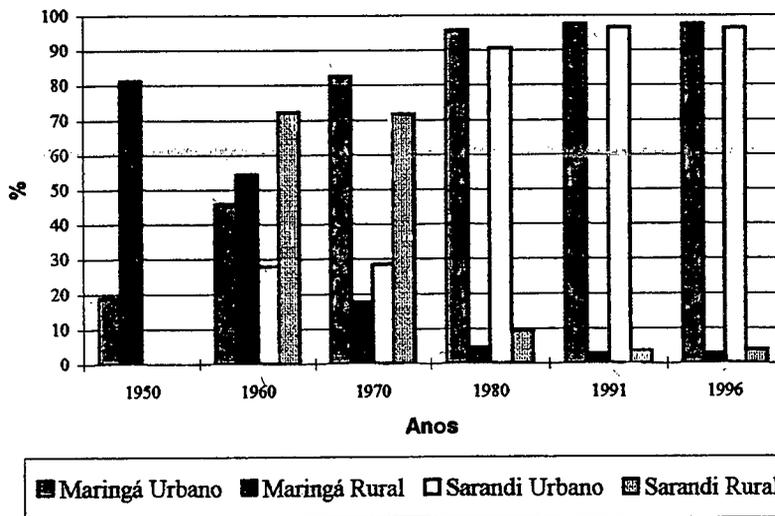
Fonte: IBGE - Censos Demográficos, 1950,1960,1970,1980,1991.

\* Dados não divulgados no Censo de 1950. Nos Censos de 1960, 1970 e 1980, Sarandi era distrito de Marialva.

\*Os dados de 1996 de População Rural e Urbana da Região Sul e do Estado do Paraná são projeções. Os dados de 1996 não foram ainda publicados pelo IBGE, os mesmos foram levantados através de documentos expedidos.

Organização: Lauro César Figueiredo

Figura 10- Evolução da População Urbana (U) e Rural (R), nos Municípios de Maringá e Sarandi (1950-1996)



indiscutivelmente maior. Mas há que se regionalizar os processos pois a urbanização apresenta um diferente processo de industrialização. O crescimento das cidades menos industrializadas apresenta um ritmo quase tão intenso como o das cidades mais industrializadas (SPÓSITO, 1983)<sup>37</sup>.

Com referência a participação da população no processo de urbanização considera-se que: a partir da década de 70, as taxas de crescimento da população urbana na região Sul e no Estado do Paraná apresentaram poucas variações. As exceções são as cidade de Maringá e Sarandi, que apontaram índices elevados de crescimento (Tabelas 7 e 7.A e Figuras 9 e 10).

Se até o início da década de 60, o Norte do Paraná recebeu grande contingente populacional (estrangeiros, mineiros, nordestinos...) atraídos pela perspectiva de trabalho na terra, a partir de então a situação inverte-se: muitos dos que vieram para esta região, passaram a procurar novas fronteiras, ou centros urbano dentro e fora da região e do próprio Estado.

Desde o final da década de 60, e mais acentuadamente após a década de 70, um grande contingente populacional deslocava-se do Estado do Paraná, para outros Estados, em geral para outras regiões de fronteira em expansão. Muitos, apenas migravam dentro do próprio Estado, em geral dirigindo-se do campo ou de cidades menores, para os centros urbanos maiores. Foi tão significativo este processo de evasão populacional no Paraná, que a partir da década de 70, o Estado do Paraná passou a apresentar a menor taxa de crescimento, entre todos os estados do território. Enquanto a média brasileira nesta década foi de 2,4% a.a., o Paraná apresentou 0,9% a.a. (LUZ, 1988)<sup>38</sup>.

Pode-se avaliar também, a intensidade deste processo de evasão, ao verificarmos que até 1980 cerca de 1,2 milhão de pessoas haviam deixado o Estado do Paraná. E mais, um contingente populacional de igual proporção, deixaram as áreas rurais, em direção às cidades do próprio Estado. A escolha do destino no momento da migração tornava-se bastante seletiva, proporcionando uma concentração populacional exatamente em alguns pólos regionais, que já posuíam um certa expressão. Foi tão intensa e extensa a repercussão destas mudanças no campo, que a maior parte dos municípios paranaenses passaram por uma diminuição do seu contingente populacional. Na

verdade, mesmo verificando que houve uma diminuição populacional em todo Estado do Paraná, foi na região Norte que a maior parte das cidades passaram por um decréscimo absoluto e relativo de sua população tanto urbana quanto rural (**Tabela- 1**), (**LUZ, 1988**)<sup>39</sup>.

Não foi o caso de Maringá, pois ao contrário, seguiu crescendo, e até mesmo acentuando sua polarização. Maringá passou a concentrar ainda mais atividades produtivas, transações financeiras, funções administrativas, ampliação e sofisticação do comércio, especialização dos serviços e da mão-de-obra qualificada. A cidade continuou crescendo, com uma taxa de aumento populacional dentro da média brasileira, recebendo grande parte da população que migrava do campo para a cidade, ou de cidades menores. Na distribuição hierárquica de cidades, no conjunto do Estado destacavam-se em 1980 apenas cinco cidades com mais de 100 mil habitantes: Curitiba, Ponta Grossa, Cascavel, Maringá e Londrina (**LINARDI, 1995**)<sup>40</sup>.

Percebe-se contudo, que as cidades mais próximas à Maringá, formavam um concentração muito significativa, não apenas na região Norte, mas em todo o Estado. Ainda adquire relevância esta concentração polarizada por Maringá, se verificarmos que a maior parte dos municípios com menos de 30 mil habitantes concentram-se especialmente no Norte do Estado, sendo que entre 1980 e 1990, alguns municípios apresentavam população superior a este nível, passaram ainda por uma redução.

No caso da cidade de Sarandi, essa redução não foi constatada, ao contrário, atingiu índices extremamente elevados em termos de crescimento populacional (**LINARDI, 1995**)<sup>41</sup>.

Ao iniciar a década de 60, a nova distribuição da população no Estado do Paraná refletia a tendência já esboçada em termos nacionais: o Brasil tendencialmente deixava de ser predominantemente rural.

Sem dúvida, as grandes mudanças ocorridas no ambiente urbano desta cidades (Maringá e Sarandi), por volta da década de 70, foram fundamentalmente determinados por estas transformações na política agrária nacional. Estas mostraram-se fortes o suficiente para imprimir também novo perfil à configuração espacial, tanto no ambiente rural como no urbano-industrial, e ainda redefinindo-os. A diversificação da atividade agrária, com a introdução

de novos cultivos e da pecuária, onde o café passou a dividir o valor da produção com a soja, o trigo e o algodão, ganhava espaço, modernas tecnologias e nova estrutura agrária, enquanto requisito básico (LINARDI, 1995)<sup>42</sup>.

Lembra-se entretanto, que não se trata apenas de uma transformação numérica, com a população urbana superando a rural, mas diz respeito, também as mudanças estruturais da sociedade com um todo. A própria relação urbano coloca-se sob um novo prisma (LINARDI, 1995)<sup>43</sup>.

As cidades podem, agora, realizar contatos com localidades distantes fora da região do Estado, e mais além de fronteiras do País e, ao mesmo tempo, manter inter-relação com as cidades vizinhas. Em função do desenvolvimento da ciência, as tecnologias tendem a ser aplicáveis nas mais distintas localidades, de alguma forma impondo-se sobre as particularidades locais (SANTOS, 1988)<sup>44</sup>. O mesmo autor argumenta ainda como a grande mudança do período atual, o fato de a ciência estar a serviço da produção.

A partir dessa perspectiva reside grande parte da reflexão sobre as circunstâncias em que se processaram as transformações em Maringá, bem como os momentos mais significativos de sua evolução urbana. No capítulo III, volta-se a aprofundar na discussão do processo de evolução da população da Região Sul, do Estado do Paraná e dos municípios de Maringá e Sarandi.

DICKINSON (1952)<sup>45</sup>, considera que as cidades representam o grande elemento estruturador e a força de organização do espaço regional. Ao que parece, uma estruturação regional pressupõe como centro, um cidade, ou melhor cidades ligadas entre si. Tudo isso indica que, é justamente este o papel exercido por Maringá nesta região.

Nessa mesma perspectiva, pode-se entender o fato de Maringá concentrar atualmente mais de 90% de sua população total em área urbana. A cidade, portanto, apresenta aspectos similares a outras cidades brasileiras que passaram igualmente por uma urbanização acelerada. Passou a apresentar disparidades entre a oferta e demanda de equipamentos e serviços coletivos, especulação imobiliária, levando a maioria da população de baixa renda, a buscar nas periferias um local de moradia que seja adequado à sua condição, vivendo sob todos os aspectos, em condições precárias.

Antes de proceder à discussão em relação ao processo de produção do espaço urbano, torna-se oportuno, considerar aqui, o papel desempenhado por um novo contingente populacional na região, decorrente de fluxos migratórios tanto do exterior, como de outras regiões do País.

A política agrícola nacional, durante a década de 70, atraiu para as terras do Norte do Paraná, notadamente para a região de Maringá, fazendeiros e colonos, paulistas, mineiros, nordestinos e descendentes de japoneses de São Paulo e outros Estados.

Nesta fase, os interesses regionais em atrair imigrantes estavam centrados na necessidade da produção de alimentos.

Atualmente, na região agrícola convivem os imigrantes estrangeiros, migrantes de outras regiões do Sul e do próprio Estado do Paraná. Quase todos visando a produção de grãos para a exportação, bem como outras atividades, sob o estímulo do capital financeiro, intensificando assim, o desenvolvimento de Maringá e região.

Como participante ativa neste desenvolvimento, destaca-se a colônia japonesa, onde cerca aproximadamente 20% da população total de Maringá, são descendentes de orientais, coreanos, japoneses e chineses. Segundo informações obtidas na ACEMA (Associação Cultural Esportiva de Maringá), fundada e dirigida pelos descendentes, foi a partir de iniciativas próprias, que eles investiram e prosperaram, contribuindo efetivamente com o dinamismo econômico da cidade.

O grande número de estabelecimentos comerciais; de prestação de serviços, clubes, associações, templos, bem como de grandes empresários, possuem raízes na cultura japonesa que migraram para Maringá e ajudaram a semear o progresso.

É bom lembrar do grande empenho dos japoneses e seus descendentes, em relação à produção e comercialização de produtos hortifrutigrangeiros, distribuídos em vários pontos da cidade. Seus produtores participam ativamente do mercado consumidor local, regional e até mesmo nacional.

Recentemente, a participação da colônia nas questões político-administrativas vem incentivando e, as vezes, até definindo cargos públicos no governo local.

Assim sendo, foi a partir dos fluxos migratórios, tanto de paulistas, mineiros e nordestinos, mas, significativamente, da implantação da colônia japonesa que Maringá chegou a apresentar um comércio atacadista e varejista muito dinâmico, onde atuam 96 empresas transportadoras, dedicando-se a movimentação de cargas em geral, lubrificantes, cereais, valores e cargas vivas. Do total dessas empresas, cerca de 25% são de empresários que fazem parte da colônia.

A seguir, pretende-se retratar alguns aspectos da configuração urbana e da dinâmica atual de Maringá, associada a sua característica de cidade pólo regional, prestadora de serviços a uma vasta região, e que certamente passou a comandar o espaço urbano da cidade de Sarandi, através de suas funções.

#### **1.4 - MARINGÁ NO COMANDO DA ORGANIZAÇÃO DO ESPAÇO PRODUTIVO DE SARANDI**

Até então, procurou-se caracterizar a cidade de Maringá, relacionando sua consolidação de função comercial e de prestação de serviços à dinâmica da economia regional. Na sequência, tentar-se-á tratar das transformações das funções e do crescimento que a cidade sofreu a partir da modificação de sua base produtiva com a introdução da moderna agricultura.

A reorganização do espaço regional e conseqüentemente do espaço urbano foi provocada pela nova base do sistema produtivo, necessária para atender aos objetivos das novas demandas.

Segundo **PADIS (1981:76)**<sup>46</sup>,

**“O nível das atividades desenvolvidas nesses centros, e especialmente sua diversificação, são diretamente decorrentes da intensidade e da extensão alcançada pelo setor primário”.**

Em função da substituição e modernização da agricultura, a reorganização da economia regional teve íntima relação com a especialização do setor terciário e concentração de serviços urbanos. Essa modernização da produção agrícola veio inviabilizar os esquemas tradicionais de comercialização,

pois um maior volume da produção agrícola teve que se associar a formas mais avançadas de comercialização que poderiam ser desenvolvidas somente com grande concentração de capital (SILVA,1995)<sup>47</sup>.

Com as transformações estruturais na região de Maringá, a partir de mudanças na base produtiva, a sua inserção com a economia estadual e nacional não rompeu as bases exportadoras, uma vez que o capital comercial se desenvolveu em boa medida para a exportação de produtos agropecuários ao mercado nacional e internacional, e a medida em que o fortalecimento da área de processamento de produtos agropecuários vem seguindo os mesmos objetivos.

É dentro desta dinâmica conjuntural de desenvolvimento da economia agrícola mercantil que a cidade vem comandando as relações econômicas, sendo portanto o carro chefe desse processo.

Os desdobramentos desse novo momento de relações econômico-sociais acarretaram o processo de urbanização da região, como discorreu-se anteriormente através da dinâmica populacional.

Paralelamente à urbanização da região, ocorre ainda grandes mudanças de vários outros setores da vida urbana que deram suporte ao capital e sua nova forma de organização. Na realidade, o que ocorreu foi uma grande modificação nos hábitos de consumo da população, exigindo um ampliação da capacidade dos serviços públicos como educação, saúde, transporte, energia, habitação, infra-estrutura, comunicação e saneamento.

As rápidas transformações econômicas ocorridas na região de Maringá e as modificações das funções que o núcleo urbano desempenhou a cada momento deste processo ganhou concretude no espaço através da alteração de sua forma. Juntamente com o referido processo de urbanização ocorreu uma significativa modificação do ritmo de crescimento da malha urbana.

O processo de evolução da malha urbana de Maringá será levado a efeito, não como objeto de estudo, mas evidenciado por formas e conteúdos que possibilitarão o surgimento de materialidades no processo de absorção das cidades Maringá/Sarandi. Essa absorção é um tema que remete a abordagem central deste trabalho e que será discutido num capítulo à parte, quando então tentar-se-á focar com maior precisão, as fases e o processo de crescimento da cidade de Sarandi em direção a Maringá.

Após a década de 60, foi grande a expansão urbana de Maringá, quando novas áreas foram progressivamente incorporadas, mediante a proliferação de novos loteamentos, produzidos de forma descontrolada e sem nenhuma previsão, respondendo, especialmente à especulação imobiliária **(Figuras 11 e 12)**.

Esta expansão desenfreada, além de proporcionar uma ampliação desnecessária dos serviços e equipamentos urbanos, tornou ineficiente o seu fornecimento, em especial, às áreas periféricas, criando ainda um maior número de vazios urbanos. A malha urbana foi se espalhando entre os vazios, que muitas vezes, na periferia foram absorvendo áreas agrícolas ainda produtivas, ocasionando a existência de conjuntos habitacionais ilhados em algumas dessas áreas. Esta ocupação desordenada refletia não apenas nos agentes promotores da especulação, mas ainda revelava uma opção da política habitacional, que tem a periferia enquanto local preferencial de sua atuação. Nas últimas décadas os “vazios” urbanos se proliferaram por toda a cidade aguardando sua valorização. Mesmo com toda a expansão da malha urbana, a paisagem da cidade pôde se caracterizar pela horizontalidade até o final da década de 70 **(COSTA,1991), (MENDES,1992)<sup>48</sup>**.

No período de 1974-1983 essa expansão chegou a 28,60km<sup>2</sup>, sendo o maior crescimento observado por **MENDES & BENADUCE (1990)<sup>49</sup>**. Ela se deu de forma praticamente uniforme nas áreas periféricas da cidade, chegando inclusive, em alguns pontos, aos limites da área urbana, revelando já indícios do processo de absorção **(Figuras 12 e 13)**.

Também nessa época a expansão da periferia foi acentuada especialmente para a construção de moradias populares, com a abertura de 87 novos loteamentos e 12 conjuntos habitacionais, conforme relata **COSTA (1991)<sup>50</sup>**.

A construção dos conjuntos habitacionais, na maioria dos casos realizados pela **COHAPAR** e **COHESMA**, tornaram-se os mais importantes vetores de crescimento urbano de Maringá. Segundo estudos do **IPARDES (1983)<sup>51</sup>**, a intenção do Governo era de **“desenvolver alternativas de acesso a moradia às classes menos favorecidas, bem como estabelecer uma política de desenvolvimento urbano”**. (grifo nosso). Entretanto, esta proposta não

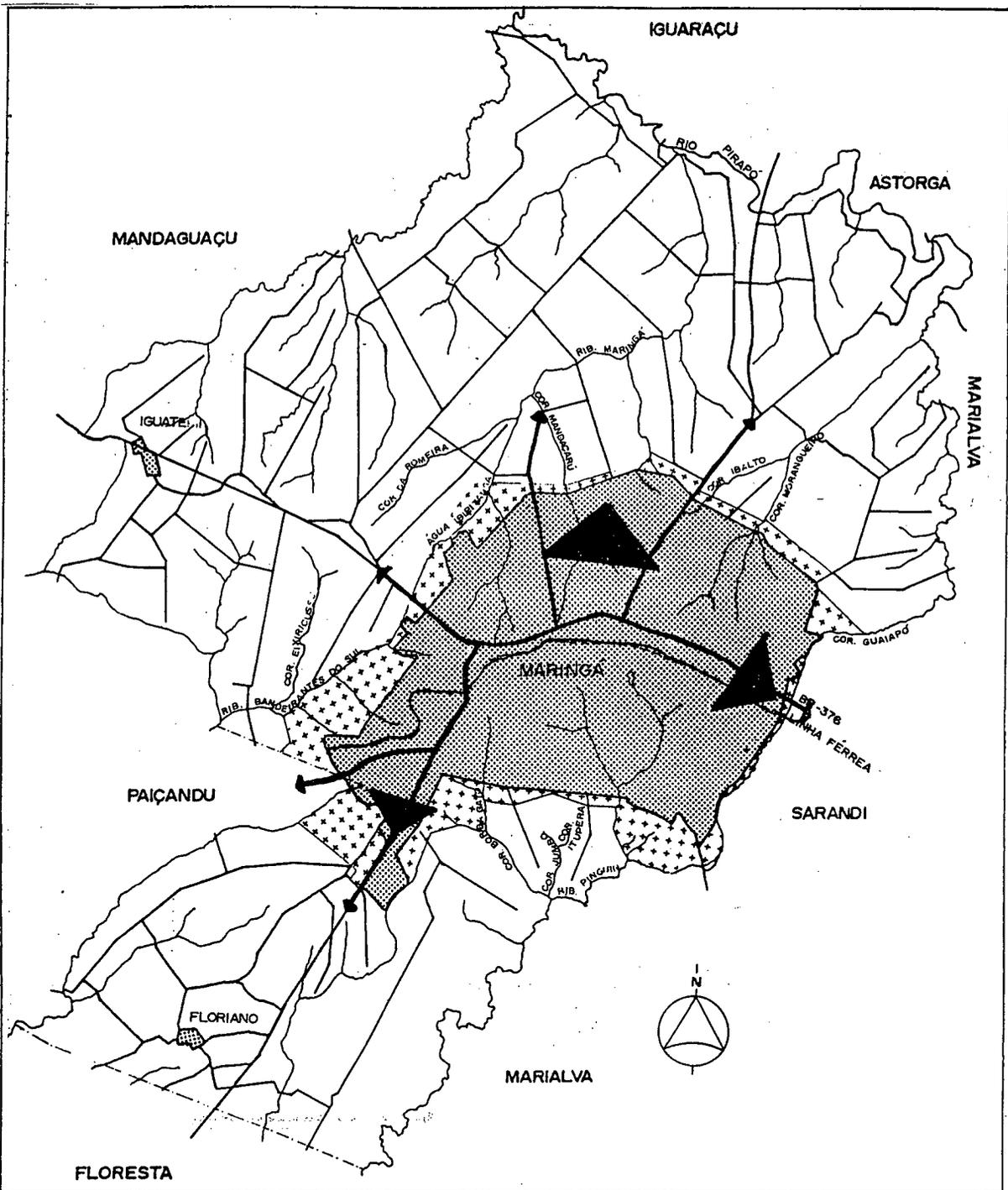


Figura 11- Esquema das Tendências da Expansão Territorial Urbana de Maringá Após 1960

Direção da Expansão



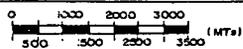
Perímetro Urbano Existente



Perímetro Urbano Proposto



ESCALA GRÁFICA



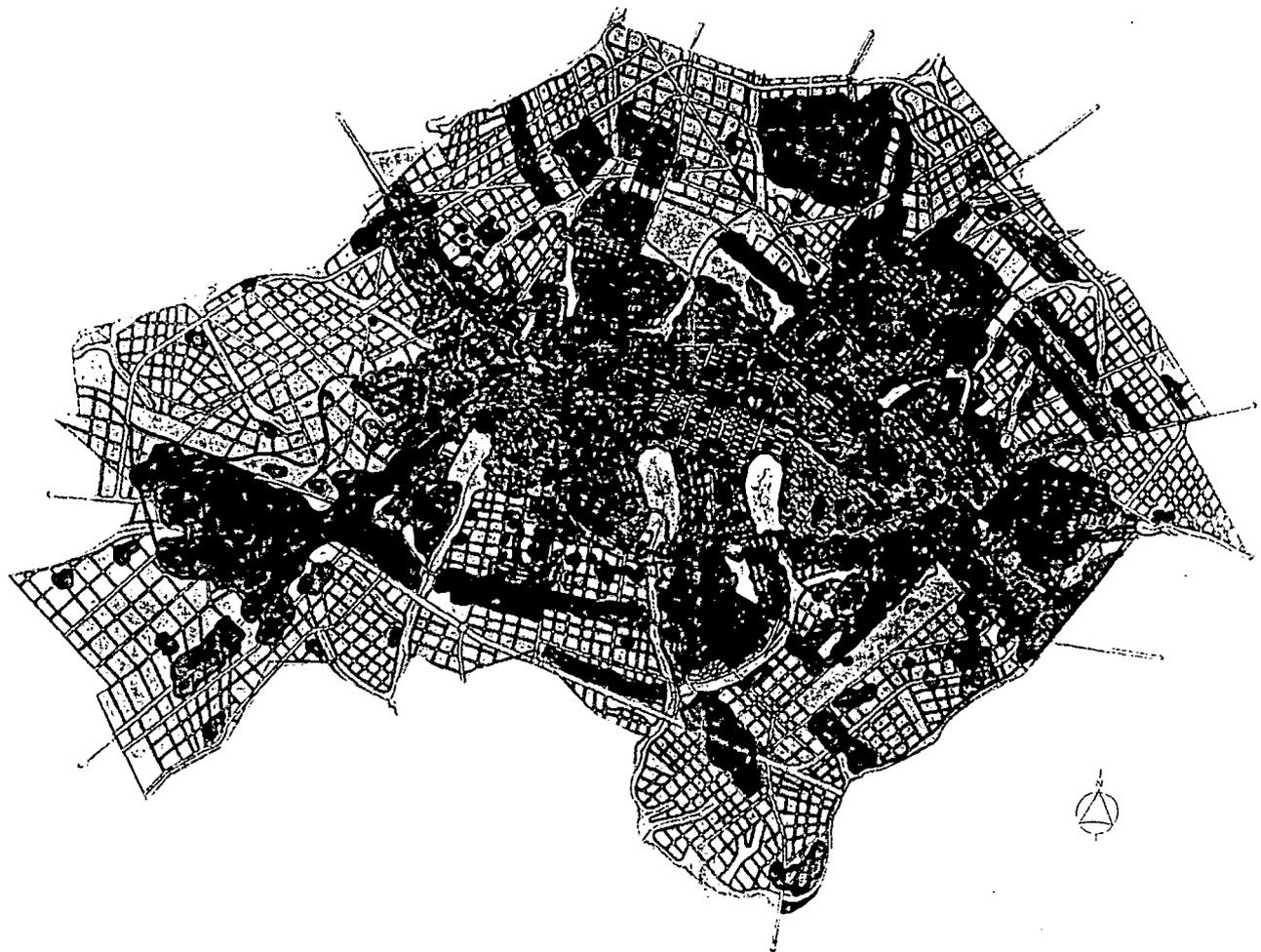
FONTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE MARINGÁ / METROPLAN, 1992

23° 22'

23° 22'

32° 04'

51° 51'



**Figura 12- Maringá - Ocupação do Solo Urbano  
(1947 - 1984)**

- Período 1947 a 1953 - 4,24 km<sup>2</sup> 
- Período 1954 a 1963 - 10,72 km<sup>2</sup> 
- Período 1964 a 1973 - 8,30 km<sup>2</sup> 
- Período 1974 a 1983 - 28,60 km<sup>2</sup> 
- Período 1984 a 1987 - 8,77 km<sup>2</sup> 

Escala Gráfica 0 250 500 750 1000  
m

Fonte: MENDES, 1983

23° 29'

23° 29'

32° 04'

51° 51'

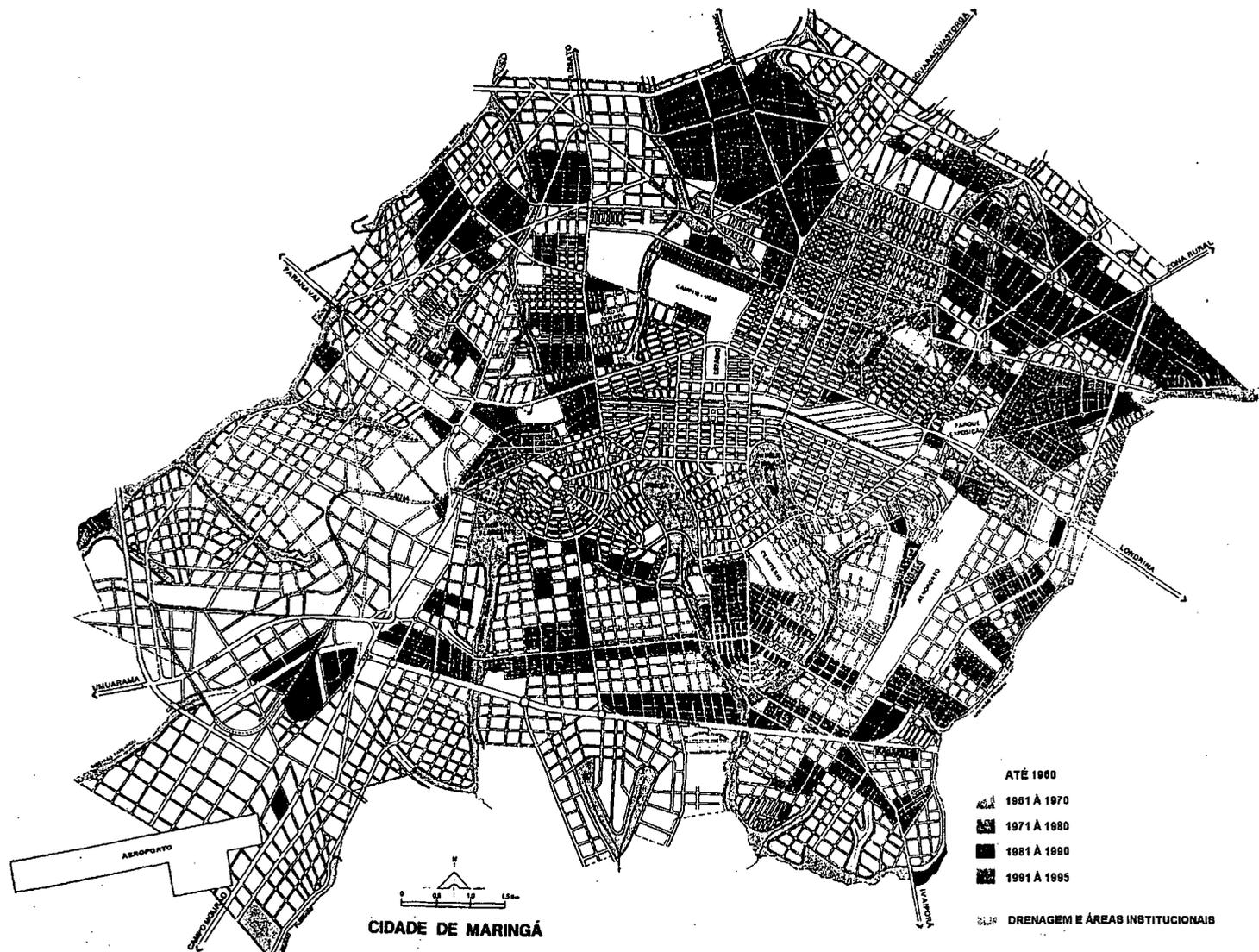
Figura 13 - Evolução da Ocupação Urbana em Maringá no Período de 1947 -1995

23° 22'

23° 22'

32° 04'

51° 51'



- ATÉ 1960
- 1961 À 1970
- 1971 À 1980
- 1981 À 1990
- 1991 À 1995
- DRENAGEM E ÁREAS INSTITUCIONAIS

CIDADE DE MARINGÁ

BASE: PREF. MUNICIPAL DE MARINGÁ  
 FONTE: METROPLAN/1991  
 ORGANIZAÇÃO: LAURO CÉSAR FIGUEIREDO

52° 04'

51° 51'

23° 29'

23° 29'

passou simplesmente de um discurso ideológico, onde suas justificativas não condiziam com a realidade.

Este enorme crescimento foi sem dúvida reflexo da definitiva substituição da cultura do café, que exigia grande número de trabalhadores para ser praticada, pelas culturas da soja e do trigo, produzidas com modernas técnicas agrícolas e que ocupam pouca mão-de-obra. No capítulo III, volta-se a discorrer um pouco mais da expansão urbana com maior rigor de detalhes, quando do processo de produção das periferias e das cidades de Maringá e Sarandi.

A partir da década de 80, a cidade de Maringá consolidou sua função comercial, tanto no comércio atacadista quanto no varejista. O setor terciário já ocupava 69,44% da mão-de-obra, e as funções político-administrativas, bancária, universitária, residencial e industrial firmaram-se mostrando-se estreitamente ligadas à agricultura.

Foi sobretudo ao longo da década de 80 que um processo de verticalização sem precedentes, impôs, sem poupar esforços, uma intensa renovação do espaço urbano existente. Os edifícios que, até períodos anteriores destinavam-se ao setor terciário, passam agora principalmente a ter a função residencial, destinando-se a classe média e alta, ocupando a região central da cidade (MENDES, 1992)<sup>52</sup>.

Ainda no período de 1984-1987, a expansão da malha urbana, apesar do significativo crescimento da população urbana, ficou em 7,10km<sup>2</sup> e se deu, sobretudo ao longo das vias de acesso e no quadrante oeste, em direção a Sarandi (Figuras 12 e 13) (MENDES & BENADUCE, 1990)<sup>53</sup>.

Talvez a explicação para essa reduzida expansão, seja o definitivo desenvolvimento do processo de verticalização da cidade, nesse período, com a aprovação de 711 projetos de edifícios. Deste total, 494 foram aprovados entre os anos de 1984 e 1987 (MENDES, 1992)<sup>54</sup>. Esse processo de verticalização exagerado na cidade caracterizou nitidamente o processo de apropriação e construção do solo urbano maringaense, sendo resultado da combinação/desarticulação de uma conjuntura de fatores econômicos e políticos a nível nacional, estadual, regional e local.

À medida que a atividade agroindustrial foi crescendo na região, é que o novo padrão de desenvolvimento industrial - produção integrada produtor - indústria, o setor agroindustrial passou gradativamente a comandar a organização do espaço rural. Tal modelo se consolidou em virtude da tendência apresentada pelo setor cooperativista, em gerir e promover o desenvolvimento agroindustrial por meio da constituição de sociedades empresariais, na forma de cooperativas, e associações com capitais privados que vão ser aplicados na verticalização de Maringá. Foi um período onde a nível regional, os Governos federal e estadual destinaram grandes capitais e incentivos fiscais para o campo, no entanto tiveram destino diferente. O destino foi a cidade, aplicado na verticalização paralelamente ao crescente desenvolvimento das funções urbanas desta cidade, fortalecida cada vez mais como centro regional e cristalizando-se num dos resultados do processo de urbanização (MENDES, 1992)<sup>55</sup>.

De acordo com o IPARDES (1983)<sup>56</sup>, aproximadamente 95% da população do aglomerado urbano de Maringá vivem nas áreas urbanas, seguindo as tendências das grandes metrópoles, onde crescimento urbano é menor nos municípios cuja capacidade de geração de empregos é baixa. Por isso, enquanto Maringá reproduz seu desenvolvimento, Sarandi, Paiçandu e Marialva caracterizam-se como cidades fornecedoras de mão-de-obra não especializada. Embora a renda média "per capita" em Maringá seja superior a do Estado e de grande parte do País, a distribuição da riqueza segue os padrões nacionais, ou seja, as classes menos favorecidas, a margem da sociedade, acabam residindo mais longe do centro em conjuntos habitacionais de baixa qualidade ou nas cidades mais próximas (neste caso, Sarandi e Paiçandu, por exemplo), onde o custo de vida é menor.

A verticalização já extrapolou os limites do perímetro urbano de Maringá. Os incorporadores imobiliários associados aos interesses de representantes do poder público e do poder econômico local e regional das cidades vizinhas passaram a investir na verticalização da cidade de Marialva, onde observa-se tendência de crescimento do processo.

De acordo com informações levantadas no ramo imobiliário, as especulações para a construção de edifícios em Sarandi, já estão sendo lançados no mercado pelos incorporadores e construtoras sediados em Maringá.

Essa verticalização deve iniciar justamente em áreas cuja infraestrutura básica, somada à uma série de outros elementos já tenham valorizado o solo, isto é, o preço da terra já seja suficientemente alto para compensar os elevados investimentos na produção desse tipo de imóvel. A tendência dessa verticalização é reforçada, também pela proximidade com Maringá e pelo fácil acesso aos bens de consumo coletivo e serviços que a cidade oferece.

Em decorrência e em certa medida, Sarandi veio caracterizar o processo de “*periferização*”<sup>57</sup> da cidade de Maringá.

Com o intenso processo de urbanização em Maringá, grande parte da população economicamente ativa, não suportou os custos elevados de habitação, dos serviços urbanos e dos bens de consumo coletivo, pois não faziam parte da realidade daquela população, a especulação imobiliária tornou-se insuportável.

Essa situação pressionava cada vez mais a população menos favorecida a se afastar dos locais de trabalho, buscando nas periferias ou nas cidades periféricas um local de moradia, condizente à sua situação econômica. Pela maior proximidade com Maringá, e pelo baixo preço dos lotes, um grande contingente de população, não só de Maringá, mas de outras regiões e outros estados, migraram para Sarandi em busca de habitação. Para esse contingente populacional só restou enfrentar o custo social elevado (difícil acesso, desconforto, falta de saneamento e infraestrutura) em contrapartida o custo social econômico, tornando o consumo possível. Assim, configurou-se, no espaço urbano, a segregação de vastas camadas de população.

Nesse sentido, nota-se a ocorrência de uma ocupação “dirigida”, por populações cujas atividades estão sempre ligadas a Maringá, cuja distância permite contato diário com a cidade. Com o rápido progresso do comércio, serviços e da indústria em zonas mais excêntricas de Maringá, as distâncias entre os locais de residência e os locais de trabalho, por um ou outro motivo, tornaram-se menores, permitindo a ocupação em loteamentos mais distantes.

A partir das perspectivas delineadas neste capítulo, que não estão longe de serem esgotadas, vários recortes foram levados a efeito no intuito de instrumentalizar-se na apreensão do objeto de estudo. Tenta-se, contudo, estabelecer a relação regional local através da reconstituição de momentos históricos, observando seus sucessivos arranjos espaciais. Considerando a

relevância de todos esses momentos, os mesmos foram e serão usados ainda, como uma ferramenta, na identificação do objeto de estudo, ou seja, suas marcas, rupturas, características, entre outros<sup>58</sup>.

**NOTAS E REFERÊNCIAS DO CAPÍTULO I**

- (1)- MENDES, César Miranda. **O Edifício no Jardim: Um Plano Destruído: A Verticalização de Maringá**. São Paulo. USP, 1992, p.23 (Tese de Doutorado).
- (2)- SANTOS, Milton. **Espaço e Sociedade**. Ensaio. Petrópolis, Vozes. 1979, p.88.
- (3)- BRASIL, Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). **Boletim de Serviço** nº. 1763, Rio de Janeiro, 1989.
- (4)- SILVA, Joseli Maria. **A Valorização Fundiária e a Expansão Urbana Recente de Guarapuava-Pr**. UFSC, 1995, p.89 (Dissertação de Mestrado).
- (5)- KOHLHEPP, Gerd. Mudanças Estruturais na Agropecuária e Mobilidade da População do Paraná (Brasil). In: **Revista Brasileira de Geografia**. IBGE, Rio de Janeiro 53 (2):77, 1991.
- (6)- MORO, Dalton Aureo. **Modernização Agrícola, Concentração Fundiária e Êxodo rural do Norte do Paraná**. Rio Claro, Unesp. p. 78, 1991. (Tese de Doutorado).
- (7)- KOHLHEPP, Gerd; Op; Cit; 1991. p.84
- (8)- MORO, Dalton Aureo. Op; Cit; 1991.p.59.
- (9)- KOHLHEPP, Gerd. Op; Cit; 1991. p. 86.
- (10)- KOHLHEPP, Gerd. Op; Cit; 1991. p.87 e MORO, Dalton Aureo. Op; Cit; 1991, p.62.

- (11)-NICHOLLS, William . H. A Fronteira Agrícola na História Recente do Brasil: O Estado do Paraná, 1920-65. In: **Revista Brasileira de Economia**. Rio de Janeiro, F.G.V. 24 (4):19:53, Out/Dez, 1970
- SOUZA, Maria Adélia de. Quadro Geográfico, Histórico e Econômico do Processo de Urbanização Paranaense. In: **Boletim Paulista de Geografia**, nº 46, São Paulo, AGB, Dez, 1971.
- LUZ, France. **O Fenômeno Urbano numa Zona Pioneira: Maringá-Pr.** São Paulo, USP, 1980, p.181 (Dissertação de Mestrado).
- LUZ, France. **As migrações internas no contexto do capitalismo no Brasil: A microrregião do “Norte Novo de Maringá”- 1950-1980.** São Paulo, USP, 1988 (Tese de Doutorado).
- MORO, Dalton Aureo. **Modernização Agrícola, Concentração fundiária e Êxodo rural do Norte do Paraná.** rio Claro, Unesp, p.79,1991. (Tese de doutorado).
- (12)- MORO, Dalton Aureo. O Êxodo Rural e o Crescimento Populacional da Cidade de Maringá no Período de 1970 a 1980. In: **Boletim de Geografia**.Maringá, DGE, UEM 6 (1):28, 1988.
- (13)- LINARDI, Maria C. N. **Pioneirismo e Modernidade: A Urbanização de Londrina-Pr.** São Paulo, USP, 1995, p. 43 (Tese de Doutorado).
- (14)- PARANÁ, Ministério do Interior - **Secretaria de Desenvolvimento Urbano.** Aglomerado Urbano Londrina - Maringá. Projeto Especial de Cidades Médias, 1984, p.136.
- (15)- PARANÁ - Instituto Paranaense de Desenvolvimento Econômico e Social (IPARDES). **O Paraná Reinventado, Política e Governo.** Curitiba, Fundação Edson Vieira, 1989, p.62.
- (16)- \_\_\_\_\_. Instituto Paranaense Desenvolvimento Econômico e Social (IPARDES). Op; Cit; 1989. p.71.

- (17)- BRASIL - Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (FIBGE) **Boletim de Serviço nº 1765**. Rio de Janeiro, IBGE, 1993.
- (18)- LINARDI, Maria C.N. **Pioneirismo e Modernidade: A Urbanização de Londrina-Pr**. São Paulo, USP, 1995, p36. (Tese de Doutorado).
- (19)- PARANÁ - Instituto Paranaense de Desenvolvimento Econômico e Social (IPARDES). **Nova Configuração Espacial do Paraná**. Curitiba. Fundação Edson Vieira, 1983, p.73.
- (20)- PARANÁ, Ministério do Interior - **Secretaria de Desenvolvimento Urbano**. Aglomerado Urbano Londrina-Maringá. Projeto Especial de Cidades Médias, 1984, p.143.
- (21)- PARANÁ - Instituto Paranaense de Desenvolvimento Econômico e Social (IPARDES) Op; Cit; 1983, p.77.
- (22)- \_\_\_\_\_. Instituto Paranaense de Desenvolvimento Econômico e Social (IPARDES) Op; Cit; 1983, p.79.
- (23)- SANTOS, Jeater W.M.C. **O Clima Urbano de Maringá: Ensaio Metodológico para Cidades de Porte Médio e Pequeno**. São Paulo, USP, 1996. p.32, (Dissertação de Mestrado).
- (24)- LINARDI, Maria C.N. Op. Cit. 1995, p.44.
- (25)- MENDES, César Miranda. **O Edifício no Jardim: Um Plano Destruído: A Verticalização de Maringá**. São Paulo, USP, 1992, p.76, (Tese de Doutorado).

- (26)- MENDES, C.M. & BENADUCE, G. M.C. **Diagnóstico das Tendências da Expansão Territorial Urbana de Maringá-Pr.** FUEM, DGE. Prefeitura Municipal, Abril, 1990, 120p. (Relatório Final).
- (27)- MENDES, C.M. & BENADUCE, G. M.C. Op; Cit; 1990.
- (28)- PARANÁ, Ministério do Interior- **Secretaria de Desenvolvimento Urbano.** Aglomerado Urbano Londrina-Maringá. Projeto Especial de Cidades Médias, 1984, p.153.
- (29)- PARANÁ, Ministério do Interior - Op; Cit; 1984, p.157.
- (30)- MARINGÁ, Prefeitura Municipal (Secretaria de Planejamento). **Perfil Urbano da Cidade de Maringá-Pr.** Maringá, 1995.
- (31)- MENDES, César Miranda. **O Edifício no Jardim: Um Plano Destruído: A Verticalização de Maringá.** São Paulo. USP, 1992, p.79. (Tese de Doutorado).
- (32)- LUZ, France. **As migrações internas no contexto do capitalismo no Brasil. A microrregião do “Norte Novo de Maringá”- 1950/1980.** São Paulo, USP, 1988 (Tese de Doutorado).
- (33)- DADOVICH, Fany Rachel. Um Foco sobre o Processo de Urbanização do Estado do Rio de Janeiro. In: **Revista Brasileira de Geografia.** IBGE. Rio de Janeiro 48 (3):47, 1986.
- (34)- DADOVICH, Fany Rachel. Op; Cit; 1986, p.49
- (35)- DADOVICH, Fany Rachel. Op; Cit; 1986, p.53

- (36)- MORO, Dalton Aureo. **Modernização Agrícola, Concentração Fundiária e Êxodo Rural do Norte do Paraná.** Rio Claro, Unesp, 1991 (Tese de Doutorado)
- (37)- SPÓSITO, Maria E. Beltrão. **O Chão em Presidente Prudente: A Lógica da Expansão Territorial Urbana.** Rio Claro, Unesp, 1983, p. 73. (Dissertação de Mestrado).
- (38)- LUZ, France. **As migrações internas no contexto do capitalismo no Brasil. A microrregião do “Norte Novo de Maringá”- 1950/1980.** São Paulo, USP, 1988 (Tese de Doutorado).
- (39)- Op; Cit; 1988, p. 185.
- (40)- LINARDI, Maria C.N. **Pioneirismo e Modernidade: A Urbanização de Londrina-Pr.** São Paulo, USP, 1995, p.76. (Tese de Doutorado).
- (41)- LINARDI, Maria C.N. Op; Cit; 1995, p.79.
- (42)- Id. Ibid.Op; Cit; 1995, p. 87.
- (43)- Id. Ibid. Op; Cit; 1995p.88.
- (44)- SANTOS, Milton. **Metamorfoses do Espaço Habitado: Fundamentos Teóricos e Metodológicos da Geografia.** São Paulo, Hucitec, 1988, pp.50-56.
- (45)- DICHINSON, R. E. **City Region and Regionalism.** London Routledge 7 Kegan Paul Ltda. 1952, p.33.
- (46)- PADIS, Pedro C. **Formação de uma Economia Periférica: O Caso do Paraná.** São Paulo, Hucitec, 1981, p.76.

- (47)- SILVA, Joseli Maria. **A Valorização Fundiária e a Expansão Urbana Recente de Guarapuava-Pr.** UFSC, 1995, p.94 (Dissertação de Mestrado).
- (48)- MENDES, César Miranda. **O Edifício no Jardim: Um Plano Destruído: A Verticalização de Maringá.** São Paulo, USP, 1992, p.84 (Tese de Doutorado).
- COSTA, Ariovaldo Gustavo da. **Os Conjuntos Habitacionais e sua Contribuição para o Processo de Apropriação e Construção do Espaço Maringaense.** Maringá, FUEM, 1991, p.80. (Monografia de Especialização).
- (49)- MENDES, C.M. & BENADUCE, G.M.C. **Diagnóstico das Tendências da Expansão territorial Urbana de Maringá.-Pr.** FUEM, DGE. Prefeitura Municipal, Abril, 1990 (Relatório Final).
- (50)- COSTA, Ariovaldo Gustavo da. **Os conjuntos Habitacionais e sua Contribuição para o Processo de Apropriação e Construção do Espaço Maringaense.** Maringá, FUEM, 1991, p.85 (Monografia de Especialização).
- (51)- PARANÁ - Instituto Paranaense de Desenvolvimento Econômico e Social (IPARDES). **Nova Configuração Espacial do Paraná.** Curitiba, Fundação Edson Vieira, 1983, p. 152.
- (52)- MENDES, César Miranda. **O Edifício no Jardim: Um Plano Destruído: A Verticalização de Maringá.** São Paulo, USP, 1992, p.84 (Tese de Doutorado).
- (53)- MENDES, C.M. & BENADUCE, G.M.C. Op; Cit; 1990. p. 87.
- (54)- MENDES, César Miranda. Op; Cit; 1992, p.85.

- (55)- MENDES. César Miranda. **O Edifício no Jardim: Um Plano Destruido: A Verticalização de Maringá.** São Paulo, USP, 1992 (Tese de Doutorado).
- (56)- PARANÁ - Instituto Paranaense de Desenvolvimento Econômico e Social (IPARDES). **Nova Configuração Espacial do Paraná.** Curitiba, Fundação Edson Vieira, 1983, p. 179.
- (57)- Segundo **Campos Filho (1989)**, o processo de “**periferização**” ocorre quando a crescente especulação imobiliária empurra o trabalhador de baixa renda para posições cada vez mais periféricas, muitas vezes não lhe restando outra possibilidade que a aquisição de lotes nas zonas mais afastadas, longe do local de trabalho, com infraestrutura e serviços urbanos precários, e com um custo econômico baixo.
- (58)- Foge ao alcance deste trabalho um aprofundamento da discussão sobre: Ocupação no Norte do Paraná; A cultura cafeeira; O processo de substituição e modernização da agricultura. Ao mencionarmos a importância regional de Maringá hoje, como pólo regional, representa acima de tudo uma caracterização desta cidade sendo necessário nos recorrer a um grau de detalhamento e rigor na investigação, tratando-se de uma abordagem mais específica. Para este aprofundamento sugere-se:
- MULLER, Nice L. Contribuições ao Estudo do Norte do Paraná. In: **Boletim Paulista de Geografia.** São Paulo, nº 22, 1956.
- SOUZA, Maria Adélia de. Quadro Geográfico, Histórico e Econômico do Processo de Urbanização Paranaense. In: **Boletim Paulista de Geografia.** São Paulo, nº 15, 1971.
- MORO, Dalton Aureo. **Substituição de Culturas e Transformações na Organização do Espaço Rural do Município de Maringá-Pr.** São Paulo, USP, 1980 (Dissertação de Mestrado)

- LUZ, France. **O Fenômeno Urbano numa Zona Pioneira: Maringá-Pr.** São Paulo, USP, 1980, p.181 (Dissertação de Mestrado).
- \_\_\_\_\_. **As migrações internas no contexto do capitalismo no Brasil. A microrregião do “Norte Novo de Maringá”- 1950/1980.** São Paulo, USP, 1988 (Tese de Doutorado).
- MORO, Dalton Aureo. **Modernização Agrícola, Concentração fundiária e Êxodo rural do Norte do Paraná.** Rio Claro, Unesp, 1991. (Tese de doutorado).
- KOHLHEPP, Gerd. **Mudanças Estruturais na Agropecuária e Mobilidade da População do Paraná (Brasil).** In: **Revista Brasileira de Geografia.** IBGE, Rio de Janeiro 53 (2) 1991.
- LINARDI, Maria C.N. **Pioneirismo e Modernidade: A Urbanização de Londrina-Pr.** São Paulo, USP, 1995. (Tese de Doutorado).

## **CAPÍTULO 2**

### **AS CATEGORIAS DE ANÁLISE**

#### **1- CONSIDERAÇÕES INICIAIS**

#### **2- AS CATEGORIAS ANALÍTICAS**

##### **2.1- O ESTADO NO URBANO**

##### **2.2- O CAPITAL**

##### **2.3- O CAPITAL E SUA INCORPORAÇÃO**

## CAPÍTULO 2

### AS CATEGORIAS DE ANÁLISE

#### 1- CONSIDERAÇÕES INICIAIS

A aglomeração urbana permite uma expansão imensa da divisão social do trabalho. Esta, manifesta-se em vários níveis (dentro do espaço urbano, entre este e uma rede urbana e o espaço urbano e o espaço rural). A necessidade premente de cada vez mais intensificar a divisão social do trabalho, base para o desenvolvimento do capitalismo, dará a cidade, locus deste processo de intensificação, a direção da organização e a produção do espaço para o capital (**SPÓSITO, 1983**), (**SPÓSITO, 1988**)<sup>1</sup>.

As relações cidade-campo não são simples complementação de atividades, elas são geradas por desigualdades e conflitos de interesses.

Nesse sentido a cidade acaba assumindo a forma de comando espacial: de um lado articulando e determinando a divisão espacial do trabalho através da articulação não só da rede urbana, mas também determinando o papel do campo no processo geral de produção espacial; e de outro possibilitando com essa produção espacial geral, as condições necessárias ao desenvolvimento do processo de produção capitalista (**CARLOS, 1981**)<sup>2</sup>.

Isso remete-se a pensar que a cidade é produtora e produto do movimento gerado pelo desenvolvimento das relações de produção capitalista, o que acaba refletindo intensamente sobre os processos de urbanização vigentes, acumulando e concentrando o capital.

Com o capital intensificando cada vez mais as atividades econômicas no meio urbano, a força de trabalho e os meios de produção acabam criando efetivamente as aglomerações urbanas, que para se expandirem, necessitam de mais espaço.

Com a necessidade de novos espaços para a expansão da cidade, o espaço rural conseqüentemente vai ser absorvido através da compra de terras (legalmente ou não); este, antes agrário, reflete a condição de mercadoria que assumiu o solo no capitalismo. Por sua vez, este espaço será transformado em

espaço urbano para suprir as necessidades criadas pelo capitalismo, tendo como objetivo atender ao aumento das atividades produtivas da cidade (indústria, comércio e serviços), bem como pelo aumento da demanda populacional (SMOLKA, 1981)<sup>3</sup>.

O espaço dentro do capitalismo, enquanto mercadoria, apresenta diversos usos, onde a cidade dá ao seu solo, ao mesmo tempo, a condição de valor de uso e valor de troca (LOW-BEER, 1987)<sup>4</sup>.

Contém o solo um valor de uso, na medida em que reflete um misto de necessidades e reivindicações sociais, hábitos culturais, estilos de vida e similares, em que se constitui condição indispensável à produção de mercadorias (pois é a base física onde o capital será transformado em bens de produção) e a reprodução da força de trabalho (pois é o sistema de sobrevivência do homem, onde ele constrói sua moradia) (HARVEY, 1980)<sup>5</sup>.

MENDES(1988)<sup>6</sup>, também analisa o caráter do solo como mercadoria não substitutível no processo de produção de mercadorias e reprodução da força de trabalho, que dá à terra, basicamente no meio urbano, um valor que não é só dimensionado pelas qualidades intrínsecas (por exemplo: topografia, localização, tamanho, fertilidade, etc), nem pela quantidade de capital dispendido para a sua produção (no sentido de aquisição de bens de produção e pagamento da força de trabalho).

Sendo então o solo, um bem indispensável (o que lhe assegura a demanda) e não poder ser produzida, e estar concentrada nas mãos de poucos (os proprietários), ela assume um valor de troca, e um preço, pelo qual devem pagar aqueles que não possuem direito de propriedade. Basicamente, o instituto da propriedade privada do solo confere um direito, tenha ele maior ou menor autonomia, que estabelece aos proprietários vantagens evidentes na apropriação de parcelas do excedente econômico, sem necessariamente contribuir para a sua formação (SPÓSITO, 1983)<sup>7</sup>.

Tal parcela de excedente apropriada pelos proprietários, constitui-se na renda. O direito à renda é dado pelo direito da propriedade; mas o valor da venda é dado por uma série de fatores como as qualidades particulares do terreno, dentre outros aspectos não menos importantes.

A análise da renda da terra no espaço urbano assume papel relevante. Para quem desejar constatar seus problemas com maior rigor de profundidade, torna-se fundamental usá-la como categoria conceitual de análise.

Como esta categoria analítica não foi privilegiada na identificação do objeto de estudo, pretende-se não se aprofundar muito na sua discussão, de momento, pretende-se usá-la apenas como reforço/suporte na produção da cidade capitalista.

Nesse sentido, acha-se oportuno destacar aqui, algumas considerações a respeito do processo de expansão territorial da cidade, ao absorver progressivamente o espaço rural. Neste caso, o custo de produção do espaço urbano, visto por **SINGER (1982:77)**<sup>8</sup>, é:

**“Equivalente à renda (agrícola) da terra que se auferir. Mas não há uma relação necessária entre o custo e o preço corrente no mercado imobiliário urbano”.**

A variável que determina então, o preço do solo urbano, seria para **LOW-BEER (1987)**<sup>9</sup>, uma situação que determinado espaço tem na divisão técnica e social do espaço.

Esses autores entendem, que a divisão técnica e social do espaço desdobra-se em divisão técnica do espaço e divisão social do espaço. A primeira decorre da divisão técnica do trabalho, por isso há um lugar para a indústria, outro para o comércio, outro para a residência, etc... A segunda advém da divisão social do trabalho, por esta razão há um espaço para a residência de patrões, outro para operários, etc...

Nesse sentido, a divisão técnica e social do espaço veicula, a nível de entendimento, na construção da estruturação do espaço urbano.

Distinguir a constituição da estrutura interna do espaço urbano é caminhar na direção da apreensão dos processos e fatores que atuam determinando a referida estruturação, bem como os diferentes índices do tributo fundiário percebidos pelos proprietários fundiários. Passa-se então a discutir esses processos e fatores.

Inicia-se pelo fator localização, que constitui-se um bem incorporado à mercadoria solo, pelo qual se paga quando se adquire o direito de propriedade de uma parcela deste solo (compra) ou o direito de uso dele por um

determinado período (arrendamento). Nesse sentido **VILLAÇA (1985:13)<sup>10</sup>**, lembra ainda que:

**“Na cidade capitalista a localização é apropriada pelo proprietário do respectivo terreno, juntamente com a propriedade deste. Indistingível do terreno, transforma-se com ele em mercadoria”.**

Entretanto, os vários pontos dados pela variada localização dos terrenos no meio urbano, possuem qualidades locacionais que variam no tempo e no espaço. Tais qualidades geralmente estão sujeitas a modificação, oriundas de ações de outros proprietários, visto que, dentro do sistema de relações sociais a partir de um lugar qualquer e em direção a um lugar também qualquer, a sua localização poderá ser ou não ser boa, ou razoável.

A natureza dos tributos da localização é determinada pela inter-relação dos seguintes elementos: acessibilidade e infra-estrutura.

A acessibilidade no espaço urbano é determinada pelo conjunto de vias de circulação e pelo sistema de transportes da cidade. Observa-se assim que algumas vezes determinados terrenos bem localizados no centro deveria ser, mas não o é, com preços elevados. O que ocorre é que em função das condições de acesso não serem acessíveis, estes atingem preços menores.

Nesse sentido, a acessibilidade passa a ser um atributo locacional que interfere na determinação do preço do solo, notadamente nos países menos avançados do capitalismo, onde os recursos disponíveis para a implantação de sistemas viários são escassos (**SILVA, 1995<sup>11</sup>**).

Outro elemento da localização refere-se as vantagens oriundas da infra-estrutura (esta podendo exercer papel contraditório). Concorrem para diferentes valorizações dos terrenos, propiciando aos proprietários dos terrenos em diferentes setores da cidade receberem diferentes rendas ou tributos fundiários urbanos.

Lembra-se ainda que a produção de infra-estrutura, é também paga por ocasião da compra ou locação de um terreno. Assim, na eventualidade de qualquer melhoria no que se refere à infra-estrutura urbana (água, luz, esgoto, etc...) estas, concorrem para a determinação do preço do solo.

Essas melhorias são fundamentais para o meio urbano, principalmente em função das crescentes concentrações populacionais. Entretanto, o que se verifica é uma ausência quase que geral da infra-estrutura. Essa desigualdade de distribuição da mesma no espaço urbano, parece contraditória, mais não o é, pois dentro da lógica capitalista a contradição é condição para o seu desenvolvimento. Assim, apenas uma parcela da sociedade é servida por estas melhorias. Esta parcela da sociedade é justamente aquela que não tem condições de pagar o tributo pelo uso do solo urbano, ou a que só pode pagar pelos terrenos mais baratos. Conseqüentemente, as classes de menor poder aquisitivo passam a viver à margem da sociedade.

SINGER(1982:48)<sup>12</sup>, resume a questão dizendo,

**“Que sendo o montante de serviços urbanos escassos em relação às necessidades da população, o mercado os leiloa mediante a valorização diferencial de uso do solo, de modo que mesmo serviços fornecidos gratuitamente pelo Estado, aos moradores (...) acabam sendo usufruídos por aqueles que podem pagar o seu preço incluído na renda do solo que dá acesso a eles”.**

Verifica-se com as colocações acima mencionadas que os atributos locacionais variam no espaço. Para admitir que eles variam no tempo, de certo ponto do espaço urbano, decorre em função do desenvolvimento das relações sociais, conforme o modo de produção capitalista.

A cidade é um espaço em constante transformação, em proporções mais significativas que o campo (rural), pelo ritmo acelerado em que tem crescido nos países em estágio menos avançado do capitalismo, principalmente nas três últimas décadas, e os níveis de concentração populacional que tem atingido, gerando uma série muito grande de dificuldades a serem superadas. Esse processo de transformação traduz-se em constantes mudanças na estrutura interna das cidades, seja pela modificação do solo devido ao crescimento territorial ou pela distribuição de novos atributos locacionais no processo de constante reestruturação da cidade.

Considera-se ainda outros aspectos na reflexão sobre a estruturação da cidade capitalista: a disponibilidade de recursos econômicos de uma sociedade e a de espaço para a expansão da malha urbana. Estes se constituem em fatores que concorrem para a estruturação da cidade. Já sabemos, que é a tendência de que o preço do solo seja determinado pelo que a demanda estiver disposta a pagar, e que este preço é diferenciado, daí a utilização da expressão usada por **GONZALES (1985:87)<sup>13</sup>**:

**“...tributo diferencial para designar a desigualdade dos tributos suscitados pela diversidade das formas e condições de valorização do capital”.**

e que, segundo **SINGER (1982:78)<sup>14</sup>**,

**“... a origem de sua valorização não é a atividade produtiva e sim a monopolização do acesso a uma condição indispensável àquela atividade”.**

Acredita-se assim que são as qualidades externas, bem mais que as qualidades intrínsecas dos terrenos, que determinam sua valorizações diferenciadas. São suas qualidades esternas, ou seja, sua situação em relação ao conjunto urbano (infra-estrutura urbana, etc...). decorrente da divisão técnica e social do espaço.

Se apenas esses fatores interferissem na determinação dos diferentes níveis do tributo fundiário, pode-se pressupor que terrenos com tributos locacionais semelhantes determinariam tributos semelhantes em todas as cidades capitalistas. Entretanto, tal situação não ocorre, pois o que se verifica são as diferenças entre os tributos percebidos por terrenos de qualidades intrínsecas e extrínsecas semelhantes localizados em diferentes países, tanto quanto em cidades diferentes do mesmo país.

A nível do espaço nacional, entende-se que o grau de inserção da economia de cada país no sistema mundial, é um aspecto a ser considerado. O grau de disponibilidade de recursos econômicos de uma sociedade, entendemos nós, é também condição que concorre para a diferenciação dos tributos fundiários alcançados entre os vários países, e suas respectivas cidades (**MENDES, 1988)<sup>15</sup>**.

Tal situação decorre diretamente da composição da sociedade, enquanto classes de renda econômica e está diretamente ligado ao fato de que, o preço do solo também é determinado pelo que a demanda estiver disposta a pagar.

A restrição vem do fato de que, o que a demanda está disposta a pagar, depende diretamente, nos países subdesenvolvidos, do que ela pode pagar, ou de que segmento da sociedade tem condições de pagar o preço que interessa ao proprietário fundiário. Nos países em situação de capitalismo subdesenvolvido, o processo de produção capitalista do espaço urbano, dentro da lógica, vai atender só uma parcela ou esporadicamente parcelas das classes de população (SPÓSITO,1983)<sup>16</sup>.

Nessa perspectiva, verifica-se que o poder aquisitivo da população de qualquer lugar, inserido no modo de produção capitalista em termos quantitativos ou qualitativos interfere sobre a determinação do preço do solo. Essa situação regula a oferta dos terrenos, através do tempo, criando condições para o momento mais viável, ampliar e subdividir ainda mais o espaço, sob a forma de loteamentos ( MENDES, 1988)<sup>17</sup>.

A situação acima mencionada, ocorre inicialmente devido ao fato de que o solo é uma mercadoria da qual não se pode prescindir nem para a produção do capital, nem para a reprodução da força de trabalho. Por outro lado, decorre do fato de que o reverso deste baixo poder de compra da população dos países subdesenvolvidos, é a concentração fundiária urbana que neles se verifica (SINGER,1982)<sup>18</sup>.

Por fim, o processo histórico do desenvolvimento de uma cidade, em termos de uma área mais ampla, interfere de maneira significativa. Por exemplo: a sua época de origem, as atividades econômicas que desenvolvia, e as que desenvolve, a estrutura fundiária, etc..., constituem fatores que interferem na determinação do crescimento do grau de disponibilidade de terras a serem loteadas ou deixadas em "pousio".

Lembra-se que na combinação e correlação de fatores até aqui destacados, duas ordens de atuação realizam-se sobre o espaço urbano capitalista dependente, quais sejam a ação pública e a ação privada. Estas iniciativas desencadearam processos e mecanismos que interagiram sobre os

fatores citados, determinando e direcionando o crescimento urbano, tanto como os tributos fundiários produzidos neste espaço.

## 2- AS CATEGORIAS ANALÍTICAS

Passa-se agora a tecer algumas considerações de cunho teórico a respeito das categorias analíticas.

SOUZA (1985:66)<sup>19</sup>, sugere que ao estudar-se a produção do espaço, torna-se necessário considerar pelo menos, quatro categorias:

**“O capital e sua estratégia de reprodução, coisificada no espaço. O Estado, pelas mediações que realiza e pelo instrumento que, implicando diretamente na produção e apropriação do espaço (sistemas de planejamento, legislação urbana, etc). A renda da terra, onde o espaço é assumido como uma mercadoria, o que vale dizer, investir no espaço e agregar-lhe valor (nesse sentido, fica mais fácil entender e delimitar o perímetro de atuação onisciente do estado e o grande capital na produção do espaço: quantos projetos já houve, por exemplo, para a avenida paulista, (...), e finalmente a luta de classes, manifestada na cidade sob múltiplas formas: violência, invasões, resistências, apropriações indébitas do espaço (do público pelo privado, e vice-versa).”**

A partir daí elegeu-se as categorias Estado e Capital, como fundamentais na apreensão do objeto de estudo - a absorção de Sarandi por Maringá-. Essas categorias serão discutidas teóricamente associando-as ao instrumental técnico, empírico para melhor entender o processo. As demais categorias serão resgatadas eventualmente pois não serão objeto de análise

mais aprofundada, tendo em vista as especificidades da pesquisa, recursos e tempo. (grifo nosso).

Com o objetivo de facilitar a investigação e apreensão do objeto de estudo, elaborou-se um organograma teórico metodológico (Figura 14).

## 2.1 - O CAPITAL

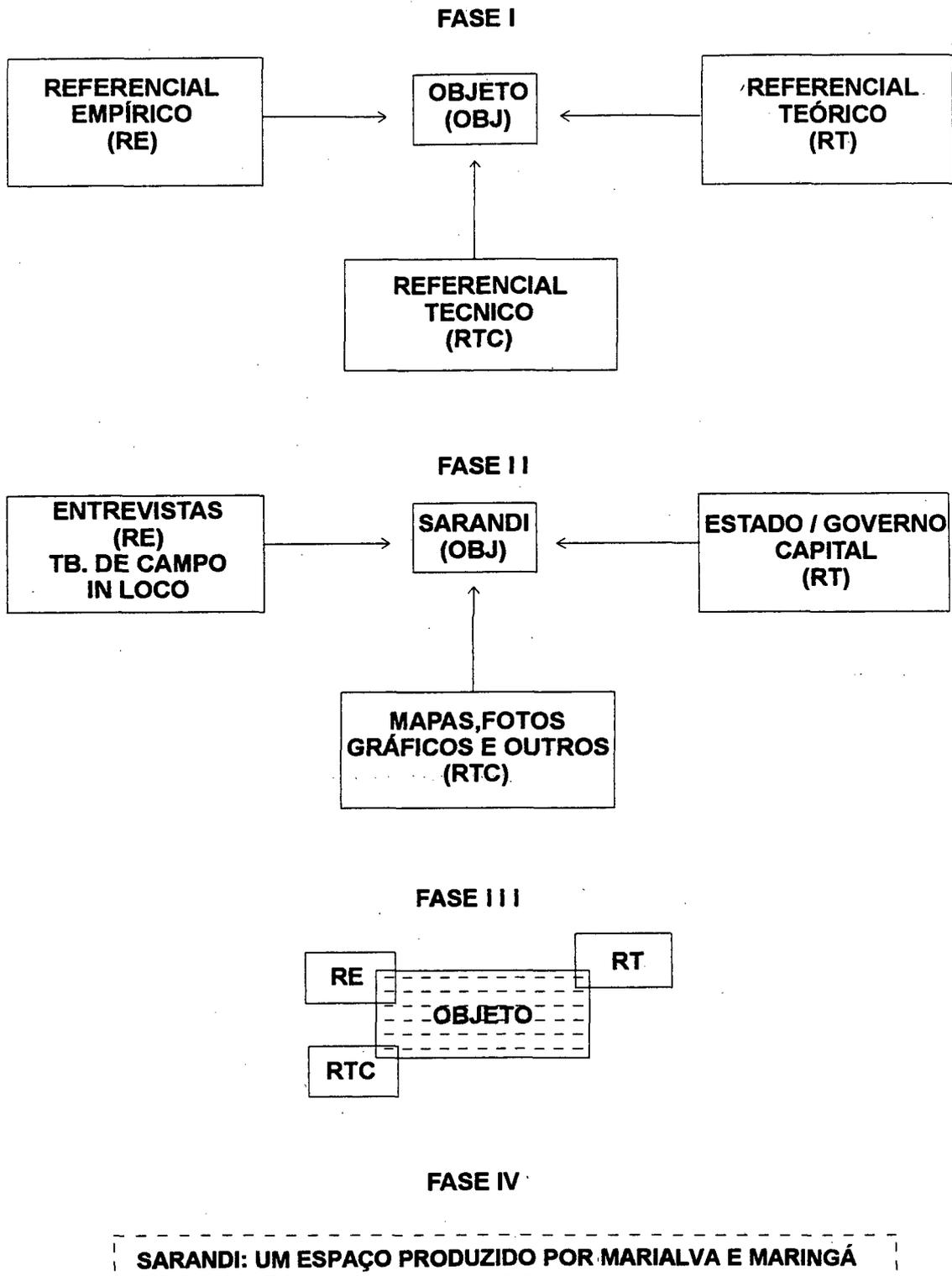
A partir da estratégia entre múltiplas forças de capital (fundiário, imobiliário, produtivo e financeiro), a cidade evidencia o seu processo de apropriação e construção do solo urbano, tornando-se a cidade capitalista. Sobre essa questão **SOUZA (1985)<sup>20</sup>**, diz que tal estratégia é quem politicamente definirá os limites da multiplicação do solo através das leis de zoneamento e do código de obras.

Segundo **HARVEY (1984)<sup>21</sup>**, o capital é um processo de reprodução da vida social por meio da produção de mercadorias em que todas as pessoas do mundo capitalista avançado estão profundamente implicadas. Suas regras internalizadas de operação são concebidas de maneira a garantir que ele seja um modo dinâmico e revolucionário de organização social que transforma incansável e incessantemente a sociedade em que está inserido. O processo mascara e fetichiza, alcança crescimento mediante a destruição criativa, cria novos desejos e necessidades, explora a capacidade do trabalho e do desejo humano; transforma espaços e acelera o ritmo da vida. Ele gera problemas de superacululação para os quais há apenas um número limitado de soluções possíveis.

Por intermédio desses mecanismos, o capitalismo cria sua própria geografia histórica distintiva. Sua trajetória de desenvolvimento não é previsível em nenhum sentido comum exatamente porque sempre se baseou na especulação - em novos produtos, novas tecnologias, novos espaços e localizações, novos processos de trabalho (trabalho familiar, sistemas fabris, círculos de qualidade, participação do trabalhador) entre outros aspectos.

**GOTTDIENER (1993:93)<sup>22</sup>**, também enfatiza o capital fazendo uma análise do processo de acumulação dizendo que:

**FIGURA 14**  
**ORGANOGRAMA TEÓRICO - METODOLÓGICO**



**“A acumulação de capital, a produção de mais-valia, é a força que impulsiona a sociedade capitalista. Por sua própria natureza, a acumulação de capital necessita da expansão dos meios de produção, da expansão do tamanho da força-de-trabalho assalariadas, da expansão da atividade de circulação na medida em que mais produtos se tornam mercadorias e da expansão do campo de controle da classe capitalista”.**

A partir dessa perspectiva, percebe-se que os processos de desenvolvimento da cidade ou urbanização são a manifestação espacial do processo de acumulação. Numa sociedade capitalista, a urbanização e a estrutura e o funcionamento das cidades estão radicados na produção, reprodução, circulação e organização em toda parte do processo de acumulação de capital.

A perspectiva segundo a acumulação tem em vista um entendimento mais global do processo de desenvolvimento da sociedade do que a abordagem por conflito de classes. É claro que os dois aspectos estão relacionados entre si e, a qualquer época a reprodução das relações capitalistas e a acumulação de capital podem ser interrompidas ou ser afetadas pela luta permanente entre capitalistas e a classe trabalhadora. Na prática, aqueles que acumulam capital ressaltam os aspectos estruturais desse processo e os relacionam com o desenvolvimento urbano (GOTTDIENER,1993)<sup>23</sup>.

Segundo esse autor alguns estudiosos invocam a palavra “capitalista” sem especificar exatamente a que se assemelha o processo de acumulação, desdobrado espacialmente. Todavia, os melhores exemplos dessa abordagem localizam a gênese dos fenômenos urbanos dentro do próprio processo de desenvolvimento, ao mostrarem como a acumulação de capital se manifesta no espaço e como é afetada por esse mesmo desenvolvimento.

GOTTDIENER (1993)<sup>24</sup>, refere-se ao papel da acumulação de capital no espaço através de uma visão monolítica da classe capitalista. Tal

qualificação torna-se importante porque revela que, segundo parece, há no mínimo três frações de capital que atuam no ambiente construído, de acordo com as várias formas de realizar a mais-valia.

A primeira fração de capital vista pelo autor concentra-se na renda e se apropria dela indiretamente, como no caso dos senhores de terra, ou indiretamente, como indicam interesses financeiros que atuam através da especulação imobiliária. A segunda fração de capital busca ao mesmo tempo juros e lucros através da construção - contribuindo diretamente para o ambiente construído, ou encarregando-se ela mesma da construção ou financiando a obra de outros. Existe ainda uma terceira fração de capital que atua no interesse da classe como um todo. Esta fração é denominada "capital geral", pois ela considera o ambiente construído um local para a apropriação efetiva de mais valia, que favorece a acumulação de capital. Esta última fração é considerada intervencionista por natureza, e segundo **GOTTDIENER (1993)<sup>25</sup>**, atuou desde a década de 30 pelo menos, mais diretamente através de programas administrados e sustentado pelo Estado que tentam garantir a sobrevivência da classe capitalista.

Recorre-se ainda aos estudos de **CARLOS(1994:37)<sup>26</sup>**, com o intuito de melhor apreender a cidade enquanto espaço da reprodução do capital. Nessa perspectiva a autora diz que:

**"...a cidade é condição geral da produção, e este fato impõe uma determinada configuração ao urbano, aparecendo enquanto fenômeno concentrado, fundamentado numa complexa divisão espacial do trabalho, formando uma aglomeração que no capital, tem em vista o processo de acumulação. Um aglomerado que busca diminuir a distância (medida do tempo) entre o processo de produção da mercadoria e seu processo de consumo".**

Assim a partir dessa questão, a cidade é vista como locus da concentração dos meios de produção e de pessoas ligadas à divisão técnica e social do trabalho, articuladas ao processo produtivo. Ela passa então a ser analisada enquanto concentração de instrumentos de produção, serviços, mercadorias, infra-estruturas, trabalhadores e reserva de mão-de-obra.

A cidade aparece como a justaposição de unidades produtivas, através da articulação entre capitais individuais e a circulação geral, integrando diversos processos produtivos, centros de intercâmbio e serviços, mercado de mão-de-obra, etc... Implica uma configuração espacial própria em função das necessidades de reprodução do capital, de modo a garantir a fluidez do ciclo de reprodução. A cidade se produz de modo a permitir a articulação entre processos de produção-distribuição-troca, consumo e a gestão (CARLOS,1994)<sup>28</sup>.

Outro aspecto que deve ser levado em conta nesse contexto, é observado por RIBEIRO(1982:44:45)<sup>29</sup>, quando lembra de alguns pontos importantes quanto ao mercado urbano, mercado de terras e a produção da habitação, sobretudo quando aborda o seguinte:

**“A questão fundiária urbana não pode ser colocada partindo-se do princípio segundo o qual existe um conflito entre interesses capitalista e fundiários. A meu ver, com o surgimento e expansão do sistema de incorporação, a tendência é que haja uma articulação entre os processos de valorização fundiários e imobiliários, aprofundada com o estabelecimento da relações orgânicas entre a incorporação e o capital financeiro”.**

Ainda no bojo desse processo, lembra-se que a compreensão exata da questão fundiária se torna bastante complexa, tendo em vista as especificidades de cada realidade (País,Cidade), bem como a apreensão de suas articulações com os sistemas de produção imobiliária.

## 2.3- O CAPITAL E SUA INCORPORAÇÃO

Através dos estudos de MENDES(1992)<sup>30</sup>, entende-se que para a realização dos empreendimentos imobiliários, são envolvidos desde a compra ou direitos sobre os terrenos, até a contratação de consultoras planejadoras, edificadoras e agentes financeiros, para as diversas etapas do projeto, assim como os agentes responsáveis pela comercialização final dos imóveis.

Presente no processo de produção e comercialização dos empreendimentos na cidade estão: os incorporadores, os construtores os agentes imobiliários, entre outros, que desenvolvem várias atividades no mercado fundiário. Podem funcionar como prestadoras de serviços ao proprietário fundiário, podem funcionar como incorporadoras ou ainda uma empresa loteadora.

Na prática, muitas dessas empresas ou agentes podem ser mesclados numa mesma unidade de capital; não obstante, para apreensão, é conveniente pensá-los como serviços prestados à terceiros.

Assim, capital incorporador é definido como aquela função do capital que valoriza pela articulação destes diversos serviços prestados. Ou ainda no dizer de SMOLKA (1987:47)<sup>31</sup>,

**“como aquele que desenvolve o espaço geográfico organizando os investimentos privados no ambiente construído, em especial aqueles destinados à produção de habitação”.**

Entende-se portanto, que a atuação do capital incorporador se valoriza (e sobrevaloriza) quando passa a comandar e controlar o processo pelo qual rendas fundiárias são produzidas e apropriadas. No entanto, para sua viabilidade nestes termos, o capital incorporador assume esse processo de maneira contraditória.

No mercado imobiliário, o objeto de negociação que era, por assim dizer, o valor de uso do imóvel, passa a ter seu valor de troca, desviando assim, a atenção da margem do preço e possa a favorecer a valorização tão esperada

para determinado imóvel, ou seja, a variação futura de seu preço. Isto é facilmente desprezado do apelo do marketing imobiliário (MENDES,1992)<sup>32</sup>.

As visitas realizadas junto ao mercado imobiliário da cidade de Sarandi, acabaram proporcionando uma interessante observação quanto à produção, comercialização e especulação de imóveis. Os capitais que realizam tais empreendimentos, os técnicos que procedem à sua abertura, a própria especulação é feita, frequentemente por corretores que representam seus incorporadores sediados em Maringá.

O incorporador não é o agente-suporte do capital produtivo, como é o caso do arrendatário que investe na agricultura. O capital deste vai ser valorizado quando circular a mercadoria e não no momento da produção.

O solo ainda poder ser: base dos processos de valorização de capitais (instalação de indústria); base das atividades econômicas não-capitalistas (áreas usadas para pequeno comércio); pode ser usada ainda como suporte de consumo (áreas destinadas à moradia); e por fim, pode servir como meio de reserva de valor (através da compra e retenção pelo agente econômico) (SMOLKA,1987)<sup>33</sup>.

A origem da relação entre proprietário fundiário e incorporador faz com que o alvo das empresas que se dedicam à incorporação imobiliária seja a política de compra de terras. Essa relação pode ser vista como dominação/subordinação. Assim, o incorporador vai manipular o acesso e as mudanças do uso do solo e ser um agente-suporte do capital de giro na produção e comercialização de imóveis. Aqui a posição do incorporador é de dominação do processo de produção. O incorporador contrata os serviços de uma construtora e lhe paga o preço geral da produção, ou seja, os custos de produção e mais o lucro determinado pela taxa geral de lucros (MENDES,1992)<sup>34</sup>.

É dessa maneira que se emerge uma relação que admite duas dimensões: capitalista comercial/capitalista industrial e proprietário/capitalista industrial.

Para melhor apreender o capital incorporador e entender como se concretiza sua valoração, torna-se necessário distingui-lo daqueles realizados

por outros capitais, em especial o capital industrial, o comercial e o financeiro. **SMOLKA (1987:64)**<sup>35</sup>, faz referência a esta distinção dizendo que:

**“Os Capitais industrial, bancário e comercial, largamente protegidos e impulsionados pelo poder estatal, desenvolvem-se e constituem a força e os movimentos do capital financeiro”.**

Nesse sentido a atuação do capital e suas estratégias no subsistema econômico brasileiro, passam a ser dirigidas pelo capitalismo financeiro. Os setores produtivo estatal, imperialista e o setor produtivo privado nacional são amplamente comandados pelo capital financeiro, sob condições monopolistas. São inúmeras as associações e união de empresas, nos setores industriais, bancários e comerciais, sendo que em cada setor pode haver movimentos diferenciados de cada capital.

No que diz respeito ao capital industrial, seus ganhos de produtividade, provenientes de alterações nos métodos de produção traduzem-se em aumentos temporários na taxa de lucros ou repassados ao mercado com preços reduzidos. A partir daí começa a estimular e atrair novos capitais que vão conduzir, via competitividade, a redução nos preços, crescimento da produção, e concentrando cada vez mais a produção no mercado **(MENDES,1992)**<sup>36</sup>.

Os estudos de **SMOLKA(1987)**<sup>37</sup>, avaliam o contexto do capital incorporador frente aos demais, sua atuação deve ser ponderada tanto na diferenciação elevada (que acaba criando rendas diferenciais onde elas não existiam antes de ampliar sua incidência) como na maior concentração do espaço quando atinge a média das condições (marginais) para a incorporação. Aqui sua atuação é, em geral comandada pelo Estado.

A sobrevivência dos proprietários fundiários se dá às custas de capitalistas, embora esta parceria passe a se concretizar indiretamente via salários dispendidos em moradias.

Assim, o capital incorporador faz juz a uma fatia de massa de mais-valia por motivos análogos àqueles dados pelo capital comercial e ao capital financeiro.

Dentro desse contexto percebe-se que o capital financeiro concentra capital em sua forma monetária, e que este não está ainda atrelado em negociações industriais ou comerciais. Assim, contribui para a redução de parte do capital social (que deve existir como capital de giro), para financiar a produção, fazer pagamentos diversos e outros. No que diz respeito ao circuito imobiliário, o capital financeiro simplifica também a circulação de capital monetário ao transformar imóveis em hipotecas, tornando assim os lucros imobiliários em juros (SMOLKA,1987)<sup>38</sup>.

Na medida em que a atuação hegemônica do capital incorporador, ao menos em certas áreas mercados, tende a promover a consolidação de certas tendências, principalmente, no que concerne à segregação social no espaço, reduz os riscos das operações de financiamento ao elevar o preço unitário dos imóveis financiados.

Estas operações que envolvem essencialmente a remuneração de juros por ganhos apropriáveis, inclusive por rendas fundiárias, podem acarretar dificuldades para o capital financeiro. Assim, a longevidade e fixidez dos itens do ambiente construído, juntamente ao seu alto valor unitário, algo que exige esquemas de financiamento e amortização de prazo dilatado compatível com a sua lenta depreciação, significa que, uma vez criados, estes itens devem ser utilizados, sob pena de perderem os valores que representam. No entanto, estes valores são fortemente influenciados por externalidades nem sempre permanentes (SMOLKA,1987)<sup>39</sup>.

Em suma, análogamente ao capital financeiro, o capital incorporador também reduz o custo de circulação ao racionalizar a ocupação do espaço e/ou ao controlar vários agentes, inclusive financeiros, na realização de grandes operações imobiliárias.

Por sua vez, o capital comercial supostamente reduz os custos de circulação na medida que estes custos seriam mais elevados se cada unidade industrial tivesse diretamente que converter suas mercadorias produzidas em dinheiro.

Observa-se contudo, que quanto mais os ganhos imobiliários estão atrelados aos ganhos fundiários, menor será o estímulo para modificações no processo de produção dos imóveis. Com isto estabelece-se importante relação

entre o capital incorporador e a indústria da construção com a subordinação desta à primeira.

**SMOLKA (1987)<sup>40</sup>**, lembra ainda que, não deve ser daí inferido que as relações entre o capital incorporador e os outros capitais envolvidos nos negócios imobiliários e mesmo entre estes últimos sejam essencialmente funcionais e harmônicas, isto é, livres de contradições.

A natureza destas relações parece ser bem mais complexa, já que os interesses desses capitais não são os mesmos. Ao capital incorporador interessa acelerar a rotatividade das transações no mercado imobiliário com paulatino aumento no preço dos imóveis, o que gera um aumento na parcela do orçamento destinado à moradia. Na medida que isto repercute nos salários, todos os outros capitais serão afetados.

Ao capital industrial imobiliário interessa aumentar a produção real de habitação e devidamente realizá-la. O aumento do componente das rendas fundiárias no preço final do imóvel, pode, por um lado, representar um artifício para ampliação da demanda efetiva em certos mercados e, por outro, reduzir este mesmo mercado na medida que o elitiza.

Por sua vez, o capital financeiro, quando atrelado a apropriação de juros às rendas fundiárias também pode se expor a eventuais crises de liquidez se a depreciação moral dos imóveis financiados é acelerada pela intensidade das transformações no ambiente construído **(MENDES, 1992)<sup>41</sup>**.

Embora, no que concerne aos negócios imobiliários, os interesses do capital comercial e incorporador, em princípio, sejam aparentemente idênticos, a apropriação da mais valia circulante entre um e outro capital pode envolvê-los em questões muitas vezes conflituosas.

Assim as variações de rendas fundiárias incorporadas ao preço da habitação sómente são realizadas na medida que o imóvel é comercializado. Porém o volume de imóveis comercializados diretamente pelo Capital incorporador vai se tomando hegemônico na promoção de novos empreendimentos. Ou seja, a promoção imobiliária sob a égide dos interesses de incorporação restringe, de certa forma, a extensão do mercado imobiliário controlado diretamente pelo capital em geral **(MENDES, 1992)<sup>42</sup>**.

Enfim, ao assumir o comando da estruturação do espaço, o capital incorporador faz com que se pague, hoje, pelos eventuais ganhos (na forma de valorização imobiliária) que ele mesmo trata de eliminar amanhã. No entanto, os débitos transferidos aos mutuários permanecem...

Embora o capital incorporador esteja associado à parcela relativa do total da produção de habitações, ele assume considerável, para não dizer decisiva, importância sobre o restante do mercado imobiliário urbano, na medida que afeta de modo significativo o padrão de uso do solo urbano. Essa associação, acaba visando ainda, a intervenção do Estado na alocação espacial dos bens de consumo coletivos e na dosagem de recursos financeiros disponíveis para os diferentes segmentos da sociedade. Além disso pode contribuir fortemente para a segmentação do processo do mercado de trabalho na construção civil e condicionar o processo técnico neste setor (MENDES, 1992)<sup>43</sup>.

Finalmente, a partir da discussão feita até aqui, pretende-se chamar a atenção sobre a questão da produção da habitação fortemente atrelada ao capital incorporador, e que muito interessa na discussão..

É fundamental lembrar-se que tal processo ocorre numa diversidade de processos privados de apropriação do espaço. Cada um deles está determinado pelas regras de valorização de cada capital em particular, de cada fração do capital. Grande parte desses processos estão praticamente incorporados na discussão dos agentes que intervêm no processo de produção fundiária e imobiliária da cidade. Nesse momento, o objetivo maior é o de chamar a atenção do leitor sobre a complexidade dessa discussão e que será melhor trabalhada no capítulo 3.

Por fim, pode-se apreender que ao eleger as categorias até aqui discutidas na construção deste trabalho, ou seja, dentro do processo de urbanização, constata-se que as mesmas são muito complexas, tendo em vista que a atuação do Estado e do capital no modo de produção capitalista resulta em estratégias do capital nas suas diferentes aparências.

### 3 - O ESTADO NO URBANO

O espaço construído e apropriado de uma cidade decorre da resolução de conflitos entre os agentes que atuam no urbano, sejam eles unidades de capital ou classes sociais. Esses conflitos demonstram que os interesses dos setores mais capitalizados e classes mais privilegiadas, que impõem a adoção pelo Estado, de políticas, controle e mecanismos regularizadores fortemente discriminatórios (MENDES,1992)<sup>44</sup>.

A partir dos novos momentos da organização social, a tendência de ação do Estado passa a se caracterizar pela formulação ou aprimoramento de políticas e de outros mecanismos que tendem a se tornar cada vez mais sólidos, no decorrer do tempo, com o propósito de consolidar os privilégios dos grupos dominantes.

No que concerne as políticas públicas, SCHMIDT (1983)<sup>45</sup>, enfatiza o fato de que essas políticas são definidas como uma tentativa sistemática de enfrentar as externalidades acarretadas pelo desenvolvimento de uma economia de mercado.

Devido ao descaso pela lógica interna do desenvolvimento capitalista, que é a causa das carências relativas no meio urbano, as teorias ortodoxas do fenômeno urbano pressupõem que a intervenção estatal pode ser uma solução para os males da urbanização em massa. Na verdade, entretanto, a habitação e outras políticas estatais específicas parecem ter levado a um reforço definido dos interesses corporativos, cuja expansão é a primeira causadora desses males. Isto pode então explicar uma certa tendência contrária ao reconhecimento de que o Estado sempre desempenhou um papel decisivo dentro do capitalismo, ou seja, na economia de mercado.

Num contexto como o brasileiro, caracterizado pela presença ilustre de um Estado capitalista modernizador SCHMIDT (1983)<sup>46</sup>, considera que a política urbana deve ser relacionada à evolução geral do conjunto social. Portanto, pressupõe-se que a intervenção estatal no meio urbano se tornou um instrumento complexo destinado a remover obstáculos, reais ou possíveis, à complexa socialização do espaço urbano, bem como um instrumento de controle político, capaz de gerar aumentos de poder para as classes dominantes. A

política urbana, como política pública específica, é assim um meio de integrar ambas dimensões, a econômica e a política, de uma formação social histórica.

Ao nível econômico, a política urbana está aparelhada para agir sobre todo o sistema de produção, o que significa que ela terá impacto sobre três esferas diferentes de produção: a produção em si, a circulação e o consumo. Ao nível político, a política urbana também afeta a organização e a satisfação das demandas de natureza urbana (SCHMIDT, 1983)<sup>47</sup>.

As comparações de tais esferas são feitas por SCHMIDT (1983)<sup>48</sup>, onde ele as distingue claramente.

Ao nível de produção, a política urbana está voltada para o fornecimento de meios para a socialização do capital, ou seja, precisa ser protegido por estruturas de apoio que o ajudem a suplantar as formações pré-capitalistas no interior da economia nacional.

Com relação ao nível da circulação, a política urbana deve estimular condições que levem à construção de redes de comunicação mais rápidas, redes que favoreçam a expansão de unidades produtivas que possuam vantagens monopolísticas.

Já ao nível de consumo, a política urbana deve fornecer bens de consumo coletivo. Um processo produtivo baseado na existência de unidades competitivas não seria capaz de fornecer certos bens de consumo à força de trabalho. Apesar de não assumirem forma de mercadoria, esses bens são, assim, requisitos necessários à garantia de expansão da produção capitalista.

CASTELLS (1983)<sup>49</sup>, também refere-se as esferas de produção como sendo um produto histórico criado pelas exigências maturescentes do capitalismo no decurso dos anos. Ele mesmo lembra a teoria dos bens públicos criada pela economia convencional, ou seja, a de que os bens de consumo coletivo necessários para a reprodução da força de trabalho tem de ser suportados pelo orçamento público, pois não existe incentivo para que o capital privado os forneça.

Nos estudos de CORRÊA (1989)<sup>50</sup>, o Estado é considerado o grande responsável pela criação do espaço urbano através da criação de condições gerais que acabam promovendo a reprodução do capital e da força de trabalho.

Sua atuação tem sido bastante complexa e variável tanto no tempo como no espaço, o que acaba refletindo a dinâmica da sociedade da qual é parte constituinte. Atua como grande industrial, que passa a consumir espaço e localizações específicas, regulador do uso do solo e alvo dos chamados movimentos urbanos. Também como proprietário fundiário e promotor imobiliário, quando passa a negociar com outros agentes sociais como a COHAB por exemplo.

No entanto, é através da implantação de serviços como: sistemas viários, calçamento, água, esgoto, iluminação, parques, coleta de lixo, equipamentos urbanos, os bens de consumo coletivos etc..., interessantes tanto às empresas como a população em geral, que a atuação do Estado se faz de modo mais corrente e esperado. Um outro atributo constituído pelo Estado, no que se refere ao espaço urbano, diz respeito a elaboração de leis e normas vinculadas ao uso do solo, as normas de zoneamento, o código de obras, entre outros **(CORRÊA, 1989)**<sup>51</sup>.

Esse atributo é decorrente de seu desempenho espacialmente desigual enquanto provedor dos serviços públicos, especialmente aqueles que servem à população. A partir daí o Estado se torna alvo da população urbana.

O autor argumenta que, na verdade, o que ocorre é que o Estado dispõe de vários instrumentos que são empregados em relação ao espaço urbano, são eles: os impostos fundiários e imobiliários, desapropriação, regulamentação do uso do solo e investimentos públicos na produção do espaço. Existe aí uma complexa e variada gama de possibilidades de ação do Estado capitalista que não se consolida ao acaso, nem se processa de modo socialmente neutro.

O Estado não é uma instituição que governa com racionalidade fundamentada nos princípios de equilíbrio, social, econômico e espacial, ao contrário, suas contradições exercidas sobre as classes sociais e de seus conflitos de interesses dos diferentes membros, bem como da união entre eles, acabam privilegiando os interesses da classe dominante que, a cada momento disputam o poder **(MENDES, 1992)**<sup>52</sup>.

É predominante o papel do Estado, aqui entendido como poder público nas diferentes esferas, federal, estadual, regional e municipal, na determinação de diferentes níveis de valorização do espaço urbano, em relação

a outros agentes. A cada um destes níveis sua atuação muda, assim como o discurso que encobre os interesses dominantes.

É na esfera municipal que a presença do Estado torna-se mais eficaz, mesmo que haja integração das demais esferas do poder. Neste âmbito, o poder público impõe como produtor de novos espaços através da implantação de equipamentos e infra-estrutura que diferenciam a ocupação urbana, ou através da participação na produção imobiliária, ao associar-se ao setor privado criando fundos destinados à produção de habitação dirigida a determinados segmentos de renda.

Uma análise feita por OLIVEIRA (1982:52)<sup>53</sup>, mostra que o urbano hoje seria:

**“a criação e reprodução do espaço das classes médias no Brasil, em primeiro lugar e, pela sua negação, evidentemente, da ausência das classes populares enquanto agentes políticos da estrutura política do País e no aparelho do Estado nessa imbricação que é, na verdade, o capital monopolista, transforma-se qualitativamente. O Estado não está presente só na produção direta através do setor produtivo estatal, mas, para usar uma metáfora, de uma forma invisível, na articulação geral da economia”.**

Tendo em vista estes propósitos, percebe-se que o Estado capitalista cria mecanismos que levam à segregação residencial e a sua ratificação, assim os diferenciais do imposto territorial e predial são fortes fatores discriminantes, afetando o preço da terra e dos imóveis e, conseqüentemente a segregação social. Assim, os grupos com renda mais elevadas residem em imóveis mais caros localizados em bairros onde o preço da terra é mais alto e os de renda mais baixa na periferia, com preços menores. A partir daí, geralmente

acaba ocorrendo a rápida valorização das áreas, antes ocupadas por uma população pobre.

Nesta segregação residencial, o Estado também interfere, através da alocação espacial diferenciada dos equipamentos de consumo coletivo. Esta atuação contribui ainda mais para ampliação da renda daqueles que possuem uma renda já elevada.

Em termos reais, pode-se chegar a constatar que, a ação pública sobre o espaço urbano (entre a sua intenção e sua atuação), ocorre a promoção da valorização diferenciada do espaço, dando melhor atenção ao centro do que aos bairros. É nesse momento que o papel do Estado acaba mascarando interesses e impedindo à maioria da população, do direito de viver nas cidades.

Esta discussão é argumentada por **ALENCASTRO (1986:17)**<sup>54</sup>, quando refere-se ao Estado, dizendo:

**“... sabemos que a produção do solo urbano no modo de produção capitalista se apoia na especulação que por sua vez é alimentada pelo Estado. Não se entende o Estado de forma idealista, que se move sobre a sociedade, disposta a resolver os problemas. Adotando-se uma postura mais crítica, entende-se o Estado como representação da classe dominante, constituindo-se num instrumento de divisão e controle das classes dominadas”.**

O duplo papel estabelecido na relação entre o Estado e o urbano contradiz o discurso ideológico e evidencia os interesses: - primeiro através da articulação dos diversos segmentos do capital e, - segundo, como provedor das condições gerais da produção. Atualmente, no Brasil essa relação, associada a uma prática política-econômica concentrada, traduz-se na diferenciação espacial e consequente exclusão das classes menos favorecidas.

Essa questão é levantada nos estudos de **SPÓSITO (1988:67)**<sup>55</sup>:

**“É de se esperar que a ação pública venha a contribuir efetivamente para a construção diferenciada do espaço, promovendo às áreas de interesse do capital e/ou classes mais poderosas da sociedade, dos insumos que eles necessitam para crescer e se reproduzir , o que é feito geralmente através da espoliação de outras áreas, sejam as periféricas metropolitanas, a nível macrorregional e o restante do País”.**

Nesse contexto, o governo local atua regionalmente (via criação de leis beneficiando os interesses de determinados grupos econômicos), através da aprovação de projetos e da urbanização, viabiliza os locais para a construção dos seus imóveis, que sem dúvida, já usufruem de uma infra-estrutura extremamente satisfatória.

Lembra-se ainda que o Estado atende diretamente a inexistência de uma lei de valor explícita no espaço, a partir da atividade urbanística e de planejamento. Essa intervenção expressa a presença do Estado em dois estágios: - a concorrência, que vai delinear a divisão espacial e - o monopólio, quando os empreendimentos internalizam parte do planejamento e da produção de equipamentos (ABREU,1981)<sup>56</sup>.

Uma outra abordagem da relação entre o Estado e o urbano foi levantada por LEFEBVRE (1974)<sup>57</sup>, onde ele define o Estado como sendo a estrutura para o exercício de poder, e não entendido apenas através de interesses econômicos. Isto é, o Estado pode agir, e na maioria das vezes o faz, no interesse do capital, mas não busca seus próprios interesses, que tendem a reforçar a manutenção da estrutura nação-estado na sociedade.

Segundo o autor, a criação de um espaço apropriado para tais interesses constitui uma parte fundamental e intrínseca da atividade estatal. O Estado é visto como uma forma hierárquica, dotada de abstração concreta de poder, numa relação subordinação-dominância, que é então utilizada por burocratas para controlar a sociedade. Além disso, ele concebe sua essência, a

tarefa concreta da dominação, da mesma forma que realiza o poder econômico - historicamente pela destruição, no curso do tempo, do espaço social e pela substituição por um espaço instrumental, fragmentado, e uma estrutura administrativa hierárquica desenvolvida no espaço. Como observa LEFEBVRE (1974:322)<sup>58</sup>:

**“O que é o Estado? Uma “estrutura”, dizem os cientistas políticos, a estrutura de um poder que toma decisões. Sim, mas devemos acrescentar: uma estrutura espacial. Se não levamos em conta essa estrutura espacial e seu poder, retemos apenas a unidade racional do Estado; voltamos ao hegelianismo. Sómente os conceitos de espaço e de sua produção permitem que a estrutura de poder atinja o concreto. É neste espaço que o poder central elimina qualquer outro poder, que uma classe no poder alega suprimir as diferenças de classe. Essa estrutura estatista e o Estado como estrutura não podem ser concebidos sem o espaço instrumental do qual faz uso”.**

LEFEBVRE (1974)<sup>59</sup>, chega a essência do urbano por uma argumentação histórica. Segundo ele, o capitalismo como totalidade é um projeto histórico inacabado. Como modo de produção, mudou e alterou-se desde a época de Marx, a fim de sobreviver. O autor concebe a sobrevivência do capitalismo como uma consequência de sua capacidade de recriar todas as relações sociais necessárias para o modo de produção numa base contínua. O local preciso da reprodução dessas relações de produção é a cidade pré-capitalista (histórica), fragmentada mas inserida num espaço mais amplo.

Em suma, para esse autor, a essência do urbano é uma forma espacial que então sustenta o processo de reprodução do capital em geral. Ele chama atenção da necessidade de um Estado intervencionista com base na conceituação acima da reprodução das relações de produção.

Sendo o Estado uma estrutura de poder, suas intervenções inauguraram a destruição do espaço social e a forma compacta, confinada de cidade. Aliado não só contra a classe trabalhadora, ou mesmo contra frações do capital, o Estado também tornou-se inimigo da própria vida cotidiana - pois

produz o espaço abstrato que nega o espaço social que suporta a vida cotidiana e a reprodução de suas relações sociais (LEFEBVRE,1974)<sup>60</sup>.

Exatamente devido a essa visão em relação ao papel do Estado na produção do espaço abstrato que ele questiona o planejamento urbano. Para LEFEBVRE (1974:148)<sup>61</sup>, não pode haver um planejamento urbano reformista, segundo ele:

**“A destruição do solo espacial sobre o qual transcorre a existência humana desalienada é efetuada pela predominância do espaço abstrato, provocada pelas intervenções do Estado mascarada pela ideologia do planejamento.”**

A partir dessa argumentação, existe uma rejeição radical do autor, lembrando que não tem um inimigo pior do que o planejamento urbano, que é o instrumento estratégico do capitalismo e do Estado para a manipulação da realidade urbana fragmentada e a produção do espaço controlado.

Resumidamente, até aqui, procurou-se caracterizar o perfil de alguns tipos de atuação do Estado e do capital no processo de produção do espaço urbano capitalista. O assunto está longe de ser esgotado, apenas tentou-se trazer à tona alguns resultados de estudos já realizados.

**NOTAS E REFERÊNCIAS DO CAPÍTULO 2**

- (1)- SPÓSITO, Maria E. Beltrão. **O chão em Presidente Prudente: A Lógica da Expansão Territorial Urbana**. Rio Claro, UNESP, 1983, p.72 (Dissertação de Mestrado).  
SPÓSITO, Maria E. Beltrão. **Capitalismo e Urbanização**. São Paulo, Contexto, 1988, p.67.
- (2)- CARLOS, Ana Fani Alessandri. A Cidade e a Organização do Espaço. **In: Revista Brasileira de Geografia**. IBGE. Rio de Janeiro 47 (2), 1981, pp.105:110.
- (3)- SMOLKA, Martin. O. El Precio de la Terra y Valorizacion Inmobiliária Urbana: Esbozo para una Conceptualizacion dei problema. **In: Revista Internacional de Planificacion**. Vol. XV, nº 60, México, Dez/1981, pp.43-76. 1981, pp. 34:43.
- (4)- LOW-BEER, Jacqueline Doris. Renda da Terra - Algumas Noções Básicas para a Compreensão do Caso Urbano. **In: Revista Espaço & Debates**. São Paulo, NERU 8 (3), 1987, pp:9:23.
- (5)- HARVEY, David. **A Justiça Social e a Cidade**. São Paulo, Hucitec, 1980, pp.131:136.
- (6)- MENDES, César Miranda. **A Terra Urbana Palmense no seu Processo de (re) Construção**. Rio Claro, UNESP, 1988, p.115 (Dissertação de Mestrado).
- (7)- SPÓSITO, Maria E. Beltrão. Op; Cit; 1983, pp.77-79.
- (8)- SINGER, Paul. O Uso do Solo Urbano na Economia Capitalista. **In: Boletim de Geografia**. nº 57:77. São Paulo, AGB, Dez, 1982.

- (9)- LOW-BEER, Jacqueline Doris. Op; Cit; 1987, p.27.
- (10)- VILLAÇA, Flavio. A terra com o Capital. In: **Revista Espaço & Debates**. São Paulo, NERU 7(3), 1985, p.13
- (11)- SILVA, Joseli Maria. **A Valorização Fundiária e a Expansão Urbana Recente de Guarapuava-Pr.** UFSC, 1995, pp.116-119 (Dissertação de Mestrado).
- (12)- SINGER, Paul. O Uso do Solo Urbano na Economia Capitalista. In: **Boletim de Geografia**, nº 57:77, São Paulo, AGB, Dez, 1982..
- (13)- GONZALES, Suely F. N. A Renda do Solo Urbano: Seu Papel na Evolução da Cidade. In: **Revista Espaço & Debates**. São Paulo, NERU 8 (4), 1985, p.87.
- (14)- SINGER, Paul. Op; Cit; 1982, p.78
- (15)- MENDES, César Miranda. **A Terra urbana Palmense no seu Processo de (re) Construção.** Rio Claro, UNESP, 1988, pp.97:99 (Dissertação de Mestrado)...
- (16)- SPÓSITO, Maria E. Beltrão. **O chão em Presidente Prudente: A Lógica da Expansão Territorial Urbana.** Rio Claro, UNESP, 1983, pp.79:82 (Dissertação de Mestrado).
- (17)- MENDES, César Miranda. Op; Cit; 1988, p.101.
- (18)- SINGER, Paul. Op; Cit; 1982, p.87.

- (19)- SOUZA, Maria A. A. de. **Produção do Espaço Metropolitano. A Avenida Paulista.** In: Santos, Milton & Maria A. A. de (org.). **A Construção do Espaço.** São Paulo, Nobel, 1985, pp.66-71.
- (20)- SOUZA, Maria A. A. de. Op; Cit; 1985, pp:73:75.
- (21)- HARVEY, David. **Condição Pós-Moderna.** São Paulo, Loyola, 1994, pp.307-310.
- (22)- GOTTDIENER, Mark. **A Produção Social do Espaço Urbano.** São Paulo, EDUSP, 1993, p-93.
- (23)- GOOTTDIENER, Mark. Op; Cit; 1993, p-96.
- (24)- GOOTTDIENER, Mark. Op; Cit; 1993, pp.97-98.
- (25)- GOOTTDIENER, Mark. Op; Cit; 1993, pp.101-113.
- (26)- CARLOS, Ana Fani A. **A Cidade.** São Paulo, Contexto, 1994, pp. 68-76
- (27)- CARLOS, Ana Fani A. Op; Cit; 1994; p.79.
- (28)- Id. Ibid. Op; Cit; 1994, p.83.
- (29)-RIBEIRO, Luis C. de Q. **Espaço Urbano, Mercado de terras e produção da Habitação.** In: Silva, L. A. (org.) **Solo Urbano: Tópicos sobre o Uso da Terra.** Rio de Janeiro, Zahar,1982, pp:44-45
- (30)-MENDES, César Miranda. **O Edifício no Jardim: Um Plano Destruído: A Verticalização de Maringá.** São Paulo, USP, 1992, p.112. (Tese de Doutorado).

- (31)- SMOLKA, Martin. O. **O Capital Incorporador e seus Movimentos de Valorização**. Cadernos IPUR/UFRJ. Rio de Janeiro 2 (1):47  
Jan./Abr.,1987.
- (32)- MENDES, César Miranda. Op; Cit; 1992. p. 113.
- (33)- SMOLKA, Martin O. Op; Cit; 1987. p.48.
- (34)- MENDES, César Miranda. Id. Ibid. Op; Cit; 1992, p.115.
- (35)- SMOLKA, Martin O. **O Capital Incorporador e seus Movimentos de Valorização**. Cadernos IPUR/UFRJ. Rio de Janeiro 2 (1):49,  
Jan./Abr., 1987,
- (36)-MENDES, César Miranda. **O Edifício no Jardim: Um Plano Destruído: A Verticalização de Maringá**. São Paulo, USP, 1992,  
p.117 (Tese de Doutorado).
- (37)- SMOLKA, Martin O. Id. Ibid. Op; Cit; 1987 p.50.
- (38)- SMOLKA, Martin O. Id. Ibid. Op; Cit; 1987, p.51.
- (39)- SMOLKA, Martin O. Id. Ibid. Op; Cit; 1987, p.52
- (40)- SMOLKA, Martin O. Id. Ibid. Op; Cit; 1987, p. 53.
- (41)- MENDES, César Miranda. Op; Cit; 1992, p.119.
- (42)- MENDES, César Miranda. Id. Ibid. Op; Cit; 1992, p.121.
- (43)- MENDES, César Miranda. Id. Ibid. Op. Cit. 1992, pp.123:125.
- (44)- MENDES, César Miranda. Id. Ibid. Op; Cit; 1992, p.128,

- (45)- SCHMIDT, Benício Vieira. **O Estado e a Política Urbana no Brasil**. Porto Alegre, UFRGS, L& PM, 1983. pp.122-125.
- (46)- SCHMIDT, Benício Vieira. Op; Cit; 1983, p.127.
- (47)- SCHMIDT, Benício Vieira. Id. Ibid. Op; Cit; 1983, p.129.
- (48)- SCHMIDT, Benício Vieira. Id. Ibid. Op; Cit; 1983, pp.130:131.
- (49)- CASTELLS, Manuel. **A Questão Urbana**. Rio de Janeiro. Paz e Terra, 1983, pp.13:112.
- (50)- CORRÊA, Roberto Lobato. **O Espaço Urbano**. São Paulo, Ática, 1989.
- (51)- CORRÊA, Roberto Lobato. Op; Cit; 1989.
- (52)- MENDES, César Miranda. **O Edifício no Jardim: Um Plano Destruído: A Verticalização de Maringá**. São Paulo, USP, 1992, pp.119-123. (Tese de Doutorado).
- (53)- OLIVEIRA, Francisco de. O Estado e o Urbano no Brasil. In: **Revista Espaço & Debates**. Ano VI, nº 17, São Paulo, 1982, pp.36:53.
- (54)- ALENCASTRO, Lenora de. Política Urbana. **A Produção e o Consumo; A Cidade como Espaço de Segregação**. Porto Alegre, Mercado Aberto, 1986, pp.15-30.
- (55)- SPÓSITO, Maria E. Beltrão. **Capitalismo e Urbanização**. São Paulo, Contexto, 1988.

- (56)- ABREU, Maurício A. de. Contribuições do Papel do Estado na Evolução da Estrutura da Cidade. In: **Revista Brasileira de Geografia**. IBGE. Rio de Janeiro, 43 (4), Out./Dez., 1981, pp.77:85.
- (57)- LEFEBVRE, Henry. **La Production de L 'Espace**. Paris, Anthropos, 1974, p.322.
- (58)- LEFEBVRE, Henry. Op; Cit; 1974, p.139.
- (59)- LEFEBVRE, Henry. Id. Ibid. Op; Cit; 1974, p.144.
- (60)- LEFEBVRE, Henry. **La production de L'Espace**. Paris, Anthropos, 1974, p.146.
- (61)- LEFEBVRE, Henry. Id. Ibid. Op; Cit; 1974, p.148.

## **CAPÍTULO 3**

### **AS RELAÇÕES MARINGÁ/SARANDI: O PROCESSO DE PRODUÇÃO DAS PERIFERIAS E DAS CIDADES**

**1- A DINÂMICA POPULACIONAL DE MARINGÁ E SUAS INTERFERÊNCIAS NA EXPANSÃO URBANA DA CIDADE DE SARANDI**

**2- OS AGENTES DO PROCESSO DE CRESCIMENTO: OS INCORPORADORES IMOBILIÁRIOS**

**3- OS INCORPORADORES IMOBILIÁRIOS E SEUS PAPÉIS EM MARINGÁ E SARANDI**

**4- A AÇÃO DOS AGENTES PRIVADOS**

**5- A AÇÃO PÚBLICA**

### CAPÍTULO 3

## AS RELAÇÕES MARINGÁ/SARANDI: O PROCESSO DE PRODUÇÃO DAS PERIFÉRIAS E DAS CIDADES

Com o propósito de estabelecer as relações entre os processos evidenciados na transformação da economia regional e as alterações demográficas e espaciais ocorridas no espaço urbano em questão, objetiva-se neste capítulo é buscar o entendimento de alguns momentos da expansão da área urbana de Maringá e de como essa expansão acabou refletindo-se na cidade de Sarandi (**Figuras 12 e 13**). Busca-se ainda identificar os processos específicos que resultaram a espacialização desse crescimento.

Quando da investigação em torno do rápido crescimento de Sarandi e sua absorção por Maringá, percebe-se que este dinamismo ocorre concomitantemente ao dinamismo econômico da região, face à modernização agrícola das atividades produtivas e das novas relações dela, decorrentes das combinações externas e internas, ocorridas nesse período.

A expansão da malha urbana resultante das transformações do espaço produtivo regional está vinculada ao aumento demográfico (**Tabelas 7 e 7.A e Figuras 9 e 10**) verificado e a necessidade da demanda habitacional crescente, mas também à transformação das relações estabelecidas entre a sociedade e o solo urbano. Segundo a Prefeitura do Município de Sarandi, em 1993, a estimativa do número de domicílios na cidade era aproximadamente 54,19% de imóveis vazios e de 49,81% de imóveis ocupados.

A cada novo momento do processo social em que a nova divisão do trabalho foi criada, as antigas funções foram superadas, surgindo novas, a fim de integrar-se a nova estrutura.

Com o desenvolvimento das forças produtivas, Maringá foi ganhando cada vez mais sua influência sobre áreas vizinhas. A cidade passou a comandar o processo de produção espacial, através de uma grande concentração cumulativa de funções.

O grau de complexidade dessas funções está relacionado com o grau de desenvolvimento do processo produtivo, baseado na divisão do trabalho e na diferenciação das classes sociais. Maringá passou a comandar não só a produção de sua área, mas seu papel e poder extravasaram seus limites alcançando e subordinando não somente áreas agrícolas, cuja função seria a de fornecer matérias primas e alimentos para a produção e consumo urbanos, mas se relacionando com outros espaços urbanos através da divisão espacial do trabalho (CARLOS, 1981)<sup>1</sup>.

O que ocorreu então foi a espacialização do processo de produção capitalista que tem em Maringá seu centro de acumulação. SANTOS (1988)<sup>2</sup>, argumenta que se os lugares podem permanecer os mesmos, as situações provavelmente mudam, a história atribui funções diferentes ao mesmo lugar.

## **1- A DINÂMICA POPULACIONAL DE MARINGÁ E SUAS INTERFERÊNCIAS NA EXPANSÃO URBANA DA CIDADE DE SARANDI**

A rapidez da evolução urbana de Maringá imprimiu marcas que denotam um intenso processo de urbanização e que foi sem dúvida viabilizada pelo excedente gerado pela economia cafeeira, num momento marcado por grandes mudanças, a década de 30.

Neste momento, pretende-se discorrer algumas considerações que certamente servirão de base para o entendimento do crescimento territorial urbano de Sarandi e sua absorção por Maringá. Destaca-se alguns dados que nos permitam refletir sobre essa urbanização, entendida aqui como o aumento da proporção da população urbana. É neste sentido, que em alguns momentos recorre-se ao fenômeno urbano brasileiro e paranaense, assim como ao processo de expansão do capitalismo no Brasil, com o intuito de recompor, ainda que de forma bastante simplista, as transformações na forma de ocupação paranaense.

A penetração do capitalismo financeiro na agricultura regional, associado à modernização da produção, trouxe consigo a ruptura no sistema produtivo da sociedade tradicional cafeeira. O espaço regional frente à nova conjuntura de modernização, que caracterizou o Estado paranaense a partir da

década de 50, foi rapidamente transformado, ocorrendo sua integração definitiva à economia nacional e desencadeando novas relações sociais **(MENDES, 1992)<sup>3</sup>**.

As transformações regionais ocorreram de maneira muito rápida e com pouca assistência por parte do Governo que negligenciou as consequências sociais desta transformações. Consequentemente, grande parte da população agrícola perdeu sua condição de sobrevivência, dirigindo-se a outras frentes agrícolas fora do Estado ou dirigindo-se à cidade.

Ao resgatar-se alguns dados estatísticos sobre a população da Região Sul, do Estado do Paraná e dos municípios de Maringá e Sarandi **(Tabelas 7 e 7.A)** estes nos permitem tecer algumas observações sobre o processo de urbanização nesta localidades.

A ocupação do território paranaense transcorreu em distintas fases, movida por interesses também distintos, como no Norte, no Noroeste e no Sudoeste, o que imprimiu às sociedades que se consolidaram algumas características bastante específicas.

No início dos anos 40 sua população tinha um representatividade pouco expressiva, concentrando-se apenas em regiões de colonização européia (Ponta Grossa, Castro, Prudentópolis, Rio Negro, e outros) e nas áreas com grandes propriedades dedicadas à pecuária (Guarapuava, Palmas, Palmeira, etc...) A partir daí o crescimento da população proliferou-se pelo resto do Estado, e nas décadas de 50 e 60, a ocupação cresce substancialmente **(MENDES, 1992)<sup>4</sup>**.

A população urbana paranaense em 1950 era de 522.288 habitantes e de 1.327.982 habitantes em 1960, apresentando, portanto, um percentual de crescimento da ordem de 78,39% para o período **(Tabela 7 ) (FIBGE, 1960)<sup>5</sup>**.

Analisando o mesmo período, verifica-se que com as transformações econômico sociais ocorridas até então, surgiram diferentes formas de refuncionalização na rede urbana do Paraná e que foram acentuadas no Norte Paranaense, notadamente em Maringá e região. As novas funções atribuídas ao núcleo urbano transformaram a cidade no grande suporte para o desenvolvimento de novas relações comerciais e financeiras, abrigando também grande contingente populacional. Em 1950 a população urbana de Maringá era de 7.270 habitantes e em 1960 apresentava 47.592 habitantes **(Tabela- 7.A)**.

Com o processo de substituição e modernização da agricultura, a população urbana de Maringá cresceu 110,3% enquanto a população rural sofreu uma perda de 62%, o que demonstra que o aumento da população urbana foi de 1,5 vezes maior que a diminuição da população de sua zona rural. O ritmo de crescimento da população urbana de Maringá caiu de 110,3% da década de 60, para 60,4% e mantém-se a evasão da população rural, liberada pelo binômio soja/trigo. No entanto a população urbana continua crescendo proporcionalmente 4,3 vezes maior que a perda de sua população rural (SANTOS, 1996)<sup>6</sup>.

No caso da cidade de Sarandi não foi possível levantar os dados de população referente à década de 50, pois não foram divulgados pelo censo. Entretanto, percebe-se que nas décadas seguintes o crescimento da população urbana foi surpreendente, considerando que hoje Sarandi é um dos municípios que mais cresce no Estado do Paraná (Tabela- 7.A).

Com o objetivo de reforçar as considerações até aqui levantadas a respeito da dinâmica populacional, acha-se o momento oportuno para discutir-se aqui, alguns dados extremamente interessantes que foram publicados pelo Jornal "Folha de São Paulo", com data de 16/02/97.

Segundo a reportagem os novos pólos de atração de migrantes podem ser uma capital, um cidade média ou mesmo um pequeno município da periferia de uma região metropolitana.

Nessa perspectiva, pretende-se evidenciar o crescimento das cidades paranaenses que cresceu em média 5,6% ao ano no período de 1991 - 1996, bem acima da média do Estado, de 1,24%. A implantação de novas indústrias no cinturão metropolitano de Curitiba, por exemplo, é um forte fator de atração populacional.

Apesar da proximidade geográfica, o perfil econômico dos municípios emergentes é muito variado. Podem ser industriais, como por exemplo, São José dos Pinhais, vizinho a Curitiba, ou ainda turísticos, como Itapema, em Santa Catarina.

Isso demonstra então a natureza do elevado crescimento populacional nas cidades de pequeno porte, nesse período; enquanto que os grandes centros obtiveram taxas bem menores. A exemplo disso temos em São José dos Pinhais um crescimento populacional de 5,5% ao ano, enquanto Curitiba cresceu 2,1%.

No caso em estudo, as cidades de porte pequeno que fazem parte do aglomerado urbano, o processo se repete. A cidade de Maringá, no período de 1991 - 1996, obteve um crescimento populacional de 2,2% ao ano, enquanto Sarandi atingiu um incremento populacional de 4,6%, seguida de Paiçandú com 4,1% e Marialva com 2,3%.

O fato desses municípios estarem crescendo tanto em termos de população, está intimamente atrelado à Maringá, onde a dinâmica econômica importa mais do que o tamanho da cidade. Sendo Maringá pólo de atração, vem oferecendo oportunidades de trabalho e negócios, opções de lazer, entre outros.

Hoje, grande parte dessa população de baixa renda, acabou buscando nas cidades próximas, de menor porte (mas que dispõem de um mínimo de serviços), um custo de vida mais barato do que em Maringá. As cidades que orbitam em torno de Maringá, abrigam uma população pobre, que foram empurradas para a periferia, mas que diariamente dirigem-se a ela para trabalhar.

Os argumentos de **SANTOS (1995:48:58)**<sup>7</sup>, são bastante pertinentes quando diz que: **“...a globalização só se instala onde lhe é atraente. As cidades que não encontram uma vocação econômica deixam de ser necessárias”**.

Isto nos permite argumentar que, o intenso crescimento da população urbana em Sarandi, além de estar relacionado às mudanças econômico-sociais que estava ocorrendo, já apresentava indícios de uma forte migração interurbana, atraídas por Maringá.

Comparando a evolução da população do Estado do Paraná, com Maringá e Sarandi, acredita-se que os mesmos estão em elevado crescimento, é claro que com um dinamismo econômico favorável <sup>8</sup> (**Tabelas 7 e 7.A e Figuras 9 e 10**).

Torna-se necessário ainda ressaltar que a ocupação do Norte do Paraná, contrariamente a do resto do Estado, resultou de uma frente pioneira que caracterizava como tal, pela atividade agrícola particularmente voltada a produção de mercadorias; sendo, neste caso a terra comprada legalmente e o produtor, quase sempre, proprietário agrícola. O fato de a extensa região Norte Paranaense ser resultado de uma frente pioneira (que já se efetivava sob o comando do

capitalismo), não implica que sua ocupação tenha ocorrido de forma homogênea. Variações cronológicas na forma de inserção na economia, tomam possível a identificação de delimitações mais específicas desta área (LINARDI, 1995)<sup>9</sup>.

A rapidez do crescimento populacional em Maringá e a fixação de novos núcleos urbanos na região, no decorrer do processo de ocupação do território no Norte Parananense propiciou a criação de uma extensa rede de cidades. Sua ocupação se deu por Paulistas, Mineiros, Nordestinos, seguindo-se de fluxos migratórios oriundos dos Estados de Santa Catarina e Rio Grande do Sul.

Em geral, os núcleos urbanos de regiões pioneiras como a nossa concentram uma intensa vida econômica, representam, acima de tudo, o local de transações comerciais e negócios imobiliários, e de fornecimento de serviços de beneficiamento de alguns produtos agrícolas. Esse núcleos urbanos também mantém profundas relações com o meio rural. Se por um lado, dependem do fornecimento de produtos agrícolas para alimentação e para a transformação industrial, por outro, oferecem em troca o beneficiamento e comercialização de uma diversidade de produtos.

Outra característica de região pioneira, deve-se destacar o papel desempenhado por suas vias de circulação, proporcionando a interligação entre diferentes localidades do território, o que contribui ainda mais para a formação do aglomerado urbano de Maringá. Estas zonas pioneiras podem ainda ser caracterizadas, pela rapidez de crescimento da população e da expansão da área cultivada (Figura- 2) (LINARDI,1995)<sup>10</sup>.

Segundo MORO (1991)<sup>11</sup>, a explicação para a formação rápida desses núcleos urbanos que surgiram na região, está centrada na sua estrutura produtiva, que no processo de substituição e modernização da agricultura, a cultura cafeeira, e que durante várias décadas foi o carro chefe da economia do Norte Parananense, apresenta sérios problemas, sendo substituída pelo binômio soja/trigo. Nesse momento ocorre nesses centros um forte poder de atração populacional intra e extra regional, sobremaneira aqueles que exercem a função de localidade regional.

Os setores produtivos, não foram capazes de absorver um grande número de trabalhadores disponível, gerando então o deslocamento da população

para os centros maiores, principalmente para Maringá. No decorrer de sua evolução, essa questão trouxe grandes problemas para as cidades, pois essa população vinda do campo não se constituía em mão-de-obra especializada, portanto, com salários irrisórios, acabou gerando uma população à margem das condições básicas de vida e a produção de um solo urbano com loteamentos sem nenhuma infra-estrutura, questão esta, não interessante aos que comandam o capital (Tabelas 7 e 7.A) (MENDES, 1988)<sup>12</sup>.

Na realidade maringaense, a concentração de suas riquezas, advindas principalmente da cultura cafeeira e posteriormente da soja, do trigo e de outros produtos, se reverteram no processo de verticalização da cidade, comandados através dos interesses da burguesia local e regional.

Com relação a evolução da população rural entre 1950 e 1960, da região Sul e do Estado do Paraná, constata-se que em Maringá esta foi bastante elevada, incorporando-se rapidamente ao processo produtivo avançado.

Assim, como abordou-se anteriormente, a consolidação da sociedade paranaense até meados dos anos 60 veio sofrer grandes mudanças estruturais, principalmente ao longo da década de 70, no início, pela modernização da agricultura, que com a mecanização acabou substituindo os trabalhadores rurais pelas máquinas.

Nesse sentido, se nas décadas de 50 e 60 o Paraná atraía um número expressivo de migrantes de outros estados, nos anos 70 ocorreu o inverso. Os trabalhadores que emigraram do campo, não tendo condições de permanecer na região, dirigiram-se à outras unidades da federação, evidenciando assim, a ausência de políticas de Governo que visassem à permanência desta população. Portanto, a saída do homem do campo representou um problema social extremamente relevante (MENDES, 1988)<sup>13</sup>. A política de investimentos sociais em Maringá, acabou limitando-se a política Federal e Estadual, embora algumas tentativas a nível municipal tenham sido desenvolvidas.

Constata-se assim que, com a grande concentração da população menos favorecida na periferia ou em bairros dotados de pouca ou quase nenhuma infra-estrutura na cidade de Maringá não foi diferente da realidade vista na maioria dos núcleos urbanos brasileiros. Seus projetos básicos, sem o capital

suficiente para ser levado adiante, acabaram ficando sem opções diante da nova realidade sócio-econômica (PARANÁ, 1977)<sup>14</sup>.

Houve então a ocupação de áreas onde o custo social do solo urbano foi menor, face a inexistência dos bens de consumo coletivos. À medida que a cidade foi crescendo, por intermédio da iniciativa pública ou privada, estas acabaram pressionando as populações a se afastar cada vez mais para outras áreas periféricas mais distantes, pois não tinham condições de pagar pelo uso desse solo, considerado, agora como valor de troca, devido a grande especulação imobiliária (MENDES & BENADUCE, 1990)<sup>15</sup>.

## 2 - OS AGENTES DO PROCESSO DE CRESCIMENTO: OS INCORPORADORES IMOBILIÁRIOS

Uma questão que muito nos interessa e que passa-se a discutir agora, diz respeito às questões fundamentais referentes a natureza do espaço urbano na sociedade capitalista, levando em conta a discussão do capítulo anterior, quando reporta-se às categorias de análise.

De acordo com CAPEL (1974)<sup>16</sup>, o espaço numa sociedade capitalista, não pertence e não está sujeito ao controle de seus habitantes, mas às organizações e grupos que o negociam.

O processo de urbanização é decorrente da apropriação para diferentes usos: industrial, comercial, serviços, produção e circulação da infraestrutura, e principalmente residencial. Na sequência resgata-se alguns autores que interpretam a questão sob diferentes pontos de vista. Tal interesse está diretamente relacionado a especulação imobiliária, o que ocorre numa diversidade de processos privados de apropriação do espaço. Cada um deles está determinado pelas regras de valorização de cada capital em particular, de cada fração do capital. Os proprietários da terra visam obter a maior renda possível, os construtores o maior lucro, os financistas os maiores juros. Os proprietários de imóveis querem obter aluguéis elevados, e aqueles que não tem a casa própria, terreno ou não podem ainda pagar aluguel, procuram se organizar para se opor a estas formas de exploração através do que são denominados os movimentos reivindicadores urbanos (MENDES, 1992)<sup>17</sup>.

**SPÓSITO (1983)<sup>18</sup>**, lembra que os agentes em questão são: os proprietários fundiários, os incorporadores e os corretores imobiliários. também sugere, que na análise da reprodução de moradias, deve-se considerar ainda a ação dos construtores e dos agentes financeiros.

Já **RIBEIRO (1982)<sup>19</sup>**, refere-se à questão da moradia, dentro das transformações e crescimento da economia do País associada à sua integração cada vez maior no contexto da economia capitalista internacional.

Também **CAPEL (1974)<sup>20</sup>**, tece alguns comentários à respeito do papel desempenhado pelos proprietários do solo, dando ênfase às seguintes considerações: a construção da cidade - sua expansão e transformação - tem-se realizado essencialmente em função dos interesses da iniciativa privada e tem sido determinado quase sempre pela estrutura da sociedade.

Os estudos de **(MENDES,1992)<sup>21</sup>**, mostram que os agentes são aqueles que intervêm no processo de produção fundiária e imobiliária. Podem ainda se constituírem em grupos de agentes:

- os proprietários fundiários urbanos e peri-urbanos: os proprietários urbanos;
- os produtores (promotores) fundiários e os produtores imobiliários ou os incorporadores;
- os detentores de capital que investem a produção (promoção) imobiliária;
- os compradores de terrenos e de habitação (demanda final, usuários);
- os ocupantes de terrenos (invasão) e moradias urbanas (proprietários e locatários);
- o poder público e as instituições transnacionais.

Segundo o autor, os estudos de alguns setores desses agentes começam a ser apreendidos no Brasil, mas que na realidade não deixa de ser uma categoria pouco estudada.

Entretanto verifica-se que a preocupação com a questão fundiária é um tanto tardia, nos países onde o capitalismo se encontra em estágio menos avançado como é o caso do Brasil.

**MENDES (1992)<sup>22</sup>**, lembra ainda que trabalhos que resgatam o espaço da riqueza ou da cidade do capital, são poucos. Argumenta que ao nível da realidade brasileira, as pesquisas sobre os agentes produtores do espaço urbano e aos mais específicos, sobre a promoção imobiliária, iniciaram no Rio de Janeiro, principalmente com **CORRÊA (1979)**, **ALMEIDA (1982)** e **RIBEIRO (1985)<sup>23</sup>**.

Assim, partindo do entendimento do agente da produção do espaço, tenta-se definir o incorporador em Maringá através da reconstrução de sua origem.

No entanto, o que se busca com tais discussões, é entender as estratégias definidas por esse agente na espacialização de suas decisões, o que implica na configuração do processo de absorção de Sarandi por Maringá.

Pretende-se enfim, verificar as associações e atribuições realizadas entre os capitalistas, na busca da obtenção do lucro. No entanto, são aqueles os responsáveis pela aceleração ou desaceleração de um mercado - o da habitação.

Concorda-se com **MENDES, 1992)<sup>24</sup>**, quando avalia que no Brasil e sobretudo em Maringá, os agentes produtores do espaço urbano carecem ainda de serem identificados, pois eles se dividem em alguns tipos: os incorporadores, os proprietários e os vendedores.

A tarefa de identificá-los toma-se difícil e complexa, uma vez que, o mesmo agente pode assumir os três tipos, ou um ou dois deles. Nesse contexto é importante comprovar que eles (os tipos) podem agregar ou desagregar, num ou outro tipo de empreendimento, assumindo, assim, diferentes papéis e figuras jurídicas que variam com o tempo.

**TOPALOV (1974:191)<sup>25</sup>**, define um agente como:

**“O suporte de uma articulação de relações sociais, e que suas próprias práticas são estudadas como os efeitos do funcionamento e das transformações dessas relações”.**

Na visão de **HARVEY (1980)<sup>26</sup>**, os agentes são proprietários individuais de residência, os inquilinos, os agentes imobiliários, os proprietários de terra e imóveis, a indústria da construção civil, as instituições financeiras e as instituições governamentais.

Como discorre-se anteriormente, a identificação desses é extremamente complexa, uma vez que eles se confundem no tempo e no espaço. Há casos em que as próprias famílias são as promotoras dos loteamentos, pois eram as promotoras (incorporadoras) imobiliárias, realizando uma superposição de papéis.

Lembra-se também que **TOPALOV (1974)**<sup>27</sup>, trabalha profundamente essa rede de ações. Ele argumenta que na medida em que os empreendimentos vão se tornando maiores, modifica-se a sequência "proprietário do terreno-construtor, para uma gama de ações", que no bojo do processo inclui complexa combinação de incorporadores, construtores, financistas, corretores, etc..., cada um desempenhando uma função: de financiamento, de promoção, de estudo técnico, de construção e comercialização.

Nesse contexto, o espaço urbano capitalista-articulado, fragmentado, condicionante social, reflexo, cheio de símbolos e lutas de classes - é um produto social, resultando de ações acumuladas, através do tempo e, engendradas por agentes que traduzem e consomem espaço. São agentes sociais concretos, e não um mercado indivisível ou processos aleatórios atuando sobre um espaço abstrato. A ação destes agentes é complexa, derivando da dinâmica de acumulação de capital, das necessidades mutáveis de reprodução das relações de produção e dos conflitos de classes que nela emergem (**CORRÊA, 1989**)<sup>28</sup>.

Verifica-se que a complexidade da ação dos agentes sociais inclui práticas que elevam a um constante processo de reorganização espacial que se faz via incorporação de novas áreas ao espaço urbano, densificação do uso do solo, deterioração de certas áreas; renovação urbana, relocação diferenciada da infra-estrutura e mudanças, coercitivas ou não, do conteúdo social e econômico de determinadas áreas da cidade. É preciso considerar entretanto que, a cada transformação do espaço urbano, este se mantém simultaneamente fragmentado e articulado, reflexo e condicionante social, ainda que as funções tenham mudado. A desigualdade socio-espacial também não desaparece. O equilíbrio social e da organização espacial não passa de um discurso tecnocrático, impregnado de ideologia.

Finalmente, os argumentos de **CORRÊA (1989)**<sup>29</sup>, são de que, quem faz e refaz a cidade são os seguintes agentes:

- 1- os proprietários dos meios de produção, sobretudo os grandes industriais;
- 2- os proprietários fundiários;
- 3- os produtores imobiliários;
- 4- o Estado;
- 5- e os grupos sociais excluídos.

### **3- OS INCORPORADORES IMOBILIÁRIOS E SEUS PAPÉIS EM MARINGÁ E SARANDI**

Procedeu-se anteriormente, a algumas considerações teóricas a respeito dos agentes que intervêm no mercado imobiliário, destacando-se a atuação do incorporador. É ele que na realidade quem produz e reproduz o espaço urbano.

O que pretende-se neste resgate, é tecer um breve panorama das principais construtoras incorporadoras de Maringá, bem como os possíveis reflexos de algumas delas na cidade de Sarandi.

Através dos estudos de **MENDES (1992)<sup>30</sup>**, verifica-se que no período de 1960-1989 ocorreu uma distribuição relativamente equilibrada entre as construtoras incorporadoras. O autor avalia, segundo a área construída (m<sup>2</sup>), que uma parcela das grandes incorporadoras também se destacaram exercendo a função de construtoras. Entre elas estão: Garsa com 17,28% do mercado, a Lotus com 12,23%, a Design com 11,78%, Construtil com 9,99%, Marquize 8,08% e Granado com 6,60%.

Oportunamente, identifica-se ainda das dez mais importantes construtoras de Maringá no período de 1960-1989, segundo o número de edifícios construídos eram: Garsa, Lotus, Ingá, Construtil, Eugenio Capriglioni, Marquize, Design, Engedelp, Vick e Sol.

De acordo com **MENDES (1992)<sup>31</sup>**, algumas das construtoras/incorporadoras supra citadas desenvolveram e desenvolvem projetos de edifícios em alguns balneários de verão, como por exemplo: a incorporadora Eldorado (em parceria com a construtora Rui Brasil) construíram alguns edifícios nos balneários de Camboriú e Itapema-SC, e a imobiliária/incorporadora Paiaguás,

levou a efeito construções no litoral do Paraná, nos balneários de Praia de Leste e Itapema, no município de Paranaguá.

Complementando as observações até aqui expostas, lembra-se de outras construtoras que se destacaram no mercado da construção civil maringense, em termos de área construída e de número de edifícios (aproximados) no período de 1960-1989.

**TABELA - 8 - CONSTRUTORAS QUE MAIS SE DESTACARAM NO MERCADO IMOBILIÁRIO DE MARINGÁ NO PERÍODO 1960-1989.**

CONSTRUTORA	Nº. DE EDIFÍCIOS	ÁREA CONSTRUÍDA APROX. (M <sup>2</sup> )
ENGEDELP	14	41.277,24
CIDADE VERDE	11	40.968,43
COMBASE	13	32.391,39
POZZA	07	32.351,31
SINGH	12	32.255,79
EDIFICAÇÃO	15	30.520,56
SISA	10	29.955,24
<b>VICK</b>	<b>15</b>	<b>28.096,80</b>
<b>SOL</b>	<b>14</b>	<b>27.254,76</b>
NORTE	11	27.603,47
ANT. SCHWABE	10	22.676,13
M. C. ORASMO	06	18.983,36
BIANCHI	07	18.293,88
PARANOÁ	05	18.134,17
OSMAR	05	15.671,57
CAPELASSO		

FONTE: MENDES, 1992 e Prefeitura Municipal de Maringá (1995)

Assim, a partir dos dados apresentados pode-se considerar que o processo de organização do espaço para o capital não se desenvolve espontaneamente, ao contrário resulta da atuação de alguns segmentos da sociedade. A cidade passa então a ser comandada pelo capital e para a reprodução do capital.

Nesse processo, a produção do solo, resulta de manobras da ação pública e da ação privada, e que se tornam então, os agentes determinantes de fatores e processos que atuam sobre o espaço urbano, promovendo a valorização

diferencial do solo, e por conseguinte concorrendo para a realização de diferentes tributos fundiários urbanos.

A seguir passa-se a discorrer sobre alguns tipos de agentes identificados no processo de crescimento e valorização fundiária em Maringá, e posteriormente em Sarandi, notadamente no período de crescimento recente, após 1970, revelando suas estratégias e interrelações e interpretando seus objetivos e consequências na configuração urbana.

#### **4- A AÇÃO DOS AGENTES PRIVADOS**

Considerando as idéias de **SPÓSITO(1983)**<sup>32</sup>, ressalta-se a necessidade quando da análise da ação privada, tanto no processo do solo (mercadoria básica) quanto para a reprodução da força de trabalho, do conhecimento dos agentes de tal processo.

Três agentes deste processo podem ser reconhecidos no espaço em questão: os proprietários fundiários, os incorporadores e os corretores imobiliários.

Analisando a questão a partir da perspectiva urbana, tem-se o fato de que vários proprietários de áreas periféricas e as vezes de áreas internas da cidade, estão potencialmente prontos para lotearem suas terras.

Tais proprietários podem pertencer a diferentes grupos sociais. Inicia-se pelos proprietários rurais que ao explorarem suas terras, são também considerados empresários. O fator determinante sobre o papel do proprietário rural, enquanto futuro proprietário urbano, é o tamanho da propriedade.

Se por acaso a propriedade for pequena, o capital disponível para a incorporação das terras ao urbano, é praticamente nulo, porque como empresário rural o nível de lucro auferido com o desenvolvimento de atividades agrárias passa a ser reduzido.

A ação concreta desses agentes deve ser analisada à luz dos vários momentos da complexidade social e econômica, pois suas ações variam de acordo com o espaço e o tempo.

A partir daí, o mercado de terras é organizado em função de uma multirracionalidade. Cada agente necessita de mercadoria (terra,solo) para

atender seus interesses; assim poderá obter o poder sobre essa propriedade. Junto com o mercado de terras são as construções, os financiamentos e as negociações, que determinam ações específicas dos agentes relativos a cada função.

Esse mercado heterogêneo é caracterizado por distintos agentes e seus interesses, interagem, entretanto em conflito e cooperação dependendo do momento histórico do seu desenvolvimento. Cada um deles está interessado em obter para si os benefícios integrados da valorização gerada por uma complexidade de fatores e garantir, através da propriedade privada do solo, o pleno gozo dos direitos contratuais exclusivos sobre o uso do solo (SMOLKA)<sup>33</sup>.

Assim, a propriedade privada do solo urbano se torna condição essencial para a acumulação e reprodução do capital, estabelecendo fortes relações entre os agentes e, entre esses e o espaço mercadoria. A existência de possíveis conflitos que possam existir entre eles serão superados em favor da hegemonia que possa estabelecer no processo de produção do mercado de terras.

Ao focar-se o papel desempenhado pelo proprietário fundiário, lembra-se que este é a categoria que possui maior domínio sobre o solo através do título jurídico que representa a propriedade privada.

Os estudos de CORRÊA (1989)<sup>34</sup>, avaliam que os proprietários fundiários não estão interessados no valor de uso do solo e sim essencialmente no valor de troca. Os valores de troca são determinados por uma série de fatores externos à atuação específica do proprietário do solo.

A esse respeito SMOLKA (1981:13)<sup>35</sup>, demonstra que:

**“El propietario del terreno recibe una renta derivada del derecho contractual que le confiere la relación institucional de propiedad sobre dicho terreno. Sin embargo, él es, por así decirlo, pasivo en lo que se refiere al control sobre la base material necesaria para la formación de esta renta”.**

Isso demonstra que essa situação de “passividade” atrelada ao direito de propriedade que dá ao proprietário de colocar à disposição suas terras no momento em que achar conveniente e essa conveniência é ditada pelo melhor valor que espera obter ao ceder seu imóvel a outros. Assim, a posição de sua propriedade em relação ao conjunto é determinante para a opção do momento da negociação.

Dentro do contexto urbano, apreende-se então, que as áreas de maior atuação dos agentes fundiários são a periferia urbana e o espaço periurbano. São nestas áreas que a atuação destes é hegemônica em relação aos diversos agentes produtores do espaço. Isso ocorre devido ao fato de outros agentes estarem vinculados à diferentes setores capitalistas, como é o caso da produção da habitação e, portanto sua atuação fica mais restrita a espaços com melhores atributos locacionais. A atuação dos proprietários nestas áreas vem proporcionando uma urbanização descontrolada e com altos custos sociais.

Nas áreas periféricas da cidade de Maringá, as características destes agentes são fatores determinantes ao exercerem influência no tipo de utilização que será dada a cada uma delas, portanto, na ação que os proprietários promoverão para atingir seus objetivos. As áreas bem localizadas, valorizadas pela existência das urbanidades, serão usadas pela população com renda mais elevada e as áreas mal localizadas, sem essas urbanidades, servem as classes menos favorecidas, ou seja, essa população de renda mais baixa acabaram migrando para a cidade de Sarandi.

A determinação dos proprietários fundiários, em alcançar com êxito seus propósitos, ocorre pelo aumento da demanda de áreas tanto para a habitação, como para a produção e também pelo aumento do controle que sua classe tem na estruturação do mercado de terras, bem como o tamanho das áreas que detêm e sua localização. Em função desses fatores, os interesses e práticas são diferenciados, sendo também mediados pelo contexto histórico em que estão inseridos. Assim, o interesse dos proprietários fundiários está, acima de tudo, em obter a maior rentabilidade possível para a sua propriedade (SILVA,1995)<sup>36</sup>.

Nem específicas e tampouco estáticas as práticas dos proprietários fundiários, variam no tempo e no espaço, ao redefinirem sua atuação para

promover sua reprodução. Adicionalmente, esses proprietários interagem com outros agentes para manter seus interesses no mercado de terras.

Existe uma gama diferenciada de atitudes individuais em torno dos fatores de valorização do solo urbano para a realização da mercadoria lote urbano. A maneira de agir de cada proprietário tenta induzir os fatores de valorização para poder apropriar-se deles e aumentar a renda desejada. Atualmente, na estrutura de mercado pode-se citar alguns tipos de ganhos que os proprietários tentam obter. São os ganhos derivados da prática de retenção, dos investimentos públicos e privados em melhorias urbanas, das normas fixadas na legislação de uso e ocupação do solo e do não cumprimento a esta mesma legislação e da iniquidade da legislação fiscal sobre a propriedade urbana.

O proprietário fundiário constata a prática da retenção em dois momentos: o primeiro é o da retenção enquanto gleba e o segundo é o da retenção enquanto lote já urbanizado.

Como gleba, esta retenção é praticada até que as variações da estrutura urbana coloquem a mesma em posição privilegiada, proporcionando um melhor valor nas rendas obtidas, ou quando no mercado encontrar o momento propício para o lançamento de seu produto no mercado. Conhecido como "pousio social", este período poderá ser caracterizado pelo arrendamento da gleba durante os anos que estiver valorizando.

A caracterização do segundo momento ocorre através da retenção de apenas uma parcela do loteamento, no qual o solo assume característica produtiva do meio urbano.

**SILVA (1995)<sup>37</sup>**, argumenta que esta prática é muito comum das companhias loteadoras e dos grandes proprietários, que reservam as quadras melhor localizadas, normalmente nas vias de melhor acesso ou nas áreas reservadas para uso institucional ou comercial.

Ao assumir as etapas de realização do loteamento, a responsabilidade poderá recair sobre o proprietário fundiário, desde a implantação até a promoção e comercialização. No entanto, dependendo das características do proprietário e do empreendimento pretendido, ele poderá recorrer a outro agente, como é o caso do incorporador. Esse agente irá promover a valorização da gleba, com a alteração de seu uso, atuando sobre o controle do processo de

forma cada vez mais integrada e criando externalidades que poderão ser privatizadas.

A situação de associação entre proprietários fundiários e incorporadores para a realização de loteamentos é uma tendência, já que as instituições e as normas que empregam, tem dificultado a realização de todas as etapas que compreende o loteamento por qualquer indivíduo.

Ainda nessa associação o proprietário poderá vender a terra bruta ao incorporador que se responsabilizará pelas demais etapas de promoção do loteamento, apenas cede a gleba para ser urbanizada e recebe sua renda após a comercialização do loteamento.

De acordo com os trabalhos de campo realizados no mercado imobiliário da cidade de Maringá e também da cidade de Sarandi, observa-se que o número de loteamentos que originaram deste tipo de negócio é bastante expressivo. Isto em função da cidade de Maringá contar com grandes incorporadores, e estes por sua vez acabam especulando áreas mais afastadas, onde acabam encontrando pequenos proprietários rurais que buscam um novo uso para suas terras.

Cita-se em Sarandi, o caso específico de duas incorporadoras (Vick e Sol) com sede em Maringá e que nas últimas décadas associaram-se a esses pequenos proprietários rurais adquirindo grandes unidades fundiárias. Esta associação tem um sentido dúbio, pois ao mesmo tempo em que a empresa passa a explorar esses proprietários, ela comanda ainda, a especulação do solo através dos lotes. Atualmente, essas incorporadoras são responsáveis por aproximadamente 80% dos loteamentos da cidade de Sarandi.

Ressalta-se aqui brevemente, alguns comentários a respeito das referidas empresas.

Segundo informações obtidas no mercado imobiliário, tanto de Maringá quanto de Sarandi, as empresas Vick e Sol, praticamente monopolizaram (e ainda monopolizam), esse mercado na cidade de Sarandi.

Verifica-se ainda, em relação a questão habitacional da cidade, que esses incorporadores sempre buscaram (e continuam), espaços que disponham de loteamentos de baixo porte, com nenhuma disponibilidade de bens de consumo coletivos, benfeitorias, e até mesmo desreipeitando a lei nº. 068/72, a qual exigia que o mesmo reservasse áreas para arruamento e instalação das

áreas institucionais. Acrescenta-se a esta situação, que os mesmos vem enfrentando (atualmente) problemas com a prefeitura local (alvarás de licença), tendo em vista que em quase todas as cláusulas do contrato de compra e venda efetuado pelas empresas Vick e Sol, são consideradas “*leoninas*”<sup>38</sup>.

A partir desse contexto é possível fazer uma tipologia das empresas em função do interesse que elas possam ter em ampliar espacialmente sua atuação. Esse fato está estritamente vinculado ao mercado e à forma de atuação da empresa. O mercado imobiliário também não é regido por leis sólidas, tendo em vista, a não existência de estratégias para o mercado. São as mais diversas razões que o regem.

Frente ao exposto, resgata-se um breve relato da “História Comercial” das empresas incorporadoras, construtoras e vendedoras (Vick e Sol), atuantes em Sarandi.

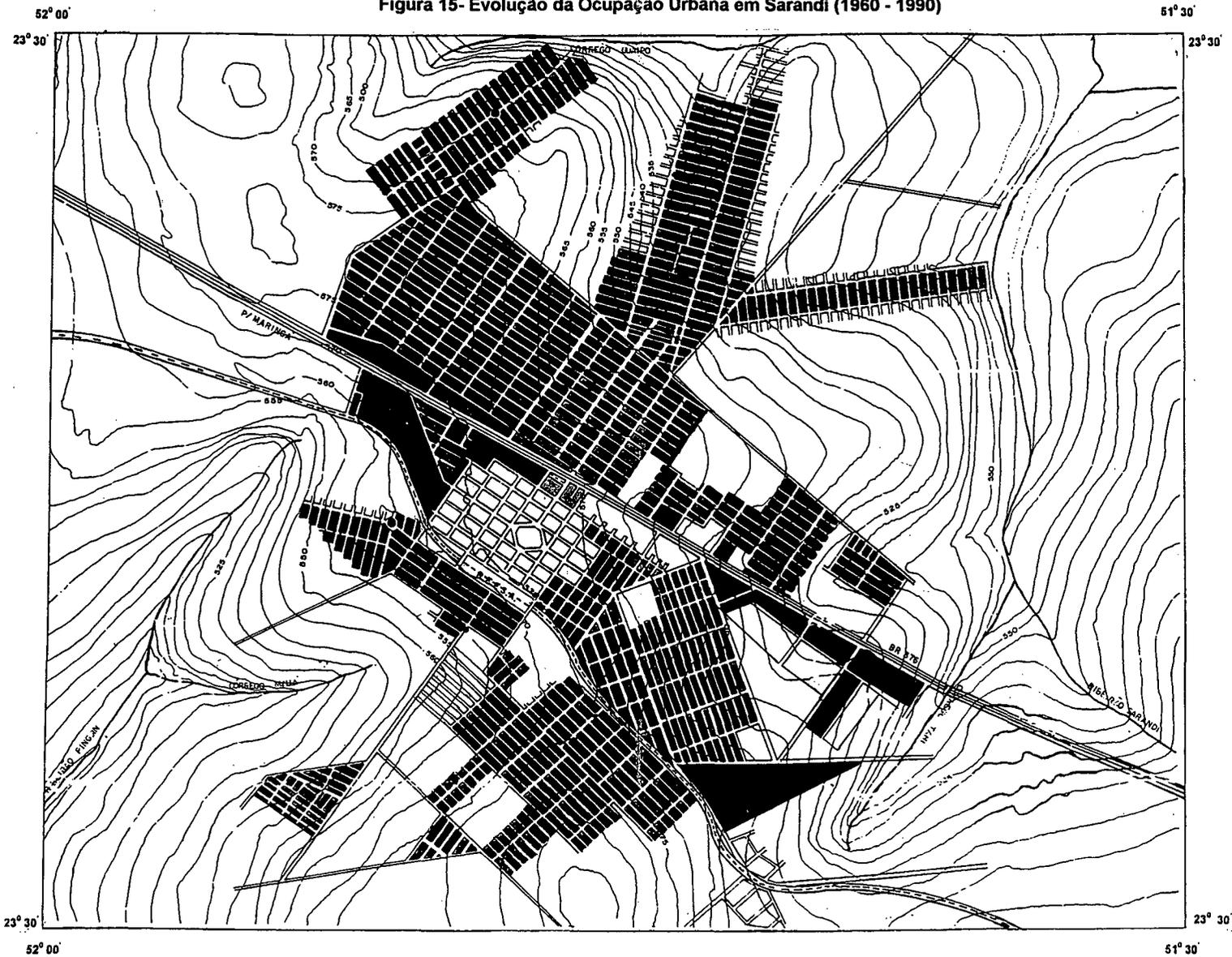
1- Construtora Vick Ltda, tem como proprietário o Sr. Vicente Yabiku, Advogado, Engenheiro Civil. Iniciou suas atividades no início dos anos 70, completando em 1997, vinte e quatro anos de atuação. Nos últimos anos atua basicamente com: locação, compra, venda, administração, construção e incorporação de imóveis. A empresa está sediada em Maringá, onde atua também, mas a sua verdadeira especulação sempre esteve centrada na cidade de Sarandi.

2- Imobiliária Sol Ltda., tem como proprietário o Sr. Ricardo Suzuki, que é advogado. Tal empresa apresenta as mesmas características da Construtora Vick, pois sendo sócias, atuam com a mesma roupagem. Suas estratégias não diferem em nada, apenas contribuem efetivamente sobre o domínio da especulação imobiliária sobre a população de baixa renda.

Mais adiante, volta-se a falar do desempenho desses incorporadores na estruturação do espaço urbano.

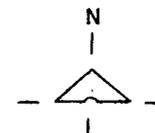
Retomando a discussão em relação a associação entre proprietários fundiários e incorporadores, lembra-se que, tanto nas primeiras fases de expansão da malha urbana, quanto nas mais recentes, esta forma de incorporação vem se multiplicando intensamente por outros incorporadores. Esta forma de incorporação tomou-se frequente, tanto que diversos loteamentos guardam a forma das pequenas e médias propriedades que os originou. Na porção leste da cidade de Sarandi (**Figura 15 e 15.A**), pode-se destacar alguns

Figura 15- Evolução da Ocupação Urbana em Sarandi (1960 - 1990)



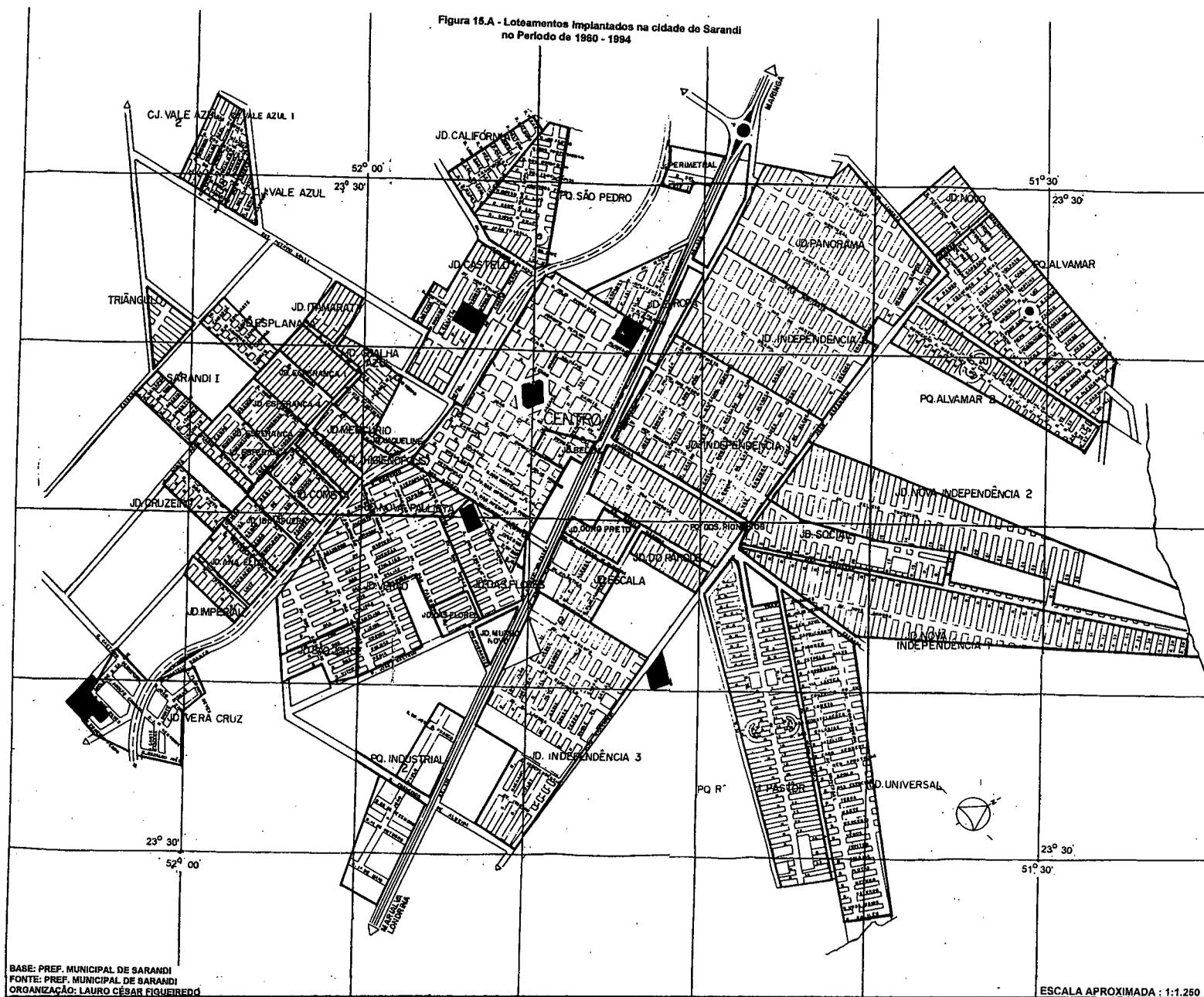
PERÍODOS DE EXPANSÃO

-  Até 1960
-  61 - 70
-  71 - 75
-  75 - 80
-  81 - 85
-  86 - 90
-  Vazios Urbanos



ESCALA: ESCALA APROX. 1:1.250  
BASE: PREF. MUNICIPAL DE MARINGÁ/90  
FONTE: METROPLAN/91  
ORGANIZAÇÃO: LAURO C. FIGUEIREDO

Figura 15.A - Loteamentos Implantados na cidade de Sarandi no Período de 1960 - 1984



BASE: PREF. MUNICIPAL DE SARANDI  
 FONTE: PREF. MUNICIPAL DE SARANDI  
 ORGANIZAÇÃO: LAURO CÉSAR FIGUEIREDO

exemplos: Jardim Primavera, Jardim Paulista, Patrimônio Vera Cruz, Jardim Independência 1ª parte. Para observarmos a ocorrência semelhante em outras áreas, chamamos atenção à sudoeste, para o Jardim Itamarati, Gralha Azul, Chácaras Aeroporto e Jardim Esplanada; e a nordeste para os Jardins Verão, Jardim São Jorge, Jardim Novo Mundo e Parque das Flores.

Na cidade de Maringá, este tipo de associação tem uma repercussão bem maior, visto que em quase todos os quadrantes da cidade, encontra-se a ocorrência desta forma de incorporação, e é claro que, com um número bastante expressivo.

Através das vendas de lotes cada vez mais distantes e em terrenos sem benfeitorias, esses mercadores do solo reforçam uma espiral inesgotável de periferização, marca registrada do crescimento nas grandes cidades.

A atuação do incorporador desestimula a prática da retenção tanto como gleba, como em frações do loteamento já implantado. Isso ocorre devido à forma de aquisição da gleba. O incorporador em co-participação com o proprietário, ou mesmo com a compra da gleba, deve tomar a área produtiva em pouco tempo para a retenção pois, deverá remunerar não só ao proprietário inicial da gleba, mas passar ao consumidor final os investimentos que realizou na área, bem como auferir capital suficiente para iniciar um novo empreendimento. (SILVA, 1995)<sup>39</sup>.

Na visão de SPÓSITO (1983)<sup>40</sup>, os proprietários fundiários também são homens do meio urbano, que tiveram acesso à terra através de herança, pois seus ancestrais desenvolviam alguma atividade ligada ao espaço agrário. Lembra ainda que a propriedade pode ser explorada até vir a ser loteada, embora seu proprietário desenvolva predominantemente alguma atividade urbana. Outras vezes a gleba a ser loteada constitui-se em alguma parcela restante de uma propriedade que foi maior, ou era uma pequena propriedade que sem estar sendo explorada, aguardava a valorização. São as terras em pousio social, as quais nos referimos no capítulo anterior. Aqui também quando chegar o momento de realizar o loteamento, o proprietário poderá contratar uma incorporadora ou dirigir o empreendimento.

Em Sarandi, o Jardim Nova Paulista resulta de uma prática desse gênero. O dono da propriedade que originou este loteamento é um

advogado/engenheiro bastante conceituado na cidade, e que se destaca enquanto componente desta sociedade urbana. Neste caso, para proceder a incorporação da propriedade foi contratado os serviços de uma empresa ligada ao setor em Maringá.

Ainda **SPÓSITO (1983)<sup>41</sup>**, aponta os proprietários do meio urbano, que adquiriram alguma pequena propriedade e guardaram a sua valorização, ou lotearam-na imediatamente. Estes são os compradores de terras vendidas pelos pequenos proprietários, incluídos no primeiro caso. Estes homens, podem ser comerciantes, políticos, empresários, ou mesmo algum profissional liberal, com vencimentos de classe média alta.

As informações fornecidas pelo Sr. Hilário Gomes, e pelo Sr. Prefeito Julio Bifon (PMDB), demonstram claramente que grande parte destes homens (moradores em Sarandi e da região) adquiriram terras nessas condições. Eles argumentam que vários são os Jardins que resultaram dessa iniciativa. Vários proprietários não são de origem local, residem em outras regiões e até mesmo em outros Estados. Por outro lado lembram que estes nunca tiveram nenhuma ligação com o meio rural. Também aqui, empresas cediadas em Maringá cuidaram da prestação de serviços referentes à regularização.

Finalmente, tem-se os proprietários fundiários como empresas ligadas ao setor imobiliário, os quais fizeram aquisições de terras de pequenos proprietários rurais (os englobando no primeiro grupo). Também aqui a implantação pode ficar a cargo de uma empresa incorporadora, enquanto prestadora de serviços. Pelo menos, é o que pudemos detectar em Sarandi, onde os exemplos conhecidos de empresas proprietárias, constituem-se em capital externo à cidade **(SPÓSITO, 1983)<sup>42</sup>**.

A exemplo disso, citou-se anteriormente na **Tabela 8**, as maiores empresas que se destacam no mercado imobiliário da cidade de Maringá, sendo que, dentre elas, ocupam lugar de destaque em Sarandi as empresas Vick e Sol.

Os ganhos providos pela apropriação de investimentos públicos e privados, também suscitam uma série de ações dos proprietários fundiários. Anteriormente, também discorreu-se, que as áreas mais valorizadas são afetadas em grande parte por externalidades que nada mais são que os investimentos públicos e privados, definindo privilégios locacionais diferenciados para cada lote.

Portanto, o proprietário, juntamente com o solo, apropria-se dessas externalidades que caracterizam o lote. Assim, todo proprietário está interessado em influenciar o processo de distribuição de investimentos tanto públicos como privados. Essa possibilidade de influência dependerá da importância que possui no mercado fundiário e imobiliário (SILVA, 1995)<sup>43</sup>.

Os grandes proprietários ao constituírem loteamentos em periferias com urbanidades poderão associar-se aos investidores imobiliários ou eles mesmos promoverem junto com o loteamento habitações de luxo, criando assim bairros seletivos para a população com extratos de renda elevados. São vários os casos de condomínios exclusivos na periferias com urbanidades. Neste caso, o grande proprietário valoriza suas áreas e as áreas próximas a ela. As estratégias desses proprietários na construção de prédios em lotes pré-determinados dentro de seus loteamentos visam claramente a forma de valorização. Desta maneira, além da valorização da área, auferem também os lucros imobiliários (SOUZA, 1992)<sup>44</sup>.

Com relação ao provimento de serviços públicos pela ação do Estado e conseqüente mudanças do preço do solo, os investidores em terra urbana, quando conseguem prever a direção da expansão das redes, podem comprar a baixos preços as áreas que serão servidas e aproveitar da valorização que ocorrerá posteriormente através da implantação. No entanto, quando essa antecipação é conhecida por vários proprietários, ocorre um aumento nos preços antes mesmo que essa implantação ocorra comprometendo os ganhos oriundos do processo de transformação.

A partir daí, a ação mais viável é a pressão junto ao poder público visando prover as áreas loteadas com os serviços de que necessitam. Tal estratégia depende da capacidade de inserção deste agente nas instituições públicas. Alguns deles ocupando cargos públicos que poderão influenciar nas decisões de distribuição desses serviços. Esses investimentos públicos passam a ser incorporados ao valor de suas áreas, sendo portanto, apropriada pelos proprietários fundiários.

A exemplo disso cita-se em Maringá um caso recente da família Dias<sup>45</sup>, uma das pioneiras da cidade, e com fortes influências políticas no poder. São grandes proprietários, que recentemente destinaram grande parte de suas

terras rurais ao uso urbano, sob a responsabilidade administrativa de grandes incorporadores. Essas áreas faziam parte de um grande vazio urbano a espera da valorização. Toda a área loteada já se encontrava servida por urbanidades, não comprometendo os reais ganhos com os lotes vendidos.

Neste sentido, o Estado não é totalmente responsável pela má distribuição dos serviços urbanos, mas desempenha papel subordinado e funciona como um instrumento das estratégias adotadas pelos proprietários fundiários, afetando diretamente o acesso de certas camadas sociais à infraestrutura e serviços, promovendo espacialmente a estratificação existentes na estrutura social (CAPEL, 1974)<sup>46</sup>.

No caso dos ganhos derivados da legislação de uso e ocupação do solo e mesmo do seu não cumprimento, CAPEL (1974)<sup>47</sup>, argumenta que as práticas dos agentes dentro do espaço urbano ocorre dentro do marco jurídico do sistema capitalista, utilizando os mecanismos legais à disposição ou atuando à margem deles, obtendo essa sanção posteriormente à ação. O autor revela ainda o fato que as normas jurídicas não são neutras, representando e dependendo das classes dominantes da formação social. Neste sentido, o proprietário fundiário irá influenciar no processo de elaboração dessas normas a fim de que suas áreas sejam beneficiadas com os parâmetros que lhes permitam taxar valores a suas áreas.

Toda essa questão reflete-se na ocorrência de um jogo de interesses onde os proprietários passam a agir dentro ou fora do marco jurídico, dependendo de seus objetivos na realização de seus empreendimentos. Precisamente os empreendimentos direcionados às classes mais privilegiadas estão dentro das prescrições legais. Com isso a valorização de um loteamento, que se encontra totalmente regularizado frente aos órgãos públicos, passa a ser comercializado com altos índices de lucratividade.

A nível municipal, a ação do poder público, que controla esse tipo de empreendimento, tem se caracterizado pelo desenvolvimento progressivo das exigências técnicas e um aprimoramento de seu controle. Essa situação ocasiona elevados custos de urbanização que, de um lado, os loteamentos implantados passam a ter melhor qualidade, por outro, grande parte da população acaba perdendo o acesso a essas benfeitorias.

No caso de um empreendedor, que tiver influência na cidade e se por algum motivo objetiva fazer um empreendimento que foge dos parâmetros legais e se este empreendimento for alvo de classes poderosas, os órgãos públicos tratam de ajustá-lo. As constantes alterações do perímetro urbano da cidade de Sarandi, objetivaram enquadrar a lei aos propósitos do empreendedor. Essa influência dentro ou fora dos órgãos públicos ocorre via representantes desse agente ou mesmo quando ele ocupa algum cargo na esfera de poder.

Quanto aos empreendimentos realizados em terrenos mal localizados, que atraem aquela população com baixo poder aquisitivo, a estratégia é outra.

O empreendedor foge da regularização para diminuir o custo do imóvel. As vendas são feitas a longo prazo para atrair essa população assalariada. Sua regularização ocorre quando os compradores, ao pressionarem o poder público municipal, acabam responsabilizando o Estado. Através de pressão popular, o Estado regulariza o empreendimento implantando todos os investimentos públicos necessários para atender as prescrições legais por ele mesmo criadas. A partir desse processo, toda a área do empreendimento passa a ser mais valorizada e continua o processo de vendas com valores superiores ao valor inicial (CAPEL, 1974)<sup>48</sup>.

No que se refere aos ganhos derivados da iniquidade do sistema tributário **SOUZA (1985)**<sup>49</sup>, argumenta que os efeitos da tributação são negativos em relação à captação de rendas por parte do Estado e que os grandes proprietários pagam proporcionalmente menos impostos que outros proprietários.

A nível municipal o sistema tributário se apresenta ineficiente porque, em quase todos os casos, os cadastros imobiliários e as taxas de impostos não são periodicamente atualizados em razão da modificação do valor real dos terrenos decorrente da implantação de benfeitorias urbanas e nem mesmo são reavaliados seus impactos na estrutura urbana.

Frequentemente a modificação dos valores reais dos terrenos baseados no contínuo processo de reestruturação urbana não é incorporada aos valores dos impostos a serem pagos. Os valores cobrados geralmente estão defasados em relação ao valor real.

Nesse sentido, algumas áreas que passam a ser mais valorizadas do que outras, ganham maior grau de defasagem entre valor real e o valor dos

impostos pagos do que as demais áreas da cidade que não tiveram investimentos intensivos.

Considera-se ainda um outro aspecto: cada vez que ocorre uma atualização dos impostos em áreas de intensa modificação, a tendência de exclusão por parte dos segmentos de menor renda é reforçada. Assim, com a política de tributação, essas áreas são cada vez mais selecionadas, pois não são mais acessíveis aos proprietários com renda elevada e que podem garantir o pagamento dos impostos crescentes.

Nesse processo, apesar da lucratividade não ser somente dos proprietários fundiários, a crescente complexidade de relação que engendra o mercado do solo urbano dificulta o reconhecimento de como outros agentes participam desses benefícios, enquanto que os ganhos dos proprietários fundiários são identificados com maior facilidade.

A identificação desses benefícios está contida no teor das políticas públicas de intervenção no mercado de terras urbanas que atingem diretamente os proprietários com impostos progressivos e desapropriações. A dívida que deveria ser distribuída por todos os agentes que lucram neste processo, é paga particularmente pelos proprietários. A análise deste mercado bastante heterogêneo, onde estão presentes os interesses de vários agentes e os distintos modos com que adquirem para si os lucros provenientes desta estrutura, está relacionada com o contexto político e econômico, suas estruturas locais de poder, bem como sua inserção na economia global (ROCH, 1979)<sup>50</sup>.

De todas as colocações até aqui observadas, pode-se considerar importante o papel desempenhado pelo proprietário fundiário, na apreensão das formas sob as quais se realiza a absorção do espaço rural pela cidade. Verifica-se também, que a estrutura fundiária do espaço rural do entorno da cidade também influi no processo de extensão da malha urbana. A seguir, trata-se da análise de outros agentes privados, que atuam na produção do espaço urbano.

Como discorreu-se anteriormente, a análise da ação das empresas incorporadoras se torna extremamente complexa pois realizam variadas superposições de papéis no mercado imobiliário. Desempenham atividades concernentes à transformação do solo rural em urbano. São as responsáveis pela regularização do loteamento junto às instituições públicas (Câmara dos

Vereadores, Prefeitura Municipal e Cartório de Registro de Imóveis), pela implantação da infra-estrutura básica, arruamento e demarcação dos lotes.

Para HARVEY (1980:141)<sup>51</sup>, os incorporadores (assim como a indústria de construção de moradias) **“...estão envolvidos no processo de criar novos valores de uso para outros, a fim de realizar valores de troca para si próprios”**.

Para a estruturação do espaço urbano, o papel desempenhado pelo incorporador é fundamental, porque embora haja uma legislação que dita parâmetros e limites para as formas de incorporação, é comum que a atuação destes agentes estabeleça-se sem considerar as imposições legais. CAPEL (1974:19)<sup>52</sup>, destaca essa questão dizendo:

**“A produção do espaço urbano é resultado das práticas de uns agentes que atuam dentro do marco do sistema capitalista utilizando os mecanismos legais a sua disposição ou realizando sua atuação a margem destes mecanismos obtendo posteriormente a sanção legal correspondente”**.

E ainda completa dizendo que esta normativa jurídica não é: **“...neutra, mas sim representa e depende das classes dominantes na formação social...”**

Estas formas de atuação (fora ou dentro da lei) concretizam-se na prática da existência de loteamentos regularizados e não regularizados.

De acordo com informações obtidas no ramo imobiliário da cidade de Marialva, aproximadamente 1/3 dos loteamentos existentes, foram implantados sem qualquer processo de regularização, ou seja, desobedecendo totalmente à legislação vigente.

Isto não é novidade, porque num espaço urbano ainda considerado pequeno (quando comparado ao de uma metrópole) é praticamente impossível não ocorrer um empreendimento deste porte, ainda mais sabendo que um número significativo dos loteamentos em Sarandi foram implantados sob o comando da Prefeitura de Marialva, quando ainda era distrito daquela. Na prática o que ocorre é que se desenvolve um jogo de estratégias, e as vezes até mesmo

uma identidade entre os interesses dos incorporadores e/ou proprietários fundiários e aqueles órgãos encarregados de zelar para que a implantação se realize dentro da lei. Os loteamentos que poderiam ser citados como exemplo no espaço urbano em questão não serão referenciados; segundo os proprietários das imobiliárias, por uma questão ética.

Considera-se importante ressaltar que a interpretação veiculada pelo discurso do poder, oferece uma versão totalmente modificada. Esta prática teve a participação de grandes autoridades e políticos envolvidos, que possuindo interesses particulares pressionaram os órgão competentes. Como distrito, todas as manipulações se tornaram menos problemática.

O que acabou ocorrendo com esta prática foi a abertura de outros precedentes, pois, naquela época o Cartório passou a registrar escrituras de vários loteamentos de pessoas indicadas por aqueles que eram influentes na cidade.

Só mais tarde é que alguns desses proprietários providenciaram a regularização dos loteamentos, ficando outros até hoje sem os devidos encaminhamentos.

Em vários desses casos, a necessidade de se diminuir os custos era mais prementes, pois os atributos locacionais da áreas já determinavam qual o padrão de demanda que se efetivaria naquele momento, o que se traduz em baixa percepção de renda fundiária urbana, significando que se o custo de produção daquele espaço não fosse reduzido ao máximo, a taxa de lucro estaria comprometida.

Em Sarandi é muito comum o incorporador quando se trata de uma empresa, desempenhar o papel de corretor imobiliário. Este segundo HARVEY (1980:140)<sup>53</sup>:

**“... operam no mercado de moradia para obter valor de troca. Eles obtém lucro através de cobrança de custos de transção para seus serviços como intermediários”.**

Eles são em última instância, os que vendem a “mercadoria”, e nesta medida recebem um pagamento pelo serviço prestado, o que significa que se apropriam de parcela de renda auferida, e desta forma concorrem para a

elevação do preço do solo, porque o custo do seu trabalho também vai ser repassado ao comprador.

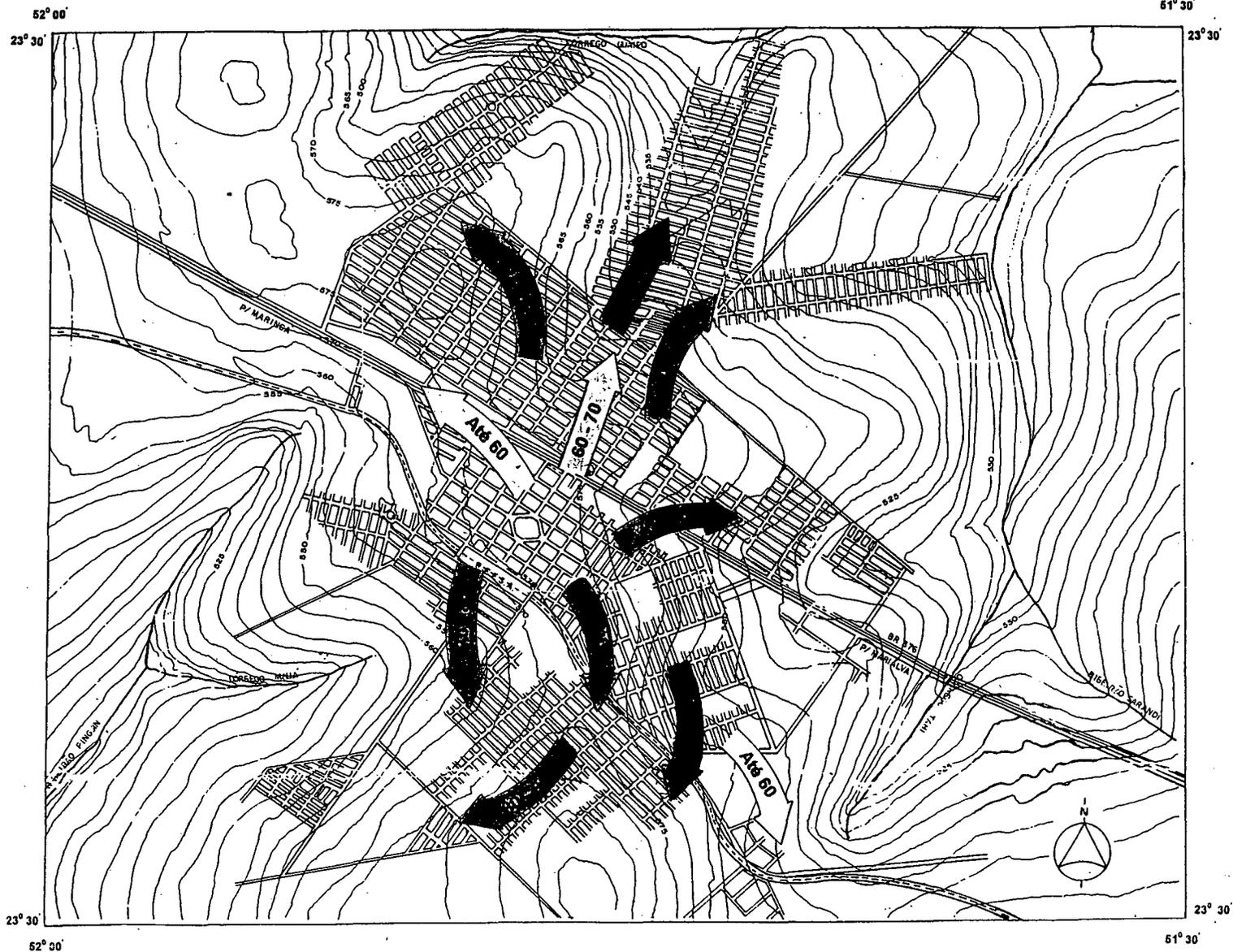
Esta atividade acompanhou e ainda acompanha a evolução dos empreendimentos com terras urbanas em Sarandi.

Até os primeiros anos da década de 70, poucos eram os incorporadores (os proprietários fundiários) que se responsabilizavam pelo empreendimento de transformação do solo em urbano. A venda dos terrenos também ficava sob a mesma responsabilidade, embora fosse repassada para alguns corretores imobiliários individuais, conhecidos como “picaretas”. Estes são pessoas que vivem de comissões de negócios imobiliários que realizam, e sem sequer trabalham em nenhuma imobiliária, não possuem nenhum escritório ou espaço físico de trabalho. Sobre essa questão remete-se a **SANTOS (1977)<sup>54</sup>**, que ao desenvolver suas idéias sobre os dois sistemas de fluxo da economia urbana e suas implicações espaciais, permite que se reconheça nos “picaretas” representantes do trabalho, no circuito inferior. Mas segundo o Sr. Hilário Gomes, que também é corretor de imóveis, sua opinião é outra, dizendo que: **“as vezes ainda aparece algum “picareta” aqui na imobiliária querendo negociar imóveis em situação irregular; você não imagina o trabalho que eles dão; como eu como não gosto muito deles, logo ponho pra correr”**.

Até o começo da década de 70, poucas eram as empresas imobiliárias que atuavam em Sarandi, e a presença dos “picaretas” no volume de vendas era razoável. Atualmente tem-se entre imobiliárias/construtoras/loteadoras e incorporadoras, aproximadamente 60 agências constituídas, sediadas em Maringá, e dentre elas, estão aquelas que sempre monopolizaram a especulação imobiliária em Sarandi, a Construtora Vick e a Sol. Este processo de aumento do número de empresas imobiliárias ocorreu paralelamente ao de substituição paulatina das iniciativas individuais de incorporação, pela ação de empresas incorporadoras.

Nesse sentido pode-se associar esta substituição à expressiva extensão da malha urbana a partir da década de 70 (**Figuras 15 e 15.A**) e o aumento da demanda de terrenos (**Figura 16**).

Resumindo, através da simultaneidade deste processo, pode-se dizer que a produção do espaço urbano de Sarandi, a partir do início da década



**Figura 16- Esquema das Tendências da  
Expansão Territorial Urbana  
de Sarandi (1960 -1990)**

**ESCALA APROXIMADA : 1:1.250**  
**Fonte: METROPLAN (1992)**

de 70, caracterizou-se por ser tipicamente empresarial, em contraposição a uma atuação menor organizada para o capital nas décadas anteriores.

De acordo com **SANTOS (1977)**<sup>55</sup>, supõe-se que houve então um aumento da proporção do circuito superior na economia urbana de Sarandi pelo menos neste setor.

Estas colocações remete-se de volta à idéias que levantou-se anteriormente, pois resulta desta atuação mais organizada para o capital, a característica que marcou o crescimento territorial urbano de Sarandi, qual seja a proliferação dos loteamentos implantados em descontínuo à malha urbana. Para os incorporadores, a tarefa é suscitar a transformação de áreas distantes da cidade, para os corretores imobiliários venderem a idéia de que tais áreas não são tão distantes, promovendo a valorização de um espaço antes desvalorizado.

Este papel desempenhado pelo corretor imobiliário remete a discussão em tomo da questão da “especulação imobiliária”.

Segundo **SPÓSITO (1983)**<sup>56</sup>, esta expressão é bastante utilizada e num sentido muito mais amplo do que o deveria ser. Acrescenta ainda que, é muito comum ouvirmos falar que o aumento dos preços de determinados terrenos decorre da especulação imobiliária, quando pode ser por exemplo, resultado de melhoria de seus atributos locacionais. Os argumentos da autora são de que, é preciso distinguir o aumento do nível de tributo fundiário urbano, das estratégias imobiliárias (especulação imobiliária), que também acabam por concorrer para este aumento.

**RIBEIRO (1982)**<sup>57</sup>, ao analisar as estratégias de localização dos empreendimentos imobiliários no Brasil, embora esteja referindo-se mais especificamente dos ramos de construção habitacional, refere-se a estratégias imobiliárias, entre as quais destaca-se o superlucro de antecipação e o superlucro do marketing.

Segundo ele o “superlucro de antecipação” surge quando a realização de equipamentos urbanos pelo poder público é antecipada pelos empresários imobiliários, que tendo informações sobre as intenções do Governo, adquirem glebas nas zonas onde eles serão construídos, por preços inferiores ao que atingirão quando da conclusão dos equipamentos.

Em Sarandi, lembra-se como exemplo um caso recente ocorrido na última gestão do prefeito Milton Martini, do PSDB (1993-1996). Através de informações obtidas na prefeitura do município e do ramo imobiliário, detecta-se que o mesmo, quando da instalação do fórum na cidade, acabou doando áreas institucionais, que foram destinadas à construção de moradia para juízes, com ótima localização, bem como, por preços muito inferiores ao que realmente valem.

Como “superlucro de marketing”, **RIBEIRO (1982)<sup>58</sup>**, entende-se o lucro adicional obtido, ... através da propaganda que associa ao empreendimento símbolos de status cobiçados pelos mais altos extratos de renda.

Sem dúvida, a campanha publicitária constitui-se num mecanismo capaz de superar obstáculos existentes do domínio psicológico, assim como supervalorizar os atributos de uma determinada localização.

Na cidade de Sarandi, nos últimos anos verifica-se uma tendência cada vez maior em se investir na campanha publicitária, com propagandas veiculadas por out-doors (**Foto 1**), por panfletos (**Figuras 17, 18, 19**) e até pela televisão. O custo deste investimento será repassado para o comprador, o que significa que o consumidor paga para que convençam de que ele está fazendo um bom negócio, mesmo quando não está.

Assim observa-se que atuação da iniciativa privada no sentido de promover a valorização de determinadas áreas, depende diretamente da alocação de benfeitorias e bens públicos, o que quer dizer que depende também da iniciativa pública.

Em Maringá, a ação dos incorporadores, os quais já analisados anteriormente, iniciou de maneira mais moderada a partir da década de 60, intensificando-se entre 1970 e 1980, quando vários loteamentos e conjuntos habitacionais foram colocados no mercado imobiliário, tomando-se os grandes vetores de crescimento territorial urbano.

A consolidação de Maringá, a partir dos anos 70, como capital polarizadora da região noroeste do Estado, assim como outros fatores, já citados, trouxeram significativas mudanças no espaço urbano maringaense e conseqüentemente em Sarandi.

Nesse momento também resgata-se a fundamental participação do mercado imobiliário especulativo, que cada vez mais terão maior poder no processo de produção do espaço urbano nessas cidades.

Figura 17 - Campanha Publicitária com Propagandas Veiculadas por Panfletos

LÍMITE-SE ÀS AGORA MESMO COM A PROMOCÃO

# PROMOCÃO RELÂMPAGO



PARQUE RESIDENCIAL  
**BOM PASTOR**

---

## R\$ 1.680,00

A VISTA

SOMENTE PARA QUADRAS EM PROMOÇÃO.

# PROMOCÃO RELÂMPAGO



PARQUE RESIDENCIAL  
**BOM PASTOR**

**Chegou a hora de você se livrar do aluguel. Chegou a Promoção Relâmpago do Residencial Bom Pastor, para você comprar sua data pelo preço de R\$1.680,00 a vista. O Bom Pastor vem com água, luz, cascalho; e fica na melhor localização de Sarandi (continuação da Av. Londrina). E mais: se quiser, você faz sua escritura na hora. Mas venha correndo, é por pouco tempo.**

## Plantão todos os dias.

Fones (044)  
**222-4498**  
**228-6690**





construtora  
**vicky** Itda.

AV. XV DE NOVEMBRO, 678 - MARINGÁ

Figura 18 - Campanha Publicitária com Propagandas Veiculadas por Panfletos

# LIVRE-SE AGORA MESMO DO ALUGUEL

## COMPRA VOCÊ TAMBÉM O SEU TERRENO NO MELHOR LOTEAMENTO

• ÁGUA • LUZ • CASCALHO • EXCELENTE LOCALIZAÇÃO

Continuação da Avenida Londrina - Sarandi - Pr - Apenas 700 metros da Colombo



ADQUIRA JÁ O SEU TERRENO. NÃO  
DEIXE PARA DEPOIS. APROVEITE  
ESTA GRANDE PROMOÇÃO.



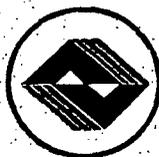
ENTRADA TOTAL  
**R\$ 250,00**

PRESTAÇÕES À PARTIR:  
**R\$ 54,00**  
MENSAL

PLANTÃO TODOS OS DIAS  
INCLUSIVE SÁBADO E DOMINGO

FONES (044)  
**222-4498**  
**228-6690**

EMPREENHIMENTO:



construtora

**vicky** Ltda.

AV. XV DE NOVEMBRO, 678 - MARINGÁ

FONE (044) 222-4498

LOCALIZAÇÃO:



**Figura 19 - Campanha Publicitária com Propagandas Veiculadas por Panfletos**

## ISTO LHE INTERESSA

### COMO REDUZIR A PRESTAÇÃO DA SUA DATA PARA SEMPRE ...

É fácil, basta você nos indicar um amigo, um vizinho, um irmão, parente, etc ... **VEJA BEM** : Se você trazer ou nos indicar uma pessoa, a sua prestação cairá em 5% (até o fim); Se você trazer um segundo comprador, ela cairá mais 5% ; Se trazer o terceiro comprador cairá mais 5%; Se trazer o quarto comprador ganhará mais 5% de desconto em suas prestações. **JÁ IMAGINOU ?**

#### VEJA UM EXEMPLO:

Se a sua prestação for de **R\$ 60,00 (Sessenta Reais)**, e você trazer ou indicar um cliente, ela cairá para **R\$ 57,00 (Cinquenta e Sete Reais)**; Se trazer 2, cairá para **R\$ 54,15**; Se trazer 3, cairá para **R\$ 51,44**; Se trazer 4, cairá para **R\$ 48,87**; etc ... Este benefício irá até terminar as suas prestações. **NÃO É UMA MARAVILHA ?**

Quanto mais amigos você trazer, a sua prestação irá cair ainda mais, se você trazer ou nos indicar 10 amigos a sua prestação ficará em **R\$ 35,93**, bastando é lógico, que aqueles que você indicar estejam pagando em dia a prestação da DATA comprada.

E você, fazendo isso estará ajudando ao amigo, porque o imóvel é e sempre será a melhor poupança que alguém pode deixar para sua família e porisso, incentive os seus amigos, vizinhos, parentes, irmãos, etc ... A fazer o mesmo que você fez, adquirindo a sua DATA nos loteamentos de melhor localização de Sarandi, no **PARQUE RESIDENCIAL BOM PASTOR, no CONDOMÍNIO ALPHAVILLAGE, ou no PARQUE RESIDENCIAL ALVAMAR II.**

Portanto você meu amigo e prestamista traga o seu amigo, parente, vizinho etc., que a vantagem é sua, e assim o fazendo, estará também nos ajudando e muito.

Pense nisso, e obrigado. Basta simplesmente nos indicar o interessado pelo Telefone: 222-4498 e deixe o resto conosco. Esta promoção é por tempo determinado, então procure e traga logo o seu amigo.



ABRAÇOS

E.T. E continua com sucesso a campanha TV DA SORTE, e lembramos que teremos mais sorteios, na sede da VICKY e boa sorte para você.

#### EMPREENDIMENTO:

**IMOBILIÁRIA SOL LTDA.**  
Rua Néo Alves Martins, 2819  
**FONE: 222-8122**  
MARINGÁ - PARANÁ

**CONSTRUTORA VICKY LTDA.**  
AV. XV de Novembro, 678  
**FONE: 222-4498**  
MARINGÁ - PARANÁ

Inicialmente, para uma melhor caracterização de Maringá nesse contexto, recorre-se aos estudos de **MENDES & BENADUCE (1990)**<sup>59</sup>, que certamente pôde nos orientar nessa discussão.

Toma-se por base o período de 1971-1979, pois foi esse o período de maior expansão territorial urbana na cidade, quando 64 novos loteamentos foram colocados a venda no mercado imobiliário (**Figuras 12 e 13**).

Em 1971, foram loteados a Vila Ruth (60 lotes) na zona leste do quadro urbano, e na zona sul as Chácaras Assi (71 lotes) e as Chácaras Paulistas (97 lotes).

Em 1973, a incorporação de novas áreas ao mercado, na zona central, estão, o Parque Residencial Anchieta (28 lotes), o Conjunto Residencial Planalto (66 lotes). A leste do quadro urbano, o Jardim Los Angeles (216 lotes), a Vila Regine (60 lotes) as Chácaras Aeroporto (47 lotes) e o loteamento Liberdade 1ª parte (555 lotes). E a oeste o Jardim Cosmos (68 lotes).

Com a crescente expansão territorial urbana, fruto do novo dinamismo econômico, o processo se acelerou em 1974 com 11 novos loteamentos. Ao norte, a Vila Esperança, 1ª 2ª e 3ª parte (1.130 lotes) e o Conjunto Residencial Maurílio Schulmann (408 apartamentos). Ao Sul, o Jardim Alvorada 1ª parte (3.645 lotes), o Jardim Laodicéia (90 lotes), o Jardim das Nações (58 lotes). A oeste, o Jardim Maravilha (235 lotes). A leste, o Jardim da Glória (242 lotes) e o loteamento Liberdade 2ª parte (306 lotes).

Em 1975, mais sete loteamentos surgiram: Ao norte, o Conjunto Residencial Cristovão Colombo (204 apartamentos), a leste, o Conjunto Residencial Karina (268 lotes), a Vila Christina (48 lotes), e o Jardim Vila Rica (60 lotes), e finalmente, à oeste, as Chácaras Estilo (24 lotes), e o Jardim Avemar (89 lotes).

Já no ano de 1976, dez novos loteamentos são comercializados. Ao norte, o Jardim Universitário (191 lotes) e o Jardim Tropical (214 lotes). Ao sul, o Recanto dos Magnatas (60 lotes), o Jardim Itapema (446 lotes), o Conjunto Residencial Inocêncio Vila Nova Jr. (Borba Gato), com 1.024 lotes, o Jardim Novo Horizonte 3ª parte (421 lotes), e o Jardim Beth (64 lotes). A leste, a Vila Virgínia (49 lotes), o Jardim América (1.049 lotes) e o Fator Imóveis (42 datas).

No ano de 1977, seis novos loteamentos são incorporados no mercado imobiliário. Ao sul, com o Conjunto Residencial Cidade Alta (452 lotes), o

Jardim Cerro Azul (54 lotes), o Conjunto Residencial Martin Afonso (160 apartamentos), e o jardim Social (91 lotes), à leste, a ampliação da Vila Morangueira (163 lotes) e a oeste, o Jardim Lucianópolis (240 lotes) (**MENDES & BENADUCE, 1990**)<sup>60</sup>.

Em 1978, mais dez loteamentos sugeriram: ao norte, o Jardim Canadá (151 lotes) e o Conjunto residencial Hermann Moraes de Barros (504 lotes), ao sul, o Jardim Iguaçu (343 lotes), e o Jardim Liberdade (215 lotes). E a oeste, o Parque Residencial Rio Branco (18 lotes), o Jardim San Remo (17 lotes), o Parque Industrial Bandeirantes 2ª parte (13 lotes), o Parque Industrial Bandeirantes 3ª parte (26 lotes), o Parque Industrial Bandeirantes 1ª parte (14 lotes), e o Parque Industrial Bandeirantes 4ª parte (32 lotes).

Mais dez loteamentos são levados a efeito em 1979, quando surgem: ao norte, o Parque das Palmeiras (570 lotes), a leste, o Parque residencial Aeroporto (125 lotes), o loteamento Liberdade 4ª parte (166 lotes), o Conjunto Residencial Branca Vieira (517 lotes) e o jardim Tupinambá (163 lotes), à leste, o loteamento Ebenezer 1ª parte (230 lotes).

Pode-se observar que no geral, esse período foi marcado por uma ocupação que ocorreu nos arredores da área central da cidade, registrando-se segundo **MENDES & BENADUCE (1990)**<sup>61</sup>, uma ocupação expressiva próxima às áreas verdes (bosques).

Nos anos 80 esses mesmos autores, também analisam a expansão da cidade de Maringá, observando que a ocupação ocorreu em áreas mais afastadas da zona central. Em 1980, ao Norte, o Jardim Copacabana (440 datas), o Parque Residencial Quebec (591 datas), o Jardim Vitória (291 datas) e o Parque das Grevíleas 1ª parte (399 datas). Ao Sul, o Jardim Tabaetê (197 datas). A Leste, o Parque Residencial Aeroporto 1ª parte (93 datas) e o Jardim São Silvestre (670 datas). E a Oeste, o Loteamento Ebenezer 2ª parte (100 datas).

Em 1981, mais sete loteamentos: ao Norte do quadro urbano, o Parque das Bandeiras (497 datas), e o Jardim Acema (37 datas), ao Sul, o Jardim Universo (664 datas). Na zona central - ampliação (65 datas). E a Oeste, o Parque Itaipu 1ª parte (701 datas), e o Conjunto Residencial Ney Braga (858 datas).

No ano de 82, mais nove loteamentos surgem: ao Norte o Parque Residencial Cidade Nova (663 datas), e o Parque Residencial Eldorado (121 datas); ao Sul, o Jardim Novo Horizonte 2ª parte (94 datas), a Leste, o Parque Residencial Patrícia (239 datas), o Jardim Campos Elíseos (431 datas) e o Parque Residencial Aeroporto 3ª parte (295 datas). E a Oeste o Parque Itaipú 2ª parte (438 datas), o Jardim Monte Carlo (353 datas), e o Parque Hortência 1ª parte (422 datas).

Já em relação ao ano de 1983, mais nove loteamentos são criados: ao Norte, o Parque Avenida (575 datas), o Parque das Grevíleas 3ª parte (722 datas), ao Sul, o Conjunto Residencial angelo Planas (216 datas), o jardim Novo Horizonte 4ª parte (85 datas), a Gleba habitacional Carina (208 apartamentos), a Leste, o lote 277 C/2, o Parque Residencial Tuiuti (1038 datas), e o Jardim Bertioga (138 datas). A Oeste, o Parque Hortência 2ª parte (439 datas).

O ano de 84 apresentou apenas dois loteamentos. Ao Norte, O jardim São Domingos (66 datas), a Leste o Jardim Itapuã (29 datas).

Em 1985, mais seis loteamentos emergem. Ao Norte, o Parque das Laranjeiras (1051 datas). Ao Sul, o Jardim Verônica (182 datas), o Jardim Industrial (295 datas) e sua ampliação sob o mesmo nome (295 datas).

Finalmente, no ano de 86 mais três novos loteamentos são levados a termo. Ao Norte, o Conjunto Residencial Planville (106 datas). A Leste, O Conjunto Residencial Parigot de Souza (268 datas). E a Oeste o Distrito Industrial II (66 datas).

Dentro do contexto apresentado **MENDES & BENADUCE (1990)<sup>62</sup>**, argumentam que várias são as áreas em "pousio social" que são geralmente os loteamentos na periferia do quadro urbano. Estes em sua grande maioria ficam à margem do sistema, tendo em vista que o poder público alega não ter recursos para dotá-los dos bens de consumo coletivos necessários associada às outras questões como: a expulsão da população menos favorecida pela especulação do mercado imobiliário, para outras áreas e até mesmo para outras cidades periféricas, como por exemplo, é o caso da cidade de Sarandi.

No conjunto pode-se observar que a ocupação do espaço urbano maringaense, foi maior que o período anteriormente analisado, e que ocorreu praticamente uniforme nas áreas periféricas bastante afastadas da zona central, em áreas localizadas, sem uma contiguidade espacial, entre uma área e outra. A

área que mais se destaca toma o direcionamento a sudeste, principalmente na áreas próximas ao Parque Industrial e ao longo das rodovias, já em direção à Sarandi (**Figuras 12 e 13**).

Já em relação à Sarandi, os incorporadores imobiliários (já comentados anteriormente), entraram em ação na década de 70, abrindo também de maneira desenfreada, parques e conjuntos habitacionais, sem nenhum critério competente no parcelamento.

Até a década de 60, Sarandi contava apenas com o núcleo inicial (traçado pela C.M.N.P.).

Em 1970 são loteadas as vilas Vera Cruz, Chácaras Aeroporto (atualmente Vale Azul) com 798 lotes (**Figura 20**).

A partir de 1974, mudanças notáveis ocorreram na produção do seu espaço. Com a expansão da cidade, vários incorporadores interferiram nesse processo, facilitando a expansão da população concentrada na área central da cidade, e conseqüentemente atraindo também grande contingente populacional da cidade de Maringá, em função dos preços dos lotes serem bem mais acessíveis.

Tais incorporadores, abriram nesse ano (1974), quatro loteamentos que direcionou-se com ocupação mais marcante à sudeste e nordeste, em relação à área central. O Jardim Primavera (27 lotes), o Jardim Paulista (90 lotes), O jardim Boa Vista (69 lotes) e o Jardim Independência 1ª parte (681 lotes) (**Figuras 15 e 15.A**)

Em 1975, ao norte, dois loteamentos foram criados margeando a rodovia BR-376. O Jardim Europa (164 lotes), que transforma-se no primeiro Parque Industrial, e o Jardim Nova Europa (55 lotes foi destinado a ocupação residencial).

No ano de 1976, ocorreu a aprovação de 21 novos loteamentos distribuídos desordenadamente por todos os quadrantes do sítio urbano, próximo ao núcleo central. Esse foi o período de maior expansão territorial urbana da cidade de Sarandi.

Surgiram neste ano: ao norte, o Jardim Panorama (1.169 lotes), o Jardim Sam Remo (88 lotes), Jardim Edmar (14 lotes), a leste, o Jardim Nova Paulista (433 lotes), Jardim Primavera (239 lotes), Jardim Dom Bosco (155

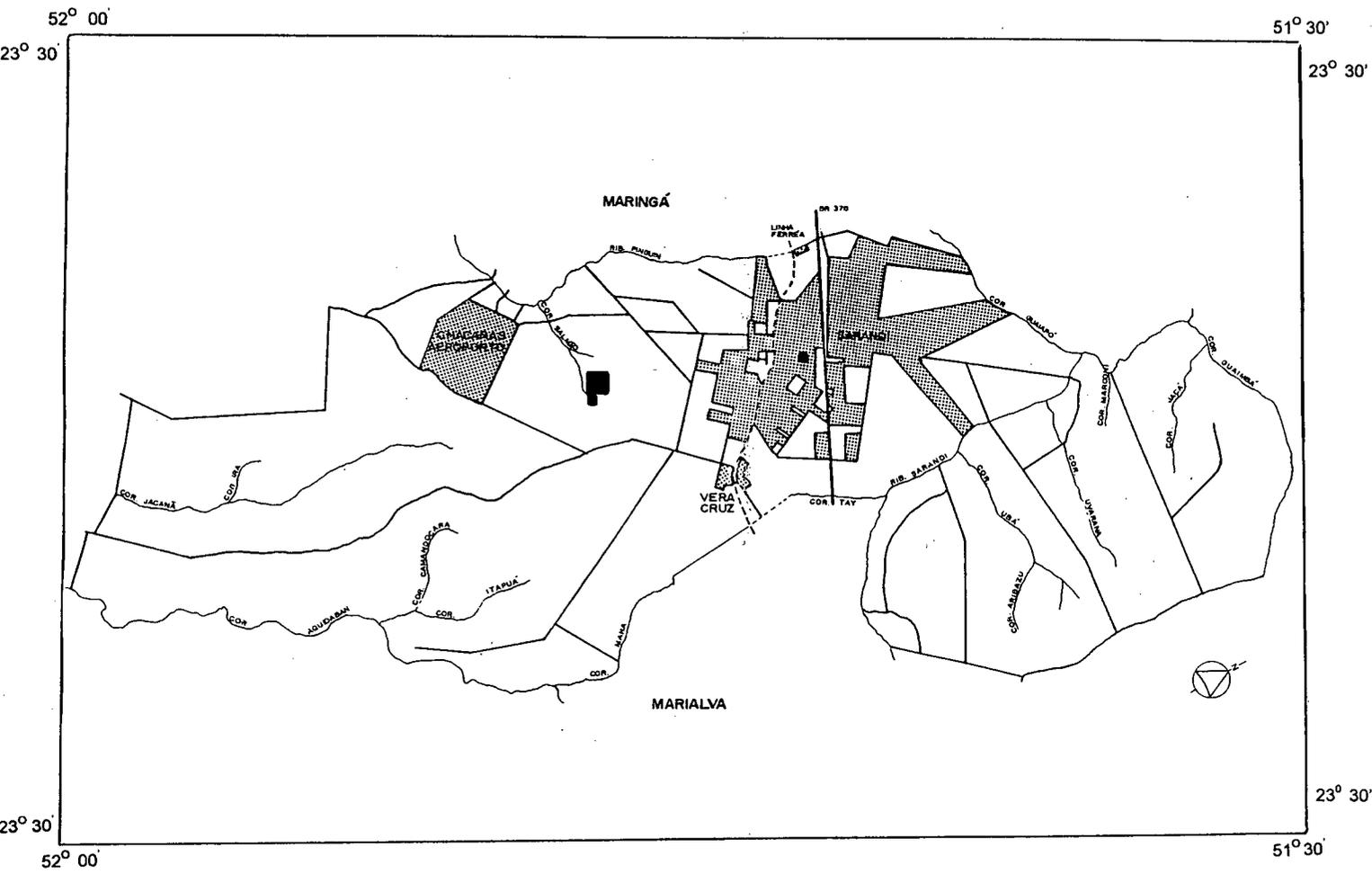


Figura 20 - Sarandi - Área Urbana do Município

Escala Gráfica 0 500 1000 1500 (MT+)

Fonte: METROPLAN (1992)

lotes), Parque dos Pioneiros (250 lotes), Jardim Verão (1.216 lotes), Jardim Novo Mundo (34 lotes), Jardim Imperial (103 lotes), e o jardim Ibirapuera (135 lotes). No setor oeste, o Jardim Perimetral (42 lotes), ao sul o Jardim Esperança 1ª parte (294 lotes), Jardim Esperança 2ª parte (133 lotes), Jardim Castelo (597 lotes), Jardim Gralha Azul (270 lotes) e o Jardim Higienópolis (99 lotes) (**Figuras 15 e 15.A**).

Pode-se observar que a ocupação do espaço em Sarandi ocorre próximo a área central da cidade, e também no sentido nordeste e sudoeste (**Figuras 15 e 15.A**).

Essa expansão desenfreada foi decorrente do processo de substituição e modernização da agricultura do Paraná, e o conseqüente fluxo migratório da população rural em direção às principais cidades da região, que não conseguindo nelas se estabelecerem, em função do alto custo de vida e da especulação imobiliária, foram em busca de municípios periféricos aos grandes centros, onde este custo passa a ser bem menor.

No ano de 1977, mais seis loteamentos são comercializados. Ao norte, o Parque Alvamar (944 lotes), Jardim Belém (21 lotes). Ao sul, o Jardim Esplanada (140 lotes), Jardim Esperança 4ª parte (240 lotes).

Por sua vez, em 1978, surgem mais oito novos loteamentos. Ao norte, o Jardim Ouro Preto (106 lotes), O jardim Universal (1.265 lotes). A leste, o Jardim Cruzeiro (97 lotes), o Jardim Mercúrio (107 lotes), o Jardim da Flôres 1ª parte (84 lotes), Jardim das Flôres 2ª parte (84 lotes), o Jardim Ana Eliza (400 lotes). E no setor oeste, o Parque São Pedro (397 lotes).

Nesse conjunto observa-se que a ocupação do espaço em Sarandi ocorreu em áreas já afastadas do centro, acompanhadas de grandes vazios. Não houve nenhuma preocupação em estabelecer esses loteamentos contíguos à malha urbana já existente. Aliás, a descontinuidade da malha viária em Sarandi é uma constante, não só na integração com Maringá como também em sua estrutura interna (**Plano Diretor Integrado de Desenvolvimento Urbano - Sarandi, 1992**)<sup>63</sup> (**Figuras 15 e 15.A**).

A principal conseqüência do parcelamento desenfreado no período analisado (1970-1978), foi muito superior à demanda. Uma das características desse processo, foi a falta de visão dos administradores, que não souberam

acompanhar esse parcelamento, preocupando-se com seus interesses pessoais e de terceiros, os chamados "amigos da cidade".

Na sequência, em 1983, ocorreu a abertura de apenas um loteamento destinado a área industrial (111 lotes), no setor leste da cidade.

Em 1984, mais dois loteamentos. Ao Norte o Jardim Nova Independência 1ª parte (1.297 lotes) e o Jardim Nova Independência 2ª parte (940 lotes).

No ano de 1986, surge ao norte, o Conjunto Residencial Osvaldo Gealh (80 lotes).

Em 1987, ao norte, próximo área central, surge o Jardim Social (144 lotes).

No ano de 1992, dois loteamentos são comercializados, ao norte, também próximo a área central, o Jardim do Parque (137 lotes), e ao sul, em área periférica, o Jardim Itamarati (138 lotes).

Em 1993, apenas um loteamento, no setor leste, o Jardim São Jorge (137 lotes).

E finalmente em 1994, o fato se repete, a noroeste, apenas um loteamento é levado a termo, o Parque Residencial Alvarado II (985 lotes).

Até aqui pode-se observar que os períodos de maior crescimento estão representados pelos anos 1974, 1975, 1976, 1977 e 1978. O ritmo de parcelamento após este período sofre uma retração, quando muda radicalmente o padrão de crescimento da malha urbana verificada até então. Tal retração ocorreu em função da espera de uma melhor valorização das áreas em "pousio social", da própria emancipação do município (não sendo mais comandado por Marialva), e ainda pela falta de dotação de bens de consumo coletivo.

Toda essa expansão territorial da cidade e das periferias, foi proporcionada face as várias leis (583/68, 738/74, 790/76, 819/76, 832/76, 851/76, 864/76, complementação da lei 851/76, 892/77, 929/78, 931/78 e 946/78)<sup>64</sup>, quando Sarandi era distrito de Marialva, que permitiram a ampliação do quadro urbano, sem necessidades; e também em função do número de transações comerciais que, aumentaram de maneira destacável, a partir de 1970, quando comparado à certa estagnação dos anos 1983, 1984, 1986, 1987, 1992, 1993 e 1994 (IBGE, 1995)<sup>65</sup>.

Todas essas Leis já evidenciavam manobras entre o poder público de Marialva e os agentes de Maringá na produção do espaço urbano de Sarandi.

Mais adiante, e também no capítulo I V, tenta-se explorar um pouco mais das consequências das referidas Leis sobre a cidade de Sarandi.

Nesse sentido o processo de produção das periferias e das cidades de Maringá e Sarandi, além de fazer parte de uma estratégia de planejamento, visava, via incorporadores de Maringá, a especulação imobiliária. O uso do solo nessas cidades tornou-se praticamente monopolizado pelo setor imobiliário. A apropriação do espaço urbano levou ao controle dos preços do solo, tanto para compra como para alocação de construções civis.

Tal fenômeno ocorreu pelo aumento da renda fundiária urbana e pela conseqüente estratificação das unidades habitacionais, conforme interesses e necessidades da reprodução do capital no espaço urbano. As curvas de aumento de ambos se afastam cada vez mais, assim como, paralelamente, aumenta o volume da população com salários mais baixos, favorecendo a segregação habitacional.

Considerando o que acaba-se de expor, entende-se que, mesmo com a aprovação da lei 3248/81, que exige dos loteamentos privados na cidade, a implantação de infra-estrutura básica (cascalhamento, água e luz), isto não é suficiente, apenas permite que a cidade se expande descontroladamente, e o poder público perca os recursos para dotá-la de uma infra-estrutura que efetivamente atenda as necessidades sociais.

## **5- A AÇÃO PÚBLICA**

O espaço de uma cidade decorre da resolução de conflitos entre os agentes que atuam no urbano, sejam eles unidades de capital ou classes sociais. No entanto, a evolução das sociedades capitalistas dependentes, em geral, demonstram que em tais conflitos, tem prevalecido os interesses dos setores mais capitalizados e das classes sociais mais poderosas, que impõem a adoção, pelo Estado, de políticas, controles e mecanismos reguladores altamente discriminatórios. No caso brasileiro atual, esse processo associado a uma prática político-econômica concentradora, reflete-se na diferenciação espacial e conseqüentemente na formação do processo de periferização (MENDES,1988)<sup>66</sup>.

A criação do espaço urbano é a criação de condições gerais de reprodução do capital e da força de trabalho promovidas em grande parte pelo estado. Em condições de extrema valorização do trabalho, a provisão de tais condições é realizada para facilitar a circulação e reprodução do capital **(MENDES, 1988)<sup>67</sup>**.

Já é de se esperar que a ação pública venha a contribuir efetivamente para a construção diferenciada do espaço, privilegiando áreas que o capital tem grande interesse e/ou de classes que detêm o poder na sociedade, dos insumos que eles necessitam para crescer e se reproduzir, o que é feito geralmente através da espoliação de outras áreas, sejam as periferias metropolitanas, a nível macrorregional e o restante do país **(ABREU, 1994)<sup>68</sup>**.

Um outro fator que contribui para aumentar a rentabilidade do investimento em terras urbanas tem sido o grau de intervenção do Estado no desenvolvimento urbano, através das políticas de inversões em transportes, vias públicas, habitações e outros serviços. Através desses investimentos é potencializada a percepção da renda fundiária por parte dos agentes privados, denso, em outras palavras, apropriada de forma privada uma parte do excedente social desviado de sua realização sob forma de lucro **(LOW-BEER, 1987)<sup>69</sup>**.

Entretanto, a ação do Estado se manifesta em outras frentes, além das acima mencionadas. Inicialmente através de estabelecimento do conjunto de leis que regem a estruturação do espaço urbano, (o que na prática não deveria ocorrer, mas devido aos interesses particulares ou de grupos, não ocorre) e em segundo lugar, através de medidas de caráter tributário (captação de impostos e contribuições). E finalmente através da ação estatal na produção e comercialização do solo urbano, associada à iniciativa privada para suprir a escassez de terrenos e habitações para determinados segmentos desfavorecidos da população **(CORRÊA, 1989)<sup>70</sup>**.

Com o objetivo se constatar a atuação pública no espaço urbano de Sarandi, passa-se a desenvolver idéias de acordo com estes quatro níveis de intervenção. Nesse sentido, parte-se do princípio de como a década de 70 foi marcada no plano político por uma mudança de atitude administrativa do poder público municipal, em Sarandi.

A nível nacional, os primeiros anos da década de 60, foram marcados por uma nova postura política e econômica: o movimento militar de 1964

**SPÓSITO (1983)**<sup>71</sup>, refere-se a essa situação dizendo que a concorrência das multinacionais, e a entrada do grande capital foram responsáveis também, pelo desenvolvimento mais generalizado do capitalismo no Brasil. Argumenta ainda que a extensão das relações de produção especificamente capitalistas a todas as frentes de produção e reprodução do capital, permitiu atestar isso, e se refletem em administrações mais modernas, de caráter mais nítidamente empresarial, apoiando a produção, reprodução e concentração do capital.

O Estado modernizou a máquina administrativa incorporando em suas instituições mais expressivas, uma organização empresarial.

Percebe-se então que, a cada novo momento da organização social, a ação do Estado, tende a se caracterizar pela formulação ou aprimoramento de políticas e de outros mecanismos de controle que tendem a se tornar cada vez mais rígidos, com o decorrer do tempo, a fim de consolidar os privilégios da classe ou dos grupos dominantes.

Assim sendo, dado que o espaço reflete a cada momento, as características da organização de uma sociedade, a ordem espacial, ou seja, sua estruturação urbana, refletirá também o resultado do confronto, reajuste ou recomposição dos sistemas que constituem a sociedade. Isto porque a cada novo momento do processo social, em que a nova divisão do trabalho é criada, as antigas funções são superadas, surgindo novas, a fim de integrar-se a nova estrutura. Exemplificam no espaço os conflitos das classes existentes na sociedade atual **(CORRÊA, 1989)**<sup>72</sup>.

O estudo da estruturação do espaço urbano bem como do papel do Estado nesse processo, devem ser realizados mutuamente. Pois, o espaço não é independente da estrutura social, é, isto sim a expressão concreta de cada fase histórica na qual a sociedade se especifica **(CORRÊA, 1989)**<sup>73</sup>.

No que diz respeito à atuação do Estado na cidade de Sarandi e Maringá, durante o processo de estruturação urbana é incontestável, tanto inicialmente quando desempenhou papel hegemônico no parcelamento e

distribuição de terras, como posteriormente durante o parcelamento privado, quando passa a participar do processo juntamente com outros agentes produtores do espaço urbano.

Lembra-se ainda que na produção do espaço urbano de Sarandi constata-se que até 1980 (quando ainda era distrito de Marialva), a cidade vinha sendo comandada pelo poder público municipal, quando então sua ação pública de município passa a se expressar nos seguintes aspectos: as políticas de inversões financeiras para a implantação de bens e serviços públicos; o estabelecimento do conjunto de leis que regem a estruturação urbana; as medidas de caráter tributário; e a ação estatal na produção e comercialização do solo urbano.

Enfim, todas essas mudanças ideológicas no aparelho estatal federal vai gradativamente manifestar-se nos níveis subsequentes estadual e municipal, através de segmentos sociais que tiveram acesso ao poder público.

Em Maringá tais transformações ocorreram de forma generalizada. Consequentemente, em Sarandi, a partir da década de 70 (quando ainda era distrito), essas transformações se manifestaram via ação pública de Marialva. E mais tarde, a partir de 1983, quando a cidade teve o seu primeiro prefeito, assumindo a administração municipal o Sr. Júlio Bifon, eleito pelo PDS.

Estas mudanças ocorridas no plano político, resultaram também de um processo de urbanização que ocorria paralelamente.

**MENDES (1992)<sup>74</sup>**, avalia que as mudanças estruturais na década de 70 - aceleração da urbanização, desenvolvimento industrial e do setor terciário - refletiram-se no espaço urbano maringaense, e posteriormente em Sarandi.

Até 1980, a cidade de Sarandi foi então administrada pela ação pública de Marialva, através de interesses particulares e políticos. Tais interesses são explicados quando reporta-se as várias leis de ampliação do perímetro urbano (já citadas anteriormente), que foram executadas sem nenhum estudo prévio. No capítulo IV explora-se um pouco mais do conteúdo dessas Leis.

Dentro da lógica capitalista, essa situação demonstra claramente a intervenção do capital no crescimento territorial urbano de Sarandi, que passou a atender as suas próprias necessidades. O que acabou ocorrendo foi que, as áreas urbanas passaram a se constituir em mercadoria, ou seja, uma condição de valor de uso e de troca.

À ampliação do perímetro urbano, sob o comando de várias Leis, associa-se então o expressivo número de loteamentos implantados. Ilusório seria portanto, pensar que o aumento indiscriminado do número de lotes a serem comercializados, provocaria uma redução dos preços dos terrenos. O que acaba ocorrendo é o oposto. Quanto mais ampliada a malha urbana, a localização dos terrenos já existentes torna-se mais privilegiada em relação ao conjunto urbano. A cada loteamento implantado, os terrenos que antes possuíam renda absoluta, deixam esta condição, embora continuem a ocupar o mesmo lugar no espaço urbano, ou seja, mesmo não mudando de localização deixam de ser a pior localização. Passam então a suscitar também uma renda diferencial para seus proprietários. E assim, toda a escala de preços avançada pelos diversos terrenos urbanos, dada também pelas diversas localizações que estes terrenos ocupam no espaço, passa a ser alterada, com imediata elevação dos preços dos lotes.

Assim, a ação pública de Marialva, via as várias Leis sancionadas, se tornaram um instrumento explícito das práticas que promoveram a renda diferencial em Sarandi, através da descrição sistemática de implantação de loteamentos, a qual faz parte da lógica do capitalismo.

As mudanças suscitadas com a transformação administrativa na prefeitura, revelavam-se em relação à questão urbana, extremamente favorável à reprodução do capital. A forma como foram tratadas questões como o aumento do perímetro urbano e os impostos; duas medidas de caráter tributário, permitem verificar que segmentos sociais com grandes influências, beneficiaram-se com esta política administrativa.

Tais mudanças revelaram-se principalmente no meio urbano como o objetivo de dotar a cidade de Sarandi com melhor infra-estrutura (o que acabou não ocorrendo), por intermédio de algumas leis. A de maior destaque em termos de expansão, foram as de nº 583/68, 790/76, 832/76 e 851/76, onde se concretizava a maior expansão urbana, com a incorporação de novas áreas (loteamentos) antes suburbanas, para a devida regularização (ou não) junto aos órgãos competentes. A maior preocupação destas Leis, em fixar novo limite urbano foi a de “aumentar a arrecadação tributária”, (além de proporcionar é claro, a especulação imobiliária), já que as propriedades deveriam pagar imposto à municipalidade<sup>75</sup>.

As várias ampliações do perímetro urbano (todas executadas quando Sarandi era distrito de Marialva) não impediram a abertura de novos loteamentos, ao contrário intensificaram-se. A Prefeitura, não criou nenhum dispositivo que limitara, endoçou o processo, nomeando pessoas ligadas ao setor público que facilitaram os procedimentos necessários. Tanto os prefeitos como políticos ligados a eles, tinham grandes interesses na ampliação, pois possuíam terras em Sarandi. Seus argumentos eram de que, a cidade em pouco tempo estaria crescendo muito e que esses loteamentos atenderiam o suposto crescimento exagerado. Este procedimento acabou revelando fortes relações pessoais entre loteadores e poder público municipal <sup>76</sup>.

Segundo **SPÓSITO (1983)**<sup>77</sup>, na prática, uma atuação desse gênero promove uma política distributiva do espaço, bastante seletiva, porque os impostos dessas novas áreas, agora urbanas, passam a ter novos valores. Assim, os proprietários urbanos de menor poder aquisitivo, não podendo continuar arcando com as despesas, são expulsos para outras áreas. As classes sociais de maior renda podem continuar pagando os impostos crescentes, até que queiram transformar os terrenos que estão em pousio social, em valores de uso (caso decidam construir ali), ou valor de troca, negociando-os quando o tributo fundiário estiver mais elevado, em função do afastamento espacial da população de menor poder aquisitivo.

As informações levantadas na Prefeitura de Marialva, em abril de 1997, reafirmam que as várias ampliações do perímetro urbano da cidade de Sarandi, além de atender interesses daqueles que a governavam, o poder público também instigava pequenos proprietários a incorporarem suas terras, beneficiando na maior parte das vezes o grande capital, representado pelas incorporadoras (Vick e Sol) de Maringá, em detrimento do pequeno capital.

O período de maior expansão da malha urbana (1974-1978), foi também um período de grandes desajustes no atendimento às necessidades básicas da população, onde vários projetos desenvolvidos para o meio urbano (através da ação pública de Marialva), não foram colocados em prática. Isto ocorreu, também, devido ao exagerado número de Leis que autorizava a ampliação do quadro urbano, tomando-se cada vez mais difícil atender as necessidades básicas da população.

Esse período de grande expansão ocorreu na época do grande afluxo populacional da região e de outros Estados, oriundo do campo, em função das mudanças ocorridas na agricultura, mas principalmente da migração da cidade Maringá, onde o custo de vida elevado (econômico e social), fizeram com que a população de menor poder aquisitivo, fossem residir em Sarandi, onde os preços dos lotes eram mais baixos.

Em Sarandi a dinâmica que se estabeleceu entre a ampliação do perímetro urbano e a proliferação de loteamentos, foi alterando relativamente o preço da terra no interior da estrutura urbana, face à modificação das posições em relação a essa estrutura.

**COSTA (1991:29)<sup>78</sup>**, se posiciona a essa questão afirmando que:

**“A constante ampliação do perímetro urbano nas cidades tende a fortalecer o mercado de imóveis, estimulando a especulação imobiliária praticada pelos proprietários fundiários, e ainda, pela ação do poder público através da aprovação de leis e regulamentos referentes ao perímetro urbano, como o código de obras, código de posturas, código tributário, lei de zoneamento, loteamento, desmembramento, arruamento, entre outros”.**

A quase totalidade do espaço urbano de Sarandi foi produzida sem o mínimo de exigências no que diz respeito à infra-estrutura. Assim, os lotes eram vendidos por preços baixos, pois não foram realizados grandes investimentos. Essa prática resultou, mais tarde, na pressão por parte da população à Prefeitura Municipal que acabou, juntamente com outras concessionárias de serviço público, responsabilizando-se por toda infra-estrutura urbana. Conseqüentemente, o preço da terra nessas áreas viria sofrer alterações, dando lugar à especulação imobiliária.

Enfim, resgata-se que o Estado desempenha papel de destaque na localização das diferentes classes sociais e atividades econômicas e por conseqüência na diferenciação dos preços da terra urbana (**SINGER, 1982<sup>79</sup>**).

Ao discutir-se essa questão, centrada na esfera municipal, percebe-se que é neste âmbito que as relações entre promotores privados e poder público tornam-se claras e concretizam-se especialmente através de ações específicas, da definição de normas legais de uso do solo, fiscalização e tributação, ou ainda através das obras e serviços distribuídos pelo espaço urbano.

Até 1992, a cidade de Sarandi não havia elaborado um Plano Diretor, tampouco uma lei que disciplinasse o parcelamento do solo urbano, o que ficava a cargo de cada município disciplinar o uso do solo urbano.

Em cumprimento da determinação da Constituição de 1988 que determina ao poder público municipal executar sua política de desenvolvimento e expansão urbana, a Prefeitura do Município de Maringá resolveu criar o **METROPLAN<sup>80</sup>** ( Consórcio Intermunicipal para o Desenvolvimento Metropolitano) entre os municípios de Maringá, Sarandi, Paçandú e Marialva (**Plano Diretor Integrado de Desenvolvimento Urbano de Maringá, 1992**)<sup>81</sup>.

Dos estudos realizados surgiu a elaboração de um Plano Diretor Regional do aglomerado, que tinha como objetivo traçar metas para resolver problemas em comum existentes nessas cidades, devido a proximidade e relações existentes entre as mesmas (**Figura 21**)

Este órgão foi criado durante a gestão do então prefeito Ricardo José Magalhães Barros, vinculado ao PFL, e que na sua concepção seria impossível o desenvolvimento de Maringá sem promover o bem estar de seus cidadãos, desconsiderando sua inserção regional. E mais, que os desníveis de desenvolvimento entre os municípios da região tenderiam a se agravar com o isolamento até o ponto em que os impactos de força do município de Maringá retornariam ao mesmo com força multiplicada (**Figura 22**)

Em uma discussão conjunta entre as prefeituras municipais e o IBAM (Instituto Brasileiro de Administração), definiu-se pela formação de um núcleo de planejamento, e que representariam a célula básica para uma futura institucionalização de um órgão local responsável pelo planejamento das cidades.

Em 1992 terminado a elaboração dos Planos Diretores acredita-se que essas prefeituras, possuindo interesses comuns dos governos locais, não tiveram um acompanhamento eficaz nas decisões políticas, nem tampouco um

Figura 21- A Extensão de Influência das Cidades do METROPLAN

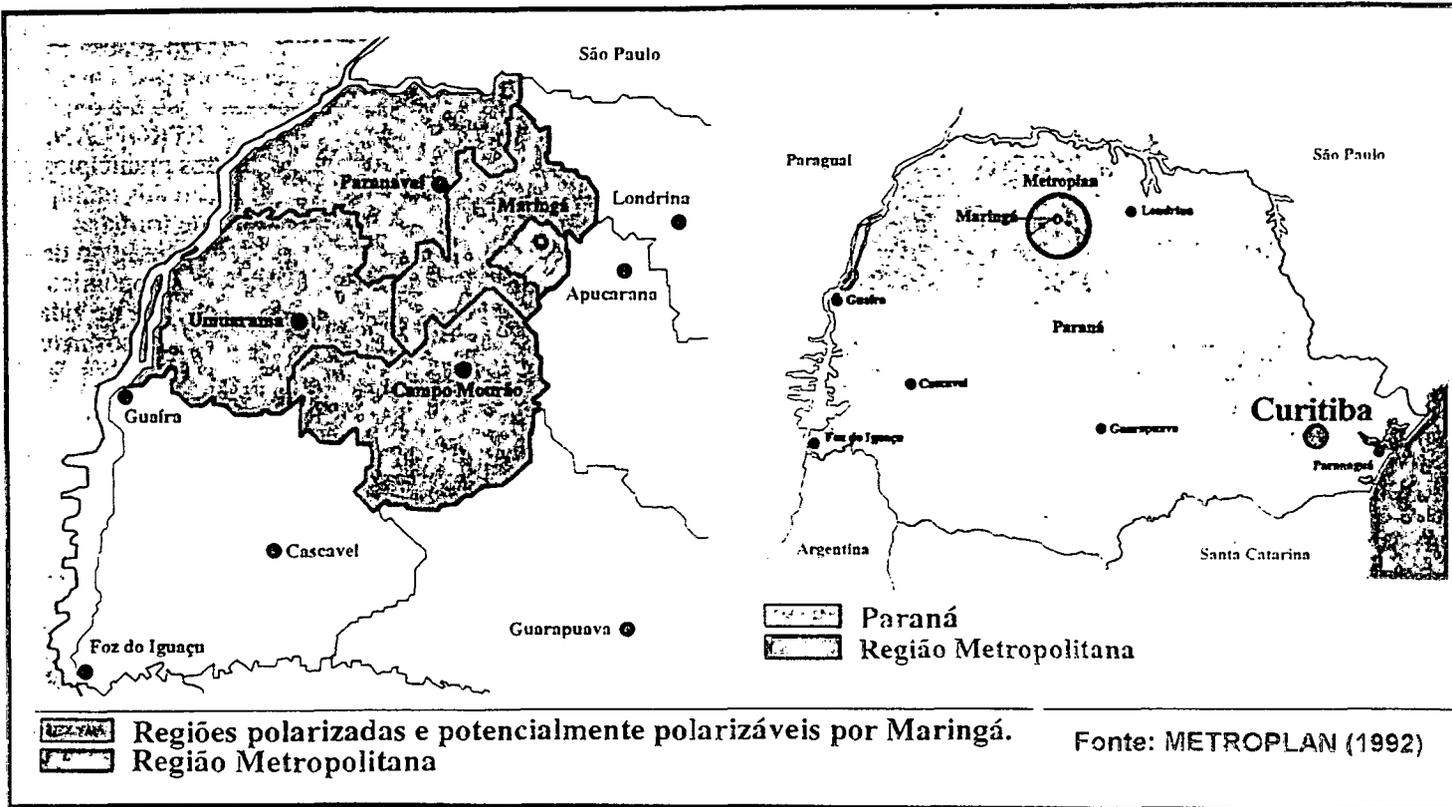
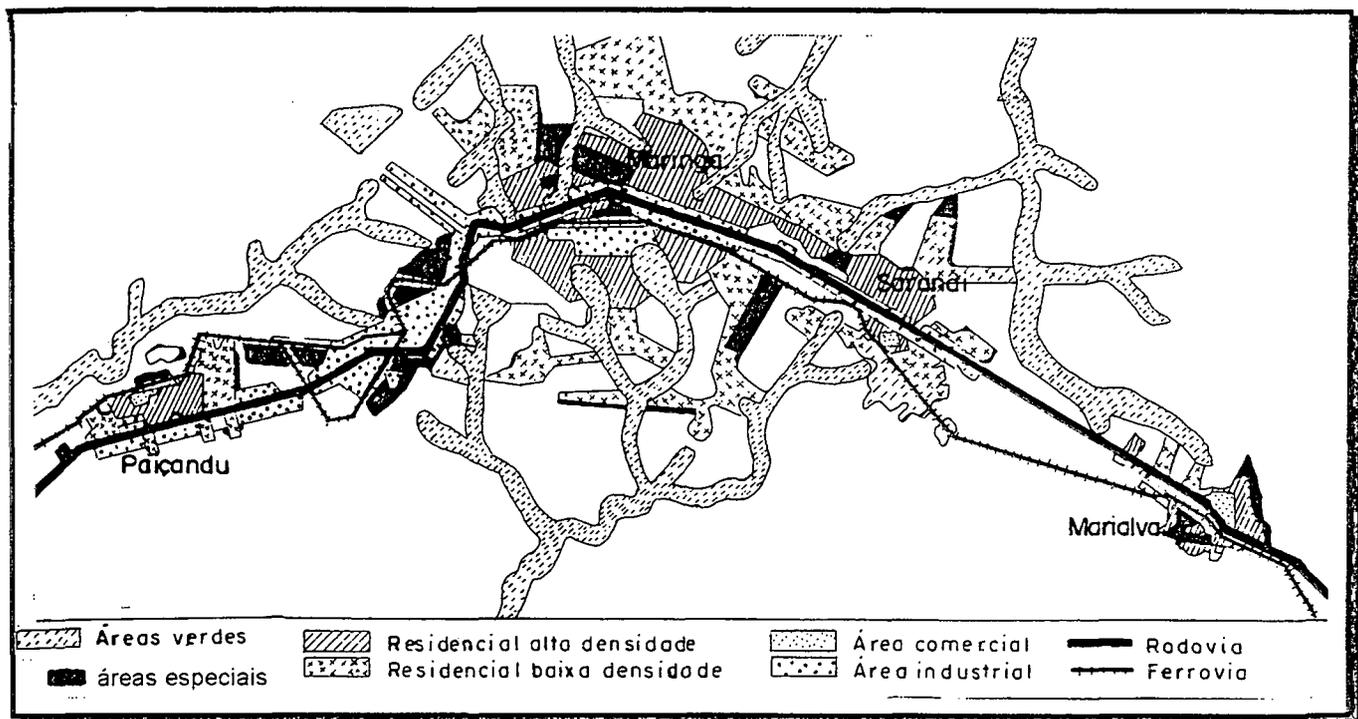


Figura 22- METROPLAN - Estruturação das Cidades de Maringá, Sarandi, Paçandú e Marialva como um único Sistema Urbano



ADAPTAÇÃO : Lauro César Figueiredo

Fonte: Spósito, 1994

satisfatório programa de desenvolvimento técnico e organizacional das administrações municipais, principalmente na cidade de Sarandi.

Nesse sentido, se para Sarandi o Plano Diretor tinha como objetivo uma intenção explícita de ordenar o urbano em benefício da coletividade, houve entretanto, o descompromisso dos governos locais de colocá-lo em prática com maior eficiência. Foi mais uma alternativa que tais segmentos sociais encontraram para ampliar seu domínio e sua exploração sobre as demais classes <sup>82</sup>.

A intenção daqueles que direcionaram o Plano Diretor, foi de que a cidade de Sarandi pudesse fazer uso da mesma roupagem (do desenvolvimento urbano) da cidade de Maringá. O que certamente acabou não ocorrendo; Sarandi teve que se contentar com suas próprias vestes, ou seja, tendo um crescimento urbano totalmente desordenado, em função da especulação imobiliária e do descontrole do poder público.

A partir de todas as Leis sancionadas, de ampliação do perímetro urbano, verifica-se que o objetivo básico do poder público era agir sobre a organização do espaço, visto que, além dele próprio ser um agente produtor, é também especulador. Nesse sentido é que associa-se a proliferação dos loteamentos com tantas ampliações do quadro urbano.

Ressalta-se por último, a mais importante das frentes de atuação do poder público junto ao processo de expansão territorial de uma cidade, qual seja as inversões de capital realizada com implantação de melhorias de infra-estrutura urbana, de vias públicas, e de outros bens e serviços públicos.

Sempre que o poder público dota uma zona qualquer da cidade de um serviço público como: água encanada, escola pública ou linha de ônibus, por exemplo, ele desvia para esta zona demandas de empresas e moradores que, anteriormente devido à falta destes serviços, davam preferência a outras localizações. Estas novas demandas, deve-se supor, estão preparadas a pagar pelo uso do solo (o que às vezes não ocorre), e acabem expulsando as que não tem condições de pagar pelo seu uso, em termos de compra ou aluguel. Assim ocorre à rápida valorização do solo nessas áreas (SINGER, 1982)<sup>83</sup>.

Inicialmente por intermédio de várias licitações que ocorreram a partir de 1983, 1985 e 1987, o poder executivo assinou contrato com a empresa HIDROINGÁ LTDA. e ÁGUA PLUS LTDA, visando aos estudos de implantação do sistema de abastecimento de água, devendo para a consecução deste

empreendimento, a perfuração de 31 poços semi-artesianos que abastecem a cidade. Segundo dados levantados junto a Prefeitura Municipal de Sarandi, verificamos que é a própria Prefeitura que administra os serviços de fornecimento de água. A responsabilidade da empresa contratada é somente de perfurar os poços, sendo a rede implantada pela Prefeitura.

A dinâmica quase empresarial adotada pelo poder público nesta fase, concorreu tanto para o aumento da arrecadação de impostos, como para se reivindicar uma série de empréstimos de forma muito hábil politicamente, junto aos órgãos federais e estaduais. Assim, aos poucos, a cidade foi se estruturando, tendo seu espaço urbano valorizado pela realização de vários investimentos públicos.

A política de reprodução do espaço desencadeada nesse período, contou com o apoio da iniciativa privada, gerando o aumento, em várias ocasiões, do perímetro urbano e conseqüentemente a geração de mais recursos para os cofres públicos através da tributação dos impostos e da dotação de bens e serviços urbanos essenciais.

Se até 1970, boa parte dos loteamentos da cidade de Sarandi, resultaram de iniciativas individuais, de lá para cá, a incorporação de áreas rurais ao urbano, ficaram à cargo de empresas de capital externo à cidade.

Conseqüentemente estas mudanças acabaram refletindo diretamente no aumento dos preços dos terrenos. Os custos desses produtos ficaram mais elevados (investimento com a regularização, implantação de benfeitorias (quase nada) e muita publicidade), o que significa que o tributo fundiário cobrado daqueles que não tem o direito à propriedade, também seria mais alto.

Através de uma entrevista realizada em 12/03/97, com o prefeito da cidade de Sarandi, o Sr. Júlio Bifon, questionamos sobre o parcelamento excessivo do solo urbano na cidade, das várias ampliações que o município sofreu e da própria participação do poder público frente a esse processo. Sua manifestação foi um tanto surpreendente:

**“... mesmo quando fui prefeito (1983-1988), e mesmo hoje, eleito novamente (1997-2000), sempre acompanhei as ampliações do perímetro urbano da cidade. No início, eu pensava que os vários prefeitos que aprovaram essas ampliações, não tiveram uma má intenção, achei normal. Mas depois fiquei um tanto surpreso e desapontado, pois segundo as leis de uso do solo, quando se procede a abertura de loteamentos, algumas áreas devem ser destinadas ao poder público para a implantação de serviços urbanos. Mas ocorreu que eles não tiveram a capacidade de deixar nenhuma área para instalação desses serviços. Tive que comprar todos os terrenos de particulares, alguns até deles mesmos, para construção de escolas, creches, clube, igreja, etc... Hoje Sarandi não precisa mais de ampliar seu perímetro urbano, temos ainda muitas áreas para se construir. Sem contar é claro com os gastos que a prefeitura vai ter para atender a população dessas áreas”.**

Na gestão do Sr. Hélio Gremes Pereira, do PMDB (1989-1992), apenas um decreto-lei foi sancionado, autorizando interferências na produção do espaço urbano da cidade. Entretanto, devem ser consideradas outras providências relativas à dotação de bens e serviços públicos, implantados nesta, e em outras gestões.

No que concerne à outras medidas referentes a infra-estrutura da cidade, lembra-se que apesar das limitações técnicas e financeiras, alguns projetos foram levados a termo tais como: construção e reforma de escolas, postos de saúde, hospital, rodoviária; expansão da rede de energia elétrica, instalação do fórum, entre outros.

No início da gestão do Sr. Milton A. Martini, do PSDB (1993-1996) vários estudos foram realizados na verificação da situação da Prefeitura frente

aos setores de: limpeza pública, coleta de lixo, iluminação pública e no desenvolvimento urbano.

Estes estudos tiveram uma certa importância na ação do poder público, tendo como objetivo dotar o espaço urbano da cidade de infra-estrutura básica a um acelerado processo de crescimento populacional. Entretanto, problemas financeiros e desentendimentos políticos retardaram alguns destes estudos que ficaram parcialmente sem soluções. Lembra-se ainda na Gestão do Sr. Milton A. Martini, que a instalação do fórum na cidade foi extremamente importante. Mesmo considerando que este foi consequência de movimentos políticos, ressalta-se o grande empenho do prefeito pois, sem as mesmas, o fato não teria sido consumado.

Em relação aos loteamentos Jardim Paulista, Jardim Primavera, Jardim Europa, Jardim Panorama, Parque Alvarado e Jardim Independência (1ª e 2ª parte), foram as áreas da cidade de Sarandi que mais tiveram atenção do poder público, seja para regularização, criação, divisão, etc... Quanto aos loteamentos Jardim Triângulo, Sarandi I, Vale Azul I e Vale Azul II, estes sómente vieram a se concretizar nos primeiros anos da década de 90, para construção dos conjuntos habitacionais, que viria atender a uma nova massa de população de baixa renda. Todos esses conjuntos foram comandados pela COHESMA (Companhia Habitacional dos Empregados Sindicalizados de Maringá) **(Figuras 15 e 15.A)**

Assim, as negociações ocorreram entre o poder executivo e as companhias de habitação, e, no decurso desse processo, surgiram algumas especulações em relação à área (para construção dos conjuntos habitacionais), onde seriam feitas as negociações, porque em relação a esse empreendimento, pessoas ou grupos (os maiores incorporadores) estavam interessados em auferir grandes lucros.

No processo de construção dos conjuntos habitacionais, nenhuma área foi doada pela prefeitura, os mesmos foram construídos em loteamentos de agentes privados que tinham seus interesses voltados a especulação nesse tipo de empreendimento.

Paralelamente, existia nessa época, várias famílias que moravam em condições sub-humanas em verdadeiros cortiços urbanizados, construídos pela própria prefeitura durante o chamado "PROJETO MUTIRÃO". Segundo

Informações do prefeito o Sr. Júlio Bifon, a sua intenção era retirar algumas famílias que invadiram alguns loteamentos na área central, e que moravam embaixo de lonas. Mas o projeto mutirão acabou se tornando um grande problema, pois o número de famílias cresciam a cada dia. Mais tarde várias famílias, foram aos poucos, saindo dessa área, indo residir em conjuntos habitacionais.

Para não ocorrer invasões nos cortiços, os mesmos foram sendo demolidos na medida em que as famílias iam saindo.

Através de todas as iniciativas por parte do poder público de Sarandi, percebe-se que existe ainda, determinada incapacidade deste frente as inversões financeiras no que diz respeito à dotação de serviços de infra-estrutura na cidade.

Mesmo com o crescimento urbano acelerado da cidade de Sarandi, necessitando de melhorias nas vias de acesso e logradouros públicos, tais inversões financeiras não são muito bem administradas, e com isso, todos os problemas na cidade vão se avolumando.

A estruturação do espaço interno da cidade e os limites que ela atingiu refletem o modelo de desenvolvimento que reestruturou a base produtiva regional e concorreu para o empobrecimento da população, as políticas estatais de intervenção urbana socialmente excludentes, juntamente com o mercado de terras acompanhado por práticas de especulação fundiária. As ações do poder público municipal, a partir de 1970, refletiram diretamente sobre a estrutura urbana que passou a ser extremamente favorável a reprodução do capital, beneficiando os setores especializados do mercado fundiário. Reforçou, juntamente com a iniciativa privada, a segregação espacial da população a partir de seus baixos salários (SILVA,1995)<sup>84</sup>.

Em Maringá esse contexto foi ainda mais marcante. O processo de verticalização nesta cidade, atrelado a especulação imobiliária praticamente monopolizou e passou a comandar os preços do solo urbano. Por outro lado, contribuiu efetivamente para que grande parte da população economicamente ativa fossem ocupar as periferias urbanas.

Assim, volta-se a frisar mais uma vez que a ação pública sobre o espaço urbano, entre sua intenção e atuação, acaba promovendo a valorização do espaço. Nos últimos anos da década de 80, essa situação vem sofrendo

grandes mudanças, no sentido de que as áreas periféricas passaram a ser alvo dos especuladores, na medida em que surgem nessas áreas os condomínios fechados para atender as classes mais abastadas, e que necessitam viver longe do “stress” da área central. Esse comportamento tende a mascarar cada vez mais, interesses privilegiados, segregando a população, negando a mesma o direito de suas necessidades básicas.

Finalmente, entende-se que o Estado não funciona como uma entidade que promove o bem estar da sociedade; sua ação perante os problemas é efetivamente caótica. Interpretando suas peculiaridades no caso brasileiro, vem desempenhando papel crucial ao promover o processo de reprodução do capital. Os investimentos sociais são exemplos típicos de como a socialização da produção atua sobre o capitalismo: os custos são suportados coletivamente, os lucros são canalizados aos detentores privados dos meios de produção e a ação pública serve como a cristalização deste complexo relacionamento (SCHMIDT,1983)<sup>85</sup>.

Estes são alguns dos fatores que proporcionou-se caracterizar aqui, o perfil e as ações desempenhadas pelos agentes envolvidos no processo de absorção das cidades de Maringá/Sarandi. Associa-se suas ações ao contexto em que atuaram, demonstrando a simultaneidade das relações estabelecidas entre as transformações da estrutura urbana, do perfil e atuação de seus agentes. No capítulo I V retoma-se um pouco mais da discussão sobre as ações destes na produção do espaço urbano de Sarandi.

**NOTAS E REFERÊNCIAS DO CAPÍTULO 3**

- (1)-CARLOS, Ana Fani Alessandri. A Cidade e a Organização do Espaço. In: **Revista Brasileira de Geografia**. IBGE. Rio de Janeiro, 47 (2);44 1981.
- (2)-SANTOS, Milton. O Espaço Geográfico como Categoria Filosófica. In: **O Espaço em Questão**. São Paulo, Hucitec, 1988, pp.13:26.
- (3)-MENDES, César Miranda. **O Edifício no Jardim: Um Plano Destruído: A Verticalização de Maringá**. São Paulo, USP,1992, p.172. (Tese de Doutorado).
- (4)- MENDES, César Miranda. Op. Cit. 1992. p.175.
- (5)-BRASIL - Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística-Pr (FBGE). **Censo Demográfico**. IBGE. Rio de Janeiro,1960.
- (6)-SANTOS, Jeater W. M. C. **O Clima Urbano de Maringá: Ensaio Metodológico para Cidades de Porte Médio e Pequeno**. São Paulo, USP, 1996, p.31. (Dissertação de Mestrado).
- (7)- SANTOS, Milton. Técnica Espaço e Tempo. Globalização e Meio Técnico Científico Informacional. In: **Os Espaços da Globalização**. São Paulo, Hucitec, 1995, pp.48:58.
- (8)- De acordo com informações obtidas recentemente (1997), na ACIM (Associação Comercial Industrial de Maringá), gostaríamos de fazer algumas considerações, a respeito do dinamismo econômico em Maringá. Segundo a ACIM, levantamentos feitos, mostram números comprovando que ao longo dos anos houve uma paulatina fuga de capital da cidade de Maringá para outras localidades. Essa evasão vem refletindo diretamente na

economia municipal, provocando uma queda de quase 30% na arrecadação de ICMS. Entre 1980 e 1995, a arrecadação do imposto caiu de R\$ 61 milhões para 42,5 milhões. O tempo perdido, no caso, são os últimos dez anos, período em que a cidade passou a conviver com essas ingratas estatísticas, fruto, segundo os especialistas, da falta de uma política voltada para o desenvolvimento econômico. Nos últimos anos, as sucessivas administrações não tinham sequer números e estatísticas que medissem o desempenho do setor produtivo em Maringá; se preocuparam mais em fazer obras estruturais do que atrair investimentos para a cidade.

A grande preocupação dos empresários em redesenhar o perfil econômico da cidade, acabou viabilizando em 1982, a criação do CODEM (Conselho de Desenvolvimento Econômico), conhecido também como “movimento repensando Maringá”. Esse projeto objetiva contemplar uma macro-política de desenvolvimento para toda a região, para os próximos 25 anos.

Segundo os empresários o projeto vingará se houver o comprometimento das classes produtivas e do poder público. O primeiro passo visa redefinir as vocações econômicas do município e em seguida planejar um crescimento sustentado e planejado para cada setor. A importância está no empresário em poder investir em tecnologia e na qualidade do produto, lembrando-se sempre dos preços competitivos, ou seja, uma função estruturada.

Por fim, acreditamos que o novo desafio lançado promete causar uma verdadeira reviravolta na economia de Maringá, estagnada na última década. O otimismo do presidente da ACIM, o Sr. Hélio Costa Curta, é surpreendente, ele acredita que investir neste projeto é uma forma de proporcionar o bem estar da população; que o crescimento econômico implica em trabalho, em salário e, conseqüentemente em qualidade de vida. O Sr. Hélio, resume: **“a hora e a vez de Maringá chegou e não podemos perder essa oportunidade”**.

(9)- LINARDI, Maria C. N. **Pioneirismo e Modernidade: A Urbanização de Londrina**. São Paulo, USP, 1995, p.48. (Dissertação de Mestrado).

(10)- LINARDI, Maria C. N. Op; Cit; 1995, p. 50.

- (11)-MORO, Dalton Aureo. **Modernização Agrícola, Concentração Fundiária e Êxodo Rural do Norte do Paraná.** Rio Claro, Unesp, p.78, 1991 (Tese de Doutorado).
- (12)-MENDES, César Miranda. **A Terra Urbana Palmense no seu Processo de (re) Construção.** Rio Claro. UNESP, 1988, p.142.
- (13)- MENDES, César Miranda. Op; Cit; 1988. p. 87.
- (14)-PARANÁ, Secretaria de Planejamento. **A Organização do Espaço Metropolitano do Eixo Londrina-Maringá.** Projeto Especial de Cidades Médias, Curitiba, 1977, p.61.
- (15)-MENDES, C. M. & BENADUCE, G.M. **Diagnóstico das Tendências da Expansão Territorial Urbana de Maringá-Pr.** UEM, DGE. Prefeitura Municipal, 1990, Abril, p.52. (Relatório Final).
- (16)-CAPEL, Horácio. **Agentes y Estratégias en la Producción del Espacio Urbano Espanõl.** In: **Revista Brasileira de Geografia.** IBGE. Rio de Janeiro, 8 (1e2), 1974, p.24.
- (17)-MENDES, César Miranda. **O Edifício no Jardim: Um Plano Destruído: A Verticalização de Maringá.** São Paulo, USP,1992, p.174. (Tese de Doutorado).
- (18)-SPÓSITO, Maria E. Beltrão. **O Chão em Presidente Prudente: A Lógica da Expansão Territorial Urbana.** Rio claro, UNESP, 1983, p.123 (Dissertação de Mestrado).
- (19)-RIBEIRO, Luiz C. de Queiroz. **Espaço Urbano, Mercado de terras e a Produção da Habitação.** In: Silva, L. A. (org.) **Solo Urbano, Tópicos sobre o Uso da Terra.** Rio de janeiro, Zahar, 1982, p.21.

- (20)- CAPEL, Horácio. Agentes y Estratégias en la Producción del Espacio Urbano Español. In: **Revista Brasileira de Geografia**. IBGE. Rio de Janeiro, 8 (1e2), 1974, p.24.
- (21)-MENDES, César Miranda. **O Edifício no Jardim: Um Plano Destruído: A Verticalização de Maringá**. São Paulo, USP,1992, p.176. (Tese de Doutorado).
- (22)-MENDES, César Miranda. Op; Cit; 1992. p.179.
- (23)- CORRÊA, Roberto Lobato. **O Espaço Urbano**. São Paulo, Ática, 1989, p.23.
- ALMEIDA, Roberto. S. de. Agentes espaciais da ação Recente dos Incorporadores Imobiliários no Município do Rio de Janeiro. In: **Revista Brasileira de Geografia**. IBGE. Rio de Janeiro 44 (2):29:316, 1982.
- RIBEIRO, Luiz C. de Q. Formação do Capital Imobiliário e a Produção do Espaço Construído no Rio de Janeiro: 1870-1930. In: **Revista Espaço e Debates**. São Paulo, NERU, 5 (15):5:32, 1985.
- (24)-MENDES, César Miranda. Op; Cit; 1992, p.181.
- (25)-TOPALOV, C. **Les Prometeurs Imobiliers**. Paris, Monton, 1974, pp:27:31.
- (26)-HARVEY, David. A Justiça Social e a Cidade. In: **Espaço & Debates**. São Paulo, NERU 7 (2):84:93, 1980.
- (27)-TOPALOV, C. Op; Cit; 1974, p.29.
- (28)- CORRÊA, Roberto Lobato. **O Espaço Urbano**. São Paulo, Ática, 1989, p.24.
- (29)- CORRÊA, Roberto Lobato. **O Espaço Urbano**. São Paulo, Ática, 1989, p.26.

- (30)-MENDES, César Miranda. **O Edifício no Jardim: Um Plano Destruido: A Verticalização de Maringá.** São Paulo, USP,1992, p.183. (Tese de Doutorado).
- (31)-MENDES, César Miranda. Op; Cit; 1992, p.185.
- (32)-SPÓSITO, Maria E. Beltrão. **O Chão em Presidente Prudente: A Lógica da Expansão Territorial Urbana.** Rio claro, UNESP, 1983, p.125 (Dissertação de Mestrado).
- (33)-SMOLKA, Martin . O Precio de la Terra y Valorizacion Inmobiliária Urbana: Esbozo para una Conceptualizacion del Problema. In: **Revista Internacional de Planificacion.** Vol. XV , nº 60, México, Dez /1981, p.39.
- (34)-CORRÊA, Roberto Lobato. Op; Cit; 1989, p.28.
- (35)-SMOLKA, Martin. Op; Cit; 1981. p.42.
- (36)- SILVA, Joseli Maria. **A Valorização Fundiária e a Expansão Urbana Recente de Guarapuava-Pr.** UFSC, 1995, p.118. (Dissertação de Mestrado).
- (37)-SILVA, Joseli Maria.Op;Cit; 1995; p.121.
- (38)- Essas informações foram obtidas em uma entrevista realizada em 02/05/97 na cidade de Sarandi com o Sr. Hilário Gomes, proprietário da Imobiliária Hagagê e que há 29 anos exerce a profissão de corretor de imóveis naquela cidade; atua também como jornalista local. Oportunamente, também tivemos uma conversa com o Sr. Doutor Elias Siste, que é advogado e também nos auxiliou no entendimento do termo "*clausulas leoninas.*" Segundo eles isto quer dizer que, a maioria das cláusulas constantes nos contratos efetuados por essas (e outras) empresas, apresentam vantagens extremamente favoráveis ao vendedor e

desfavoráveis ao comprador. O que mais incomoda o Sr. Hilário é que o poder público parece se mostrar conveniente com a situação, pois num primeiro momento, quando surgem os problemas com os alvarás, cria-se um certo tumulto, mas depois tudo se resolve. E ainda refuta: “...há muito tempo eu convivo com essa situação, mas infelizmente não posso fazer nada, a não ser orientar aquelas pessoas pobres, sem nenhum esclarecimento, e que são enganadas com falsas promessas de terceiros”.

(39)- SILVA, Joseli Maria. Op; Cit; 1995, p.123.

(40)-SPÓSITO, Maria E. Beltrão. **O Chão em Presidente Prudente: A Lógica da Expansão Territorial Urbana**. Rio claro, UNESP, 1983, p.130 (Dissertação de Mestrado).

(41)-SPÓSITO, Maria E. Beltrão. Op; Cit; 1983, p.132.

(42)-SPÓSITO, Maria E. Beltrão. Id. Ibid. 1983, p.134.

(43)- SILVA, Joseli Maria. **A Valorização Fundiária e a Expansão Urbana Recente de Guarapuava-Pr**. UFCS, 1995, p.126 (Dissertação de Mestrado).

(44)- SOUZA, Maria Adélia Ribeiro. Queiroz, Luiz César (org.). **Incorporação Imobiliária: A Fábrica do Solo**. In: **Acumulação Urbana e a Cidade do Rio de Janeiro**. IPPUR/UFRJ, 1992, pp.37:43.

(45)- O Sr. Justino Dias é considerado um pioneiro na cidade de Maringá, quando lá se instalou no final dos anos 60, adquirindo grandes unidades fundiárias. Um de seus filhos (Álvaro Dias), foi morar em Londrina para completar seus estudos. Após tê-lo concluído, Álvaro Dias, entrou para a carreira política, onde sua projeção foi imediata, chegando a ser governador do Estado do Paraná, (atualmente ocupa a presidência da Telepar em

Curitiba). Dentre as áreas rurais que a família já possuía, outras foram sendo adquiridas, no decorrer dos anos, e só mais recentemente (após uma grande valorização), é que foram sendo loteadas. Assim, a família Dias soube usar dos mecanismos e das estratégias políticas, que viabilizassem o uso de suas áreas rurais, em uso urbano, colocando-as no mercado imobiliário para especulação.

- (46)- CAPEL, Horácio. Agentes y Estratégias en la Producción del Espacio Urbano Español. In: **Revista Brasileira de Geografia**. IBGE. Rio de Janeiro, 8 (1e2): 35, 1974.
- (47)- CAPEL, Horácio. Op; Cit; 1974, p.37.
- (48)- CAPEL, Horacio. Id; Ibid; 1974, pp.39-41.
- (49)-SOUZA, Maria A. A. de. Produção e Apropriação do Espaço Metropolitano; a Avenida Paulista. In: SANTOS, Milton e SOUZA, Maria A. A. de (org.). **A Construção do Espaço**. São Paulo, Nobel, 1985, pp.32-39.
- (50)-ROCH, Fernando & Guerra, Felipe. **Especulacion del Suelo?** Madrid, 1979, pp.52-53.
- (51)- HARVEY, David. A Justiça Social e a Cidade. Tradução Armando Corrêa da Silva. In: **Espaço & Debates**. São Paulo,NERU 7 (2):141, 1980.
- (52)- CAPEL, Horácio. Agentes y Estratégias en la Producción del Espacio Urbano Español. In: **Revista Brasileira de Geografia**. IBGE. Rio de Janeiro, 8 (1e2):39, 1974, p.39.
- (53)- HARVEY, David. Op; Cit; 1980, p.140.

- (54)-SANTOS, Milton. Desenvolvimento Econômico e Urbanização em Países Subdesenvolvidos: os dois sistemas de fluxos: a economia urbana e suas implicações espaciais. In: **Boletim Paulista de Geografia**. São Paulo, AGB, (53):35-60, 1977.
- (55)- SANTOS, Milton. Op; Cit; 1977.
- (56)-SPÓSITO, Maria E. Beltrão. **O Chão em Presidente Prudente: A Lógica da Expansão Territorial Urbana**. Rio claro, UNESP, 1983, p.138 (Dissertação de Mestrado).
- (57)- RIBEIRO, Luiz C. de Queiroz. Espaço Urbano, Mercado de terras e a Produção da Habitação. In: Silva, L. A. (org.) **Solo Urbano, Tópicos sobre o Uso da Terra**. Rio de Janeiro, Zahar, 1982, p.43.
- (58)- RIBEIRO, Luiz C. de Queiroz. Espaço Urbano, Mercado de terras e a Produção da Habitação. In: Silva, L. A. (org.) **Solo Urbano, Tópicos sobre o Uso da Terra**. Rio de Janeiro, Zahar, 1982, p.45.
- (59)-MENDES, C. M. & BENADUCE, G. M. **Diagnóstico das Tendências da Expansão Territorial Urbana de Maringá-Pr**. UEM, DGE. Prefeitura Municipal, 1990, Abril, 120 p. (Relatório Final).
- (60)-MENDES, C. M. & BENADUCE, G. M. Op; Ci;. 1990, p.87.
- (61)-MENDES, C. M. & BENADUCE, G. M. Id; Ibid; 1990, p.89.
- (62)-MENDES, C. M. & BENADUCE, G. M. Id; ibid; 1990, p.93.
- (63)-SARANDI, Prefeitura Municipal. **(Plano Diretor Integrado de Desenvolvimento Urbano - Sarandi)**. Metroplan , Maringá, Vol. I e II, 1992.

- (64)- MARIALVA, Prefeitura do Município. Leis de Ampliação do perímetro Urbano do Distrito de Sarandi: nº 583/68, nº 609/69, nº738/74, nº 746/74, nº 790/76, nº 819/76, nº 832/76, nº 851/76, nº 892/77, nº 929/78, nº 931/78, nº 946/78, nº 403/90. **Arquivo da Agência do IBGE**. Maringá, 1996.
- (65)- BRASIL - Fundação Instituto Brasileiro de Geografia-Pr (FIBGE). **Arquivo da Agência de Maringá**. Maringá, 1995.
- (66)-MENDES, César Miranda. **A Terra Urbana Palmense no seu Processo de (re) Construção**. Rio Claro. UNESP, 1988, p.134.
- (67)-MENDES, César Miranda. Op; Ci; 1988, p.136.
- (68)- ABREU, Maurício de Almeida. O Estado Geográfico da Cidade no Brasil: Evolução e Avaliação. CARLOS, Ana F. Alessandri (org.). **Os Caminhos da Reflexão sobre a Cidade e o Urbano**. Rio e Janeiro, 1994, pp. 194:207.
- (69)-LOW-BEER, Jacqueline Doris. Renda da Terra - Algumas Noções básicas para a Compreensão do Caso urbano. In: **Espaço & Debates**.São Paulo, NERU 8 (3):17, 1987.
- (70)- CORRÊA, Roberto Lobato. **O Espaço Urbano**. São Paulo, Atica, 1989, p.28.
- (71)- SPÓSITO, Maria E. Beltrão. **O Chão em Presidente Prudente: A Lógica da Expansão Territorial Urbana**. Rio claro, Unesp, 1983, p.143 (Dissertação de Mestrado).
- (72)-CORRÊA, Roberto Lobato. Op; Cit; 1989, p.29.
- (73)-CORRÊA, Roberto Lobato, Id; Ibid; 1989, p.31.

- (74)-MENDES, César Miranda. **O Edifício no Jardim: Um Plano Destruído: A Verticalização de Maringá.** São Paulo, USP,1992, p.188. (Tese de Doutorado).
- (75)-Segundo informações obtidas na Prefeitura de Marialva, na época, o poder público de Marialva, justificava que as ampliações do perímetro urbano (atendia é claro interesses do setor imobiliário), tinha como objetivo arrecadar mais impostos que seriam investidos no desenvolvimento de Sarandi. Interessante é, que esses tributos tiveram destino diferente, foram aplicados na cidade de Marialva. É claro também que já evidenciava uma prática capitalista sobre a terra urbana.
- (76)- Novamente aqui, a percepção de pessoas que vivenciaram o comando de Sarandi por Marialva, nos traz subsídios para avaliar a questão. Ressalte-se ainda uma observação importante: a falta de organização e seriedade do poder público de Marialva frente as várias Leis de ampliação do perímetro urbano de Sarandi, que foram sancionadas sem nenhum anteprojeto das mesmas. Isso mostra claramente o descaso e o descompromisso de frentes políticas.
- (77) -SPÓSITO, Maria E. Beltrão. **O Chão em Presidente Prudente: A Lógica da Expansão Territorial Urbana.** Rio Claro, Unesp, 1983, p.147 (Dissertação de Mestrado).
- (78)-COSTA, Ariovaldo da. **Os Conjuntos Habitacionais e sua Contribuição para o Processo de Apropriação e Construção do Espaço Maringaense.** Maringá, FUEM, 1991 p.80. (Monografia de Especialização).
- (79)- SINGER, Paul. O Uso do Solo Urbano na Economia Capitalista. São Paulo. **Boletim Paulista de Geografia, AGB,(55):63-75,1982.**
- (80)- De acordo com as informações levantadas na Prefeitura Municipal de Maringá, a Engenheira Inako Kubota, nos revelou que o METROPLAN

surgiu para lançar as bases de um novo municipalismo. Uma nova forma de administração municipal, que abandona as soluções individuais para buscar a integração e a cooperação dentro de um único desenvolvimento econômico e social. Foi criado para planejar o desenvolvimento regional e executar serviços e obras de interesse comum, garantindo um crescimento ordenado e tratando as quatro cidades como uma só. Segundo a revista Habitat Humano publicada em 1992, entre os seus objetivos estavam: **“1- Garantir a continuidade do processo de desenvolvimento; 2- Estruturar as cidades de Maringá, Sarandi, Paiçandú e Marialva como um único sistema urbano; 3- Planejar e gerir a integração entre o crescimento das atividades econômicas e um adequado ambiente urbano; 4- Direcionar os benefícios do desenvolvimento para a melhoria da qualidade de vida da população”**.

(81)-MARINGÁ, Prefeitura Municipal. **Plano Diretor Integrado de Desenvolvimento Urbano**. Metroplan. Maringá, Vol.I e II, 1992.

(82)-A nova política (ilusória), adotada pelo então prefeito, o Sr. Ricardo Barros, tinha como lema o seguinte: **“Quatro por um: Maringá, Sarandi, Paiçandú e Marialva se unem pelo desenvolvimento comum”**. Mas, infelizmente tudo acabou ficando esboçado somente no papel, quem acabou se beneficiando com essa situação foi somente Maringá.

(83)- SINGER, Paul. O Uso do Solo Urbano na Economia Capitalista. São Paulo. **Boletim Paulista de Geografia**, AGB,(55):73-78,1982.

(84)- SILVA, Joseli Maria. **A Valorização Fundiária e a Expansão Urbana Recente de Guarapuava-Pr**. UFSC, 1995, p.129. (Dissertação de Mestrado).

(85)-SCHMIDT, Benício Vieiro. **O Estado e a Política Urbana no Brasil**. Porto Alegre, UFRGS, L & PM, 1983, p.124.

## **CAPÍTULO 4**

### **A EXPANSÃO TERRITORIAL URBANA DE SARANDI A PARTIR DE 1970**

#### **1- A ORIGEM DO CRESCIMENTO URBANO DE SARANDI**

##### **1.1- A CIDADE E SUA EVOLUÇÃO**

##### **1.2- O SIGNIFICATIVO CRESCIMENTO TERRITORIAL URBANO DE SARANDI, A PARTIR DE 1970.**

##### **1.3- A EVOLUÇÃO URBANA: A PROLIFERAÇÃO DOS LOTEAMENTOS**

#### **2- A COMERCIALIZAÇÃO DO ESPAÇO URBANO**

#### **3- O PREÇO DO SOLO URBANO**

**CAPÍTULO 4****A EXPANSÃO TERRITORIAL URBANA DE SARANDI A PARTIR DE 1970****1- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:****SARANDI A REGIÃO E A CIDADE**

As características de um dado espaço, sua paisagem e as inter-relações que nele se concretizam são resultados de sua trajetória histórica, pois a cada momento do processo produtivo, a sociedade imprime neste espaço as distintas características de sua urbanização.

A análise de um núcleo urbano específico, sua origem e evolução não pode negar o conhecimento da organização do espaço em outras escalas. As razões e os fatores explicativos que suscitam as transformações locais resultam a partir de complexas relações políticas e econômicas que tem suas raízes em espaços mais amplos, extrapolando seus limites administrativos.

Nessa perspectiva, o presente capítulo, com base nas transformações econômicas e sociais verificadas na região, tenta buscar uma visão evolutiva da ocupação econômica regional, a fim de fornecer bases para a compreensão do processo de organização do espaço urbano de Sarandí sendo produzido por Maringá.

A cidade de Sarandí está situada no Norte do Estado do Paraná, com as seguintes coordenadas: 23<sup>o</sup> 29' latitude Sul e 51<sup>o</sup> 51' de longitude Oeste, exatamente na altura da linha do Trópico de Capricórnio, a uma altitude de 554,90 m em relação ao nível do mar (**Figura 4**).

O município possui uma extensão territorial de 145.200.000 m<sup>2</sup>, dos quais 19.360.000m<sup>2</sup> pertencem a área urbana e 125.840.000 m<sup>2</sup> área rural.

Sarandí faz parte da mesorregião Norte Central Parananense e limita-se com os municípios de Maringá a Oeste e Marialva, ao Norte, Leste e Sul (**FIBGE, 1989**)<sup>1</sup> (**Figura 1**).

O sítio urbano da cidade situa-se sobre o interflúvio das bacias dos rios Ivaí e Pirapó. Pode-se dizer ainda que nele predomina o relevo plano a suave ondulado, no qual são verificadas áreas com fraca declividade, tanto no seu topo como nos fundos de vale. Este relevo possibilita à Sarandi o crescimento contínuo de sua mancha urbana, dentro de um modelo concêntrico (SANTOS, 1996)<sup>2</sup>.

## 2- A ORIGEM DO CRESCIMENTO URBANO DE SARANDI

Na tentativa de recompor o processo de crescimento espacial do núcleo urbano de Sarandi, reporta-se à sua origem, com o objetivo de oferecer alguns subsídios para o entendimento da significativa expansão territorial urbana a partir da década de 70, bem como oferecer alguns elementos que auxiliem na explicação das diferentes formas de ocupação e valorização de seu espaço. Nesse sentido volta-se a falar de alguns pontos, os quais já foram levantados, quando da recomposição do processo de ocupação da região, agora voltados ao entendimento específico do nosso objeto de estudo, a cidade de Sarandi.

O crescimento da população de Maringá e Sarandi, é proporcionalmente mais expressiva que aqueles referentes à Região Sul e do Estado do Paraná (Tabelas 7 e 7.A e Figuras 9 e 10).

É importante lembrar que a região foi ocupada na primeira metade deste século, com base sobretudo na agricultura. Assim, entende-se porque o processo de evolução da população revela um crescimento urbano maior que o da Região Sul e do Estado do Paraná, ou seja, uma urbanização alimentada pelo movimento migratório rural-urbano, pelo qual as regiões brasileiras passaram após sua fase de ocupação.

O Norte paranaense constitui-se numa região cuja ocupação, pelas frentes pioneiras que marcharam para o oeste paulista no fim do século passado e início deste, já se deu sob o comando do capitalismo. E é por ser frequente a associação do movimento de expansão capitalista à emergência de uma sociedade urbano-industrial, que MENDES (1992)<sup>3</sup>, chama atenção para uma não generalização do processo de industrialização como causa da urbanização, sem espacializar este processo. Segundo o autor há que se regionalizar os processos pois a urbanização apresenta um padrão diferente da industrialização. O

crescimento das cidades menos industrializadas apresenta ritmos tão intensos como o das cidades mais industrializadas.

É nesta direção que procura-se entender o aumento relativo da população urbana de Maringá e Sarandi, bem como sobre os reflexos na região da expansão do capitalismo, através do desenvolvimento da cultura cafeeira.

Os estudos de **LUZ (1988)**<sup>4</sup>, avaliam que no primeiro momento de ocupação da região, o cultivo do café não foi o elemento responsável pela ocupação e tampouco a terra havia se tomado completamente mercadoria, dada a pequena convivência de formas legais (compra e venda) e a maioria de formas ilegais de apropriação de terras. Estas terras encontravam-se no final do século passado e começo deste, já ocupadas com o cultivo do café em grande escala.

Também enfatiza seus estudos, que o momento da ocupação do Norte paranaense empreendido pela frente pioneira foi a responsável pelo seu povoamento mais expressivo. O acesso a terra seria possível pela compra, condição necessária para a sobrevivência de uma economia que deixava o trabalho escravo.

A entrada de imigrantes europeus no Brasil, era incentivada por uma política de Estado, aparentemente comprometida com a preocupação de povoar o País, mas na essência imbuída da tarefa de fornecer mão-de-obra que permitisse a referida substituição da força de trabalho.

Este resgate torna-se importante na medida que nos auxilia a entender a urbanização de uma região, cuja economia muito se apoiou nas atividades rurais. Isto porque, sua ocupação mais expressiva ocorreu com o desenvolvimento da economia cafeeira comandada pela expansão capitalista. É justamente quando a produção, e não apenas a sua comercialização, passa a ser diretamente organizada pelo capital e conseqüentemente as relações entre proprietário-capitalista e assalariado, que o processo migratório do campo para a cidade, provocado por estas mudanças estruturais no campo, combinadas a outros processos que discuti-se mais adiante, promove uma urbanização sem precedentes, notadamente na principal cidade da região, Maringá (**LUZ, 1980**)<sup>5</sup>.

**KOHLHEPP (1991)**<sup>6</sup>, argumenta que além do café promover a ocupação da região, e ser o principal produto agrícola até meados da década de 60, acaba perdendo o seu prestígio. Com os agravantes climáticos (geadas constantes

e o advento da ferrugem) e conjunturais (crise no mercado cafeeiro, política de preços baixos pelo governo, elevação dos custos de manutenção) a cultura cafeeira começa a declinar.

O autor mostra ainda, que essa situação acabou descapitalizando os cafeicultores com altas taxas de juros e uma inflação acelerada. Em certa medida este foi, entre os já mencionados, um dos fatores que concorreu para o processo de substituição e modernização da agricultura.

A introdução da cultura da soja e do trigo, provocará mudanças substanciais nas relações de trabalho. A razão disto consistia em que muitos daqueles cafeicultores não estavam preparados à reconversão da sua atividade produtiva, para a cultura soja e trigo, e acabaram vendendo ou arrendando suas terras.

**KOHLHEPP (1991)<sup>7</sup>**, acrescenta que depois da curta fase de diferenciação do uso da terra o trigo e a soja implantaram-se em grande parte do Norte Central, com um desenvolvimento, voltado fortemente ao mercado mundial. Porém, esse processo além de gerar uma agricultura moderna e eficiente, contribuiu para um forte aumento da área necessária, gerando uma grande concentração fundiária.

A partir daí com uma nova legislação social para o setor agrícola provocando a liberação da mão-de-obra, ocorreu um desajuste nas pequenas e médias propriedades.

Supõe-se com as colocações feitas até aqui, que até meados da década de 60, a economia agrária da região centrava-se em moldes propícios ao incremento populacional. Isto ocorreu em função da necessidade de trabalhadores que derrubassem a mata, o que acabou permitindo uma maior expansão capitalista sobre este espaço. Com a introdução do café, que também exigia intensa mão-de-obra, já a partir dos anos 70, a situação não foi diferente, pois a organização da exploração rural foi se transformando e diminuindo as condições de fixar o homem no campo.

Estas mudanças foram as responsáveis diretas pela emigração rural que a região passou. Grandes contingentes populacionais deixaram o Norte do Paraná acompanhando outras frentes pioneiras que se dirigiam para outras áreas de fronteira, sobretudo para o Mato Grosso do Sul, Mato Grosso e Rondônia. Outra parte dessa população emigrante seguia rumo aos grandes centros urbanos,

especialmente Maringá que já se configurava entre os mais importantes, alimentando seu crescimento populacional (KOHLHEPP, 1991)<sup>8</sup> (TABELA 1).

Acredita-se que, foi a partir da década de 70, com o processo de urbanização regional, cada vez mais acelerado sobre a cidade de Maringá, onde as transformações na economia regional, do planejamento levado a efeito pelo governo estadual, sustentado por interesses da burguesia regional e local que a cidade se tornou um importante pólo agrícola passando a exercer novos papéis.

Nesse sentido recorre-se a evolução da economia urbana maringaense, com o objetivo de apreender quais aspectos poderiam se constituir fatores de atração, subjacentes ao desenvolvimento da cidade, ou seja, a capacidade deste núcleo urbano de absorver a população saída do campo.

Uma comparação entre o crescimento populacional e as atividades econômicas do espaço urbano de Maringá revela alguns dados interessantes (Figuras 5, 6, 7).

Se a população desta cidade cresceu num ritmo maior do que as fixadas nas cidades da região e do Estado; atividades econômicas como a prestação de serviços e o comércio, tomando-se como referencial o pessoal ocupado, evoluíram de forma ainda mais expressiva de 1960 para 1990 (Tabela 3 e Figura 5).

Esse aumento da capacidade de absorção de mão-de-obra pelas atividades urbanas de Maringá, talvez mais rápido que o regional e o estadual, poderia ser interpretado como reflexo do dinamismo econômico da cidade; configurando a existência de fatores de atração impulsionando o movimento migratório rural-urbano. Essa rápida evolução remete-se a pensar ainda na importância deste setor, para auxiliar no entendimento da urbanização de Maringá sobre Sarandi.

A cidade de Maringá continuou crescendo e até mesmo acentuando sua polarização, concentrando ainda mais atividades produtivas, transações financeiras, funções administrativas, ampliação e sofisticação do comércio, especialização dos serviços e da mão-de-obra qualificada.

Nessa perspectiva, as cidades mais próximas à Maringá passaram a atingir índices extremamente elevados em termos de crescimento populacional, como foi o caso da cidade de Sarandi (Tabela 7.A e Figura 10).

Com vistas ao contexto da discussão do dinamismo econômico urbano de Maringá, qual seja seu papel de centro urbano regional, algumas colocações merecem ser enfatizadas. Em primeiro lugar compará-las às outras cidades que compõem o aglomerado urbano (Maringá, Sarandi, Paiçandu e Marialva), e que revela também um crescimento relativo na indústria, comércio e serviços, demonstrando que o dinamismo econômico nessas localidades também se manifesta<sup>9</sup> (Tabelas 2,4,5 e 6).

Em segundo lugar tenta-se discutir a origem do dinamismo econômico da cidade de Maringá no sentido de verificar seus reflexos em Sarandi. Esse fato talvez permite colocar a idéia de que, parte do crescimento econômico de Maringá resulte da retração de outras cidades menores da região.

Segundo LUZ (1988)<sup>10</sup>, o nível de autonomia político-administrativa conquistado por Maringá, num intervalo de tempo curto, efetivou-a como uma das mais importantes da região.

A importância do aparelho comercial e de serviços que a cidade desenvolvera nas décadas de 50 e 60 é incontestável, contudo há que se destacar que muito do movimento urbano que se percebia em Maringá, decorria do seu status político-administrativo. Por isso, nela, se encontram órgãos regionais das secretarias de Estado, centralizando aí portanto, a prestação de serviços desta ordem, para toda a população regional.

É neste sentido, que pode-se interpretar o dinamismo econômico de Maringá, como resultado, em certa medida, da drenagem de recursos da região que ela polariza. Essa questão é trabalhada por SANTOS(1980)<sup>11</sup>, quando enfatiza que:

**“Nos países industrializados, a cidade é um instrumento de acumulação de recursos e de poder, enquanto nos países subdesenvolvidos, é apenas um instrumento de penetração e levantamento de riquezas”.**

Tudo indica, que no caso de Maringá este padrão de organização econômica, acentua-se na medida em que o aparelho comercial e de serviços vai passando para iniciativa externa à cidade. Apesar da atual conjuntura do mercado (plano econômico - o real, política neo-liberal, “globalização”), acredita-se que a cidade de Maringá, tenta retomar um pouco mais do seu prestígio econômico, que

ora estava sendo esquecido. Como já resgatou-se anteriormente no capítulo I; a partir de 1982, o município vem adotando uma política de desenvolvimento urbano, totalmente voltada à sua economia. Contudo, observa-se a presença de filiais de rede comerciais, shopping centers, hipermercados, de comércio de tecidos e de confecções e eletrodomésticos (Tabelas 4,5,6).

No setor financeiro, a presença externa é muito rara, Maringá possui uma extensa rede bancária, quase nenhuma de capital originário da região. O setor de serviços em geral, ainda está menos afetado, embora em atividades mais sofisticadas como a informática por exemplo. A questão industrial ainda é pouco expressiva para uma cidade de aproximadamente 270.000.000 habitantes, mesmo assim entre as poucas empresas que aí atuam, poucas são de capital externo (Tabela 2).

Com este aumento da iniciativa externa atuando na cidade, Maringá além de absorver recursos regionais, desempenha o papel de direcioná-los aos centros da organização capitalista - Curitiba e São Paulo. Assim sendo, acaba por exercer a função de elo de ligação dentro do processo de concentração do capital, porque não somente os habitantes da cidade servem-se deste aparelho comercial e de serviços (destacando-se os de ordem político-administrativa), mas também a população, sobretudo a urbana, do aglomerado e de outros municípios da região. Tanto mais especializado torna-se este aparelho, quanto maior for a afluência da população regional a ele, dificultando muitas vezes, em certa medida, a sobrevivência do comércio e serviços das cidades menores da região<sup>12</sup>.

Essa situação vem de encontro as colocações de **SANTOS (1980)**<sup>13</sup>, citadas anteriormente, e se constitui, portanto, num pólo de levantamento de riquezas regionais, as quais são drenadas para as sedes das organizações que operam na cidade. O dinamismo econômico da cidade, passa a ser aparente, uma vez que o capital regional não foi, proporcionalmente, investido em algumas atividades urbanas. Assim, expressiva parcela do equipamento urbano, responsável pelo papel regional de Maringá, implementou-se ou se encontra agora determinado pelo grande capital, expressando o desenvolvimento cada vez mais intenso do modo de produção capitalista na região.

Este movimento poderia ser interpretado como uma incapacidade regional de produção e reprodução do capital investido em Maringá.

Sendo Maringá uma das cidades que possui o melhor aparelho comercial e de serviços de praticamente todo o espaço regional, constitui-se o principal locus para a compra de bens de consumo duráveis e não-duráveis, bem como para a utilização dos serviços prestados.

Também no setor imobiliário, é marcante a presença dos investimentos da burguesia rural e urbana.

Já em relação a Sarandi a situação difere bastante, pois esse mesmo setor vem monopolizando e especulando um grande contingente populacional de famílias de poder aquisitivo baixo. No decorrer deste capítulo, tenta-se retomar um pouco mais da atuação dos agentes especuladores, sobretudo do Estado enquanto fator determinante.

A partir do contexto apresentado, uma descrição do crescimento territorial urbano será levado a efeito, com o objetivo de se reconstituir historicamente os eixos tomados nesse processo de expansão.

## **2.1- A CIDADE E SUA EVOLUÇÃO**

Analisa-se anteriormente os momentos mais relevantes do processo histórico de desenvolvimento da economia regional, associando suas transformações à reorganização constante do espaço nacional.

As transformações econômico-sociais verificadas na região estão ligadas ao movimento geral da economia do País e Estado paranaense, tendo como base os fatores de ordem regional. Considerou-se, por um lado, as funções que esse pequeno povoado do território nacional exerceu no espaço mais amplo em que está contido, sua dependência e complementaridade econômica e, por outro, ressaltou-se as particularidades oriundas das paisagens pré-existentes, decorrentes de arranjos espaciais passados. Constatou-se ainda que, no processo de internalização dos novos fatores externos, ocorreu uma justaposição entre o novo modelo de desenvolvimento, caracterizado a partir da introdução do processo de substituição e modernização da agricultura, que abateu sobre o velho e desgastado sistema tradicional cafeeiro, existindo aí variáveis desse processo que não apenas resistiram, mas se incorporaram e funcionaram como fatores de aceleração para o assentamento da nova ordem.

Assim, analisa-se a seguir, o processo de evolução da cidade de Sarandi, as funções que a cidade desempenhou associada aos processos de alteração da economia regional descritos até agora e as alterações das suas relações sociais que simultaneamente adquiriram concretude em sua forma espacial.

Através dos estudos realizados pelo **Plano Diretor Integrado de Desenvolvimento de Sarandi (1992)**<sup>14</sup>, buscou-se algumas referências que complementam esta evolução.

Fundada pela Companhia de Melhoramentos Norte do Paraná (C.M.N.P.), em 1935, quando da colonização da região norte do Estado, Sarandi foi um dos patrimônios criados, destinando-se a servir como pequeno posto comercial para os proprietários rurais (**Figura 23**).

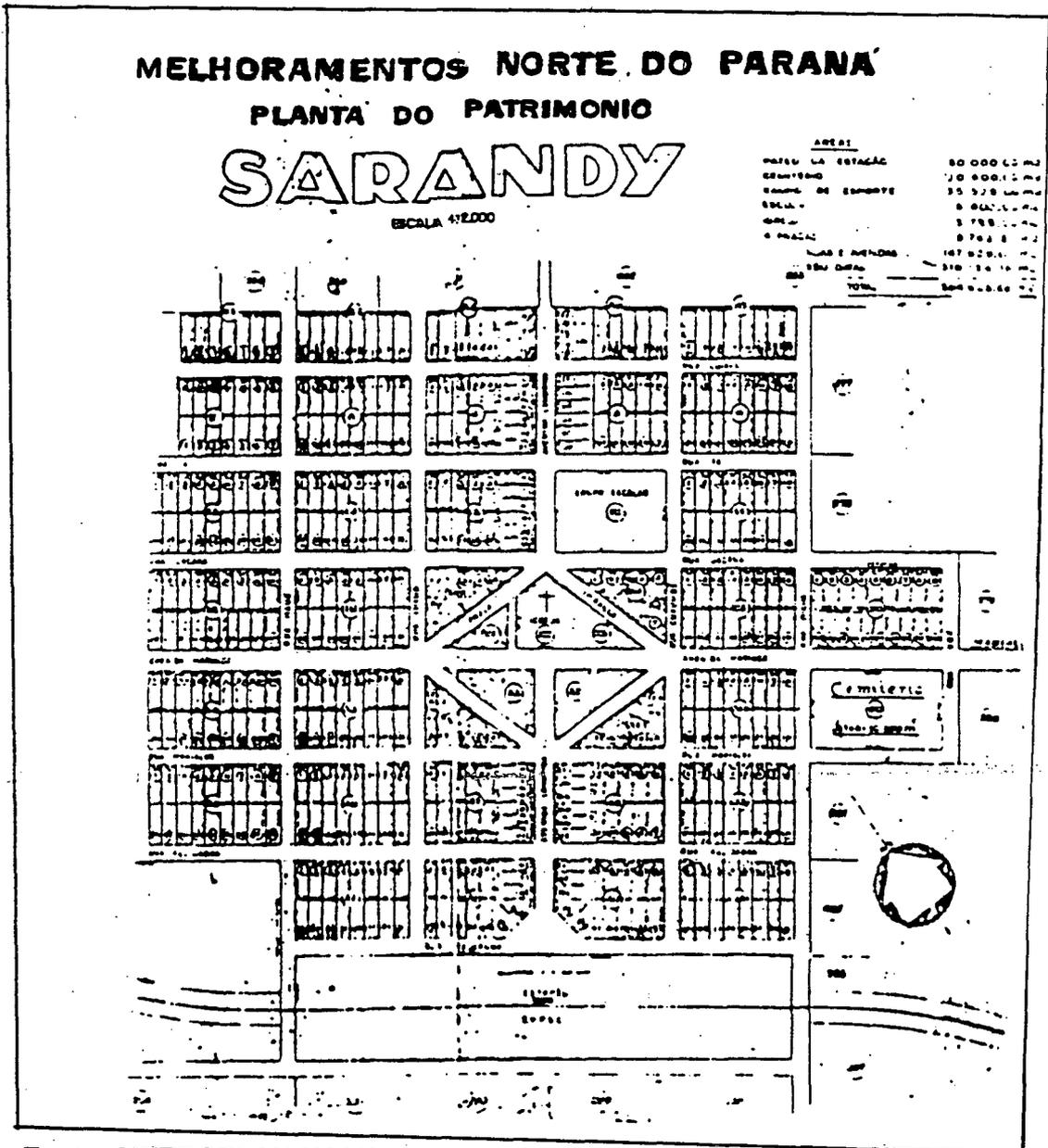
Na planta de Sarandi de 1951, encontra-se representadas as áreas planejadas e parcialmente ocupadas até o período, pois o povoado já começava a crescer. Até a década de 60 de Sarandi contava apenas com o núcleo inicial (proposto pela C.M.N.P.), e com a Vila de Vera Cruz como áreas urbanas em ocupação.

Na verdade, a grande importância dos pequenos núcleos criados estava sobretudo, alicerçada na sua ampla capacidade de apoio da atividade agrícola, destacando-se, desta forma não tanto pelos seus tamanhos mas pela função desempenhada.

O plano de colonização da Companhia estava estruturado sobre três aspectos primordiais: 1) a divisão das terras em pequenas e médias propriedades; 2) a estrada de ferro para o escoamento da produção agrícola da região; 3) uma malha urbana que se estendia acompanhando a ferrovia, onde cada cidade tinha sua função.

As cidades destinadas a se tornarem núcleos econômicos de maior importância, seriam demarcadas de 100 em quilômetros uma das outras. Entre estas seriam fundados patrimônios, centros comerciais e abastecedores intermediários. Tanto nas cidades, como nos patrimônios, a área urbana apresentava uma divisão em datas comerciais e residenciais. Ao redor das áreas urbanas, situavam-se os cinturões verdes, isto é, uma faixa dividida em chácaras

Figura 23 - Núcleo Urbano Inicial de Sarandi - Traçado pela Companhia Melhoramentos Norte do Paraná.



Fonte: METROPLAN (1992)

que pudessem servir à produção de gêneros alimentícios de consumo local, como ovos, aves, frutas, hortaliças e legumes (MULLER,1956)<sup>15</sup>.

Seguindo determinações estabelecidas pela C.M.N.P., o projeto de colonização teve como objetivo contemplar, simultaneamente, a rápida ocupação e que fosse viável economicamente. A fluidez de pessoas e mercadorias deveria estar garantida, não apenas internamente à área adquirida (cerca de 12.643km<sup>2</sup>), mas também deveria permitir a conexão com os maiores centros urbanos (SOUZA,1971)<sup>16</sup>.

A proposta de ocupação espacial da referida Companhia inglesa era particular e original, dentro da história do nosso país. Para um projeto dessa envergadura, a contar pelo Capital investido e pela extensão da área a ser colonizada, o conhecimento técnico e especializado por parte da equipe coordenadora, era, no mínimo fundamental. Tomou-se enquanto ponto de partida, o conhecimento prévio da área, sendo ainda, adotado a prática do planejamento como estratégia de intervenção calcada na premissa de que tratava-se, efetivamente, de uma região com alto potencial agrícola. Mediante a definição dos objetivos pretendidos, a Companhia procurou garantir o sucesso desse empreendimento, propondo o planejamento de rede de cidades e estrutura viária, integrada aos grandes centros econômicos (LINARDI,1995)<sup>17</sup>.

Desdobrava-se, ainda, a mesma visão racional em diferentes níveis de intervenção, abrangendo desde a concepção geral da implantação da rede viária, até mesmo o detalhe do projeto urbanístico de cada uma das cidades, a subdivisão e posicionamento dos lotes (áreas rurais) em relação as vias de circulação, e, das datas (áreas urbanas) inseridas na malha urbana.

No início, por volta de 1935, Sarandi era conhecida como "km118", que correspondia aos quilômetros distantes de Londrina, sendo esta a cidade centro da região.

Elevada a categoria de Distrito Administrativo e Judiciário através da Lei nº 12/04/65, Sarandi somente passou a apresentar um desenvolvimento mais acentuado nos últimos anos da década de 70. Enquanto Distrito, Sarandi pertencia ao município de Marialva.

De acordo com informações obtidas na Prefeitura deste município, a concentração demográfica, na década de 80 (Tabela 7.A), atingiu um grau de

desenvolvimento que exigia a autonomia do Distrito, passando este a categoria de município.

A população manifestou-se favorável à emancipação, participando de um plebiscito no dia 19/03/1981<sup>18</sup>.

O desenho urbano do núcleo urbano de Sarandi, traçado pela C.M.N.P. em 1951, previa a localização das atividades comerciais religiosas e institucionais (**Figura 23**).

Este pequeno povoado teve sua área central organizada de forma retangular (tabuleiro xadrez) e no início somente esta área foi ocupada. Através deste desenho observa-se o rigor na ordenação das quadras (uma sequência da malha urbana), ou seja, uma preocupação com o crescimento urbano de maneira planejada.

Porém, as limitações de tal plano foram sentidas ao longo do processo de desenvolvimento, associada, ao desrespeito das Leis do perímetro urbano. Aqueles valores funcionais foram-se perdendo, criando-se então critérios pessoais e por isso arbitrários. Tal comportamento resultou em um parcelamento inadequado do espaço segundo o plano inicial. Entretanto, ao analisar-se os aspectos funcionais do parcelamento existente, percebe-se que a realidade se aproxima muito mais das necessidades da sociedade do que da proposta planejada inicialmente. A mera observação dos traçados atuais da cidade revela a perda de qualidade que ocorreu em função do crescimento recente. A falta de diretrizes de crescimento fez com que inúmeros loteamentos fossem aprovados totalmente desvinculados da malha urbana principal, resultando num padrão de crescimento inadequado e um sistema viário desarticulado e sem definição da hierarquia das vias (**Figuras 15 e 15.A**) **Plano Diretor Integrado de Desenvolvimento Urbano de Sarandi, 1992**<sup>19</sup>.

Esse processo de deterioração do padrão urbanístico ocorreu acompanhado da periferização da população de menor renda, em áreas mal dotadas de equipamentos urbanos, de serviços e de infra-estrutura. Paralelamente, a partir dos anos 70, também ocorriam as mudanças estruturais, que refletiram-se no espaço urbano em questão: a grande especulação imobiliária em Maringá atrelada ao processo de substituição e modernização da agricultura, a crescente

dotação dos serviços urbanos, e as novas funções que a cidade passou a desenvolver atraindo um grande contingente populacional.

A ocupação da cidade de Sarandi ocorreu inicialmente sobre o núcleo urbano proposto pela C.M.N.P. Também nos anos 70, houve a interferência de várias construtoras que abriram vários loteamentos facilitando a expansão da população. Rapidamente e de forma bastante desordenada a cidade expandiu-se ao longo da BR-376, mas principalmente ao norte da mesma (**Figuras 15 e 15.A**).

Acredita-se então, que, se a região fora em sua primeira fase ocupada através de grandes glebas, ao tempo do surgimento das cidades, a terra já havia se transformado em mercadoria, tanto assim que os núcleos urbanos nasciam para estear a sua comercialização. O planejamento regional que a C.M.N.P. idealizou transformou rapidamente a terra em mercadoria.

O surgimento de Sarandi e região foi fortemente influenciado pela grande crise de 1929, que abalou intensamente a economia internacional e deu vazão a novos arranjos econômicos e políticos. O pequeno povoado surgiu em meio a crise mundial do café, e ao mesmo tempo em que se desencadeava um acelerado processo de erradicação cafeeira no interior de São Paulo.

A primeira iniciativa da C.M.N.P., foi fundar (já em 1951), o núcleo urbano inicial, defronte à estrada de ferro. A atual rodovia BR-376 serviu como ponto estratégico (escoamento da produção), do Patrimônio Sarandi-centro, o qual estava sendo parcelado em lotes urbanos para futura venda. Do outro lado da linha férrea, mais um imóvel rural era colonizado: as Vilas de Vera Cruz e Chácaras Aeroporto (atualmente conhecida como Vale Azul). Na verdade, foram os primeiros loteamentos urbanos (**Figura 20**).

Foi justamente a partir da colonização das glebas rurais (responsáveis pelo crescimento do Patrimônio Sarandi-centro e das Vilas de Vera Cruz e Chácaras Aeroporto), que surgiu o povoado<sup>20</sup>.

A colonização que deu origem à Sarandi, e que escondia traços dos empreendimentos, bem como nas personalidades dos responsáveis pela C.M.N.P., ajudam também a entender sua futura expansão territorial urbana.

Busca-se nos estudos de LINARDI (1995:111:113)<sup>21</sup>, um melhor entendimento das estratégias usadas pela companhia:

“A companhia colonizadora responsável pelo núcleo urbano inicial de Sarandi, processou-se por intermédio de um empreendimento de caráter empresarial, com grande suporte financeiro. Ao invés da atitude passiva de esperar compradores, investia com conhecimento técnico e especializado para realizar os negócios. Representava a segunda etapa do pioneirismo, a da fase da especulação capitalista, das grandes companhias de colonização. Embora de caráter empresarial, tal colonização foi também influenciada pelas personalidades de seus proprietários”.

A origem urbana de Sarandi (sustentada por caráter empresarial), é uma herança que até hoje se manifesta na expansão territorial da cidade, cujo crescimento também foi orientado pela ferrovia, enquanto esta foi uma das principais vias de circulação de pessoas e mercadorias a servir o povoado. Observando-se a atual área urbana, apreende-se que o maior crescimento espacial ocorreu no setor Norte (e em boa parte do setor Sul), cuja extensão se originou do Patrimônio Sarandi-centro (**Figuras 15 e 15.A**).

Se a partir da década de 70 o campo passava por uma fase de transição com a mudança da posse da terra e a adoção de inovações tecnológicas para a produção (equipamentos agrícolas, adubos, defensivos etc...), o meio urbano também passava pelo mesmo processo, no qual chácaras e sítios passaram a ser parcelados e vendidos em forma de lotes urbanos. Nesse período, ocorreu um processo de adensamento do quadro urbano inicial, por uma população de maior renda e o deslocamento gradativo da população de menor renda para espaços periféricos.

A reestruturação urbana, a partir de meados deste século, resultou da associação de dois importantes fatores externos sobre a paisagem da periferia urbana: o avanço tecnológico que permitiu a interrelação de Sarandi com outros

centros urbanos e o aprofundamento das relações capitalistas de produção (SILVA, 1995)<sup>22</sup>.

A perda da função produtiva da periferia urbana, associada à formação de um mercado consumidor, fez com que seus proprietários procurassem um novo uso para ela, integrando suas áreas ao uso do solo urbano através da promoção dos loteamentos. Foi também a partir da década de 70, que tais loteamentos começaram a proliferar na cidade, com a presença de incorporadores imobiliários dando início ao processo de especulação nesse tipo de empreendimento. Mais adiante (nos itens 1.2 e 1.3) volta-se a falar desses agentes.

A produção do espaço urbano em Sarandi, está intimamente relacionada com a atuação do homem no seu meio. Segundo CLARK (1985:62)<sup>23</sup>: **“As diversidades social e espacial na área urbana parecem ser um consequência inevitável e necessária de um modo de produção capitalista”**.

As diferentes formas que o espaço urbano adquiriu, segundo as diferentes funções desempenhadas no decorrer do desenvolvimento econômico e social de Maringá, através da modernização da agricultura e do crescimento demográfico, possivelmente estarão refletidas no processo de absorção de Sarandi por Maringá.

Para tanto, pretende-se a seguir, resgatar alguns aspectos da configuração urbana e da dinâmica de Sarandi, que diretamente remetem a abordagem deste trabalho.

A expansão da cidade de Maringá em direção à Sarandi não ocorreu em função da localização privilegiada no sistema rodoviário regional, mas foi um dos fatores determinantes durante o processo de absorção (Figuras 12 e 13).

Essa expansão vem se processando, também, de forma descontínua e desordenada: áreas esparsas, de origens diferentes, vão sendo soldados por grande massa de construções. Os espaços vazios vão sendo preenchidos, mas também, de maneira desordenada, devido a dispersão das construções.

Entretanto, o parcelamento excessivo da área rural de Sarandi (sustentada através das várias leis de aumento do perímetro urbano), incorporado à área urbana, permitindo a ampliação dos loteamentos e da valorização fundiária, é

a forma mais antiga pela qual começou a realizar a expansão territorial do espaço urbano de Sarandi em direção à Maringá.

As transformações econômico-sociais (já discutidas anteriormente), pelas quais passou a região, colocou à disposição do capital externo à cidade, grandes unidades fundiárias que facilitaram certos empreendimentos, dentre eles os loteamentos.

O loteamento porém, não significa ocupação real da cidade. A especulação com terrenos tornou-se fato independente, que se processa a distância das áreas urbanas edificadas e no interesse de pessoas que não estão em condições ou interessadas em construir. Durante muito tempo vários lotes permanecem em “pousio social” e certamente assim continuarão. Segundo **SOARES (1962)<sup>24</sup>**, o loteamento que transforma áreas rurais em áreas urbanas também transforma terras cultivadas em terrenos baldios.

Os loteamentos hoje estão disseminados por quase todas as áreas da cidade de Sarandi extrapolando os limites do perímetro urbano. Entretanto, sua ocupação real está em relação com a maior proximidade de Maringá, próximas as rodovias principais e secundárias. Porém, nessas áreas realmente ocupadas ocorre dispersão das construções, em cada um dos vários loteamentos.

Os capitais para a realização desses loteamentos, os incorporadores imobiliários e os técnicos que procedem à sua abertura, a própria especulação dos lotes é feita, frequentemente por corretores que representam seus incorporadores sediados em Maringá. Esses incorporadores já resgatados anteriormente no capítulo 3, voltam a ser discutidos no transcorrer deste capítulo, quando necessário.

Em Sarandi, assim como em outras cidades do Norte do Paraná, as mesmas foram planejadas a partir dos espigões. Nesta, o crescimento ocorreu primordialmente, pelas porções mais elevadas adjacentes ao núcleo inicial, ocupando assim os espigões secundários (**SOUZA, 1971<sup>25</sup>**).

Ao Sul/Sudeste da área central, que compreende o Patrimônio Sarandi-centro, encontra-se uma grande área urbanizada a partir da extensão deste loteamento, ou seja, as ruas foram prolongadas e os lotes ocupados sem qualquer regularização (**Foto 2**).

Observa-se que até o ano de 1970, o crescimento territorial do Distrito sofreu uma retração, contudo corresponde ele justamente ao daquela expansão

sem planejamento, característico de um movimento de frente pioneira, ou seja, sem preocupação com a regularização, ou quaisquer outros documentos que garantissem, naquela época a propriedade ( **Tabela 9 e Figuras 15 e 15.A**).

Oportunamente resgata-se **PEREIRA(1990:4)**<sup>26</sup>, que diz o seguinte:

**“Nas primeiras décadas do crescimento de Sarandi, houve também o predomínio de loteadores individuais que tinham tradição rural (com quase ou nenhuma instrução), e que sobreviviam das atividades das chácaras e sítios da área em torno da cidade, e os que investiam em transações comerciais de terra urbana a partir do excedente do capital comercial”.**

Após a descrição de alguns dados a mais sobre a origem de Sarandi, bem como de algumas características de sua configuração urbana, passa-se a recompor sua expansão territorial ( **Figuras15 e 15.A**)<sup>27</sup>.

## **2.2- O SIGNIFICATIVO CRESCIMENTO TERRITORIAL URBANO DE SARANDI A PARTIR DE 1970.**

No período de 1974-1978, Sarandi conheceu um expansão territorial urbana sem precedentes, o que se constata ao observar a extensão da área abrangida ( **Tabela 9 e Figuras 15 e 15.A**).

Este grande crescimento espacial, acabou despertando grande atenção, e se tomou uma das razões da escolha ter recaído sobre os anos 70, como período de análise para o tema que tenta-se pesquisar. Para tanto, este trabalho estaria sendo prejudicado, se um estudo elaborado, sobre o processo de urbanização maringaense não tivesse sido levado a termo. Acredita-se, portanto, que foi a partir das relações histórico-econômicas, políticas, sociais e espaciais da cidade de Maringá que pretende-se chegar a uma análise mais coerente. Verifica-se ainda, que as formas sob as quais se efetivou essa expansão diferem em parte, do que aquelas que impulsionaram o crescimento da cidade em outros períodos.

**TABELA 9 - Relação dos loteamentos existentes no município de Sarandi, com suas respectivas datas de aprovações, metragens e quantidades de imóveis**

LOTEAMENTO	APROVAÇÃO	ÁREA (m <sup>2</sup> )	IMÓVEIS
Sarandi-Centro	não consta	584.605	558
Patrimônio Vera Cruz	não consta	156.480	110
Chac.Aeroporto/Vale Azul	23/10/70	1.137.281	798
Jardim Primavera	21/02/74	11.675	27
Jardim Paulista	07/05/74	50.750	90
Jardim Boa Vista	20/05/74	35.574	69
Jardim Independência Parte 1	30/10/74	290.400	681
Jardim Europa	26/03/75	95.064	164
Jardim Nova Europa	09/06/75	38.885	55
Jardim Panorama	27/02/76	485.688	1.169
Jardim Sam Remo	27/02/76	33.154	88
Jardim Edmar.	10/03/76	6.672	14
Jardim Nova Paulista	14/05/76	169.400	433
Jardim Novo Mundo	24/06/76	24.200	34
Jardim Escala	08/07/76	96.800	172
Jardim Panorama	23/07/76	145.200	386
Jardim Perimetral	10/08/76	48.400	42
Parque dos Pioneiros	13/08/76	83.151	250
Jardim Dom Bosco	20/08/76	53.724	155
Jardim Esperança Parte 1	05/10/76	96.800	294
Jardim Verão	24/09/76	461.445	1.216
Jardim Primaveraão	11/11/76	77.996	239
Jardim Esperança Parte 2	26/11/76	48.400	133
Jardim Imperial	03/12/76	37.606	103
Jardim Ibirapuera	03/12/76	47.988	135
Jardim Graiha Azul	03/12/76	93.726	270
Jardim Castelo	03/12/76	177.797	597
Jardim Independência Parte 2	15/12/76	997.088	2.360
Jardim Higienópolis	10/12/76	37.873	99
Jardim Independência Parte 3	17/12/76	396.590	1.094
Jardim Esplanada	18/07/77	48.400	140
Jardim Cometa	18/07/77	85.256	250
Parque Alvamar	26/10/77	484.400	944
Jardim Belém	22/11/77	11.790	21
Jardim Esperança Parte 3	20/12/77	48.714	119
Jardim Esperança Parte 4	20/12/77	96.800	240
Jardim Cruzeiro	18/05/78	49.271	97
Jardim Mercúrio	09/06/78	38.889	107
Jardim Ouro Preto	09/06/78	48.400	106
Jardim das Flores Parte 1	21/06/78	36.300	84
Jardim Ana Eliza	26/10/78	160.155	400
Parque São Pedro	17/11/78	211.024	397
Jardim Universal	20/12/78	484.400	1.265
Jardim das Flores Parte 2	21/06/78	36.300	84
Lotes Industriais	07/83	1.026.741	110
Jardim Nova Independência Parte 1	24/09/84	605.000	1.297
Jardim Nova Independência Parte 2	24/09/84	484.400	940
Jardim Social	14/04/87	180.290	144
Conjunto Residencial Osvaldo Gealh	08/05/86	58.867	80
Jardim Itamarati	06/01/92	48.230	138
Jardim do Parque	22/12/92	32.840	137
Jardim São Jorge	29/09/93	36.300	137
Parque Residencial Alvamar II	07/11/94	363.000	985

Fonte: Prefeitura do Município de Sarandi e Cartório de Registro de Imóveis (Mariaiva),1993,1995

Ao proceder-se o levantamento de dados junto aos cartórios de Registro de Imóveis, verifica-se que o número de transações comerciais realizadas com terrenos sem benfeitorias, cresceu significativamente no período de 1974 a 1978, em comparação a uma relativa estagnação da década de 60 e posteriormente nas décadas de 80 e 90 (Tabela 14 e Figura 30).

Esses dados seriam de pequena significância, se o crescimento demográfico urbano de Sarandi, tivesse ocorrido também de maneira expressiva neste período de tempo, pois pode-se supor, que a ampliação da malha urbana através da abertura de loteamentos, havia se dado apenas para atender as necessidades de uma população que crescia aceleradamente.

A esse respeito HARVEY (1980:86:89)<sup>28</sup>, chama atenção para o conceito de necessidade, dizendo que esta faz parte da consciência humana, portanto passível a mudanças quando a sociedade se transforma. Quando o autor refere-se à demanda de mercado como um dos métodos para medir de maneira justa a necessidade, avalia sua ineficácia:

**“Esse procedimento somente é aceitável se podemos supor, razoavelmente, que nada está inibindo a demanda (como falta de dinheiro ou falta de acesso as facilidades). Aceitar a demanda de mercado como medida socialmente justa da necessidade requer que as outras condições prevaletentes na sociedade (que afetam ao mesmo tempo a demanda e a oferta) sejam elas próprias socialmente justas. Isso não é, usualmente o que ocorre”.**

Mesmo entendendo que a satisfação das necessidades dos indivíduos (principalmente a questão da habitação), não se constitui parâmetro que orienta o crescimento espacial urbano, pelo menos nas sociedades capitalistas, procede-se a uma comparação do crescimento da população residente na sede do município de Sarandi (Tabela 7.A), com o número de domicílios ocupados (Tabela 15) e o de transações comerciais realizadas com lotes sem construções (Tabela 10). Constata-se que a venda de terrenos cresceu na década de 70, de forma

acelerada, do que aquele que poderia ser considerado o necessário, dado pelos outros dois crescimentos. Se do ponto de vista capitalista, se este raciocínio fosse o lógico, a incompatibilidade estaria revelada, pois mesmo pressupondo que o aumento do número de famílias foi semelhante ao da população residente, o de domicílios ocupados foi inferior, podendo indicar que algumas novas famílias constituíram-se, dividindo habitações já ocupadas por outras (SPÓSITO, 1983)<sup>29</sup>.

Esta variáveis apenas concorrem para regular a maior ou menor oferta de terrenos, através do tempo. Em outras palavras, para determinar quais foram os momentos mais propícios à ampliação da malha urbana, sob a forma da implantação de loteamentos.

Na realidade, tal situação é explicada quando reporta-se às várias Leis de ampliação do perímetro urbano de Sarandi (que serão melhor detalhadas adiante), que provocaram um aumento excessivo no número de loteamentos implantados. A cidade de Sarandi acabou sendo comandada pela ação pública e privada, possibilitando com isso uma produção geral do espaço, condições essas necessárias ao desenvolvimento do processo de produção capitalista.

Entende-se ainda que isto advém, primeiro do fato que a terra tornou-se uma mercadoria da qual não se pode prescindir nem para a produção do capital, nem para a reprodução da força de trabalho. Em segundo lugar decorre do fato de que o baixo poder de compra da população menos favorecida, que não conseguindo enfrentar o alto custo (social e econômico), em Maringá, foram buscar em Sarandi uma alternativa para os seus problemas, sobretudo o da habitação. Isto reflete a existência de uma grande concentração fundiária nas mãos de poucos.

Acredita-se que as questões acima mencionadas refutam a hipótese de que os terrenos são comprados e os loteamentos implantados com vistas ao atendimento de uma demanda de mercado, dado pela necessidade de construção de moradias.

Nessa mesma perspectiva, alguns questionamentos que balizaram toda a pesquisa se revelaram: que fatores, mecanismos, e outros elementos atuaram (e ainda atuam) acelerando e orientando o crescimento territorial de Sarandi a partir da década de 70, os quais impulsionaram expressiva ampliação de sua malha urbana. A seguir passa-se a desenvolver uma análise dessa expansão, com destaque para suas peculiaridades. Inicia-se pelo estudo do comportamento

dos loteamentos que foram implantados na cidade de Sarandi, e em seguida da expansão propriamente dita.

### 2.3- A EVOLUÇÃO URBANA: A PROLIFERAÇÃO DOS LOTEAMENTOS

Depois de 1970<sup>30</sup>, a expansão da cidade de Sarandi para o setor S, SE da cidade continuou com vários loteamentos, dentre eles estão: Jardim Paulista, Jardim Primavera, Jardim Boa Vista, Jardim Esperança parte I e II, Jardim Castelo, Parque São Pedro, Vale Azul I, e o prolongamento de outros ( Vale Azul II e Jardim Esperança parte III e IV). Percebe-se que a incorporação de algumas destas áreas ao espaço urbano, ocorreu com uma ampliação do que já havia, com exceção feita as Vilas de Vera Cruz e Chácaras Aeroporto, as áreas loteadas são descontínuas aos loteamentos implantados posteriormente (**Figuras 15 e 15.A e Foto 2**).

Ao Norte do perímetro urbano, a cidade cresceu rompendo barreiras da Rodovia BR-376, com a implantação dos Jardins Independência parte I, II e III, Jardim Europa, Jardim Escala, Jardim Ouro Preto e Jardim Panorama I e II (**Foto 3**). Outros como os Jardins Nova Independência parte I e II, Jardim Social, Parque Alvamar parte I e II, implantaram-se já em descontínuo a malha urbana (**Fotos 4 e 5**). Ou seja, grandes áreas esparsas sem melhorias urbanas (sequer arruamento), são encontradas além desses loteamentos. Esta forma de ocupação constitui-se um procedimento que acaba por valorizar áreas ainda não loteadas, denominadas áreas em “pousio social”.

Segundo **KOWARICK (1979)**<sup>31</sup>, trata-se de um procedimento característico da dinâmica especulativa, pois considera que com a implantação dos serviços públicos, próximos do último loteamento ao que se implanta, a área em “pousio social” estaria imediatamente sendo valorizada, sem que quaisquer investimentos houvessem sido realizados pelo loteador.

Esse mesmo autor avalia a questão dizendo:

**“... que os mecanismos de especulação imobiliária ocorrem muito mais no interior dos loteamentos, pois apenas poder-se-ia pensar que o empreendedor escolheria uma área distante para promovê-la imobiliariamente, preocupado em valorizar outra localidade aquém, se esta em “pousio social” o pertencesse, o que na maior parte das vezes não ocorre...”**

Supõe-se que em Sarandi esta situação apresenta um comportamento diferente, pois existe um especulação programada no interior dos loteamentos, servindo como forma de sobrelucro para o loteador. Essa especulação programada acaba ocorrendo na cidade como um todo, pois a terra passou a ser apropriada através de monopólios, com as incorporadoras Vick e Sol (que na realidade representam uma só incorporadora), com 80% dos loteamentos implantados.

Vale ressaltar ainda o fato de que realmente estas áreas em “pousio” valorizam-se. No capítulo II e III, quando reporta-se a ação do poder público frente as formas de expansão territorial urbana, avalia-se essa questão. Não obstante, é importante atentar-se para o fato de que esta valorização não é causada pela passagem de serviços públicos. Sabe-se que não basta que se instale um novo loteamento para que o Estado o provenha de infra-estrutura urbana. Ao contrário, na prática estes serviços não se constituem condição mínima para que novas áreas sejam ocupadas, e tampouco que sua instalação ocorra baseada no critério de maior ou menor ocupação demográfica.

Em Sarandi, é grande o número de loteamentos que não são servidos por asfalto ou esgoto, por exemplo, para não dizer dos problemas enfrentados pela população com o fornecimento de água. Oferecer esse tipo de serviços dependem de decisões políticas, que passam pelo econômico, tanto aí como em outros espaços urbanos<sup>32</sup>.

Resgatando novamente a expansão territorial urbana em Sarandi lembra-se que foi sobretudo para o quadrante Norte, que a cidade mais cresceu durante a década de 70. No final dos anos 80, de maneira menos acelerada, continua o crescimento do setor Norte da cidade, deixando ainda muitas áreas

desocupadas. Pode-se perceber ainda que nestas direções, a distância do centro ao final da malha urbana se expandiu aceleradamente no referido período (**Figura 15 e 15.A**).

Foi a partir de 1974, que o número de loteamentos implantados cresceu destacadamente com a instalação de vários Parques e Jardins Habitacionais de iniciativa privada, ao lado dos quais se estabeleceram os conjuntos habitacionais da COHESMA (Companhia Habitacional dos Empregados Sindicalistas de Maringá, os quais já mencionou-se anteriormente), estando todos esses conjuntos sendo ocupados por uma população de baixa renda<sup>33</sup>.

A propósito do crescimento na direção do quadrante Norte/Sul e Oeste do perímetro urbano, entende-se como importante a reflexão sobre a questão das externalidades<sup>34</sup>.

A localização de uma atividade econômica ou de uma habitação dentro da cidade, ligam-se a aspectos como acessibilidade e externalidade. O primeiro, **HARVEY (1980)**<sup>35</sup>, entende como o conjunto de facilidades e/ou dificuldades de acesso a : oportunidade de emprego, recursos e serviços de bem-estar. Por externalidade, chama-se o conjunto de efeitos resultantes da alocação de atividades, serviços, instituições, etc..., que afetam a nossa localização, trazendo benefícios ou malefícios, sem que se possa decidir sobre isto, ou por eles se estar pagando diretamente.

As externalidades assim como as facilidades de acesso originam-se da alocação de bens públicos ou privados. Segundo **HARVEY (1980:48)**<sup>36</sup> : **“O processo político tem influência profunda sobre a localização dos custos e benefícios externos”**.

Concorda-se com o autor, pois esse fato evidencia nitidamente a atuação do Estado, sobretudo enquanto poder político, principalmente numa sociedade como a que se vive, quando se tratam de bens públicos. E, não se deve desprezar este nível de poder, quando os bens são privados, uma vez que ao Estado cabe legislar, planejar e atuar sobre o uso do solo urbano.

Embora sejam mínimas, as possibilidades de ação sobre decisões referentes a alocação de bens ou benfeitorias que possam provocar externalidades positivas, sobretudo para as classes sociais destituídas de apoio do poder público e afastadas dos canais de acesso a ele, tais externalidades podem ser transferidas

para solo sob a forma de renda para aqueles que apresentam vantagens comparativas.

A partir dessa questão entende-se o quanto estes aspectos influenciaram no processo de evasão da população de baixa renda da cidade de Maringá em direção à Sarandi. Em Maringá, os planos nos quais incluíam alocações que trariam vantagens, desencadearam mecanismos encarregados de promover a valorização dos terrenos e imóveis (especulação imobiliária), mesmo antes de se concretizar o planejado; o que é próprio da lógica capitalista. Eles podem direcionar eixos de expansão da cidade, decidindo para que áreas a cidade cresce, transformando o espaço rural em urbano. Ou, se as áreas já eram ocupadas anteriormente, a possível alocação de bens e serviços, que externalizará benefícios, promoverá também uma substituição da população residente.

Oportunamente, apreende-se através dos estudos de **PAVIANI ET ALL (1990)**<sup>37</sup>, que a mobilidade residencial interurbana no espaço em questão, se concentra em grande parte, na identificação dos fatores repulsivos nas áreas de origem e os fatores atrativos nas áreas de destino dos migrantes.

O processo de remoção da população mais pobre, teve como alvo, uma estratégia de planejamento urbano por parte do poder público e privado. Decorre quando um grande contingente populacional, com poder aquisitivo baixo, da cidade de Maringá, não suportando mais os custos (sociais e econômicos) elevados, foram obrigados a se deslocarem para a cidade de Sarandi. Nesta cidade os preços dos imóveis, tanto para venda quanto para alocação sem grandes ou quase nenhuma benfeitorias, eram bem mais baixos. Um exemplo bastante ilustrativo do deslocamento dessa população desenvolveu-se a partir da década de 70, com a abertura de um número significativo de loteamentos na cidade. Juntamente com as mudanças estruturais que ocorria, grande parte desses loteamentos localizados ao longo da BR-376, no setor Norte da cidade, foram implantados paralelamente ao processo de verticalização em Maringá (que teve início nos anos 60, 70, e com maior intensidade no início dos anos 80), atrelado a especulação imobiliária que praticamente monopolizou e passou a comandar os preços do solo urbano.

Nessa mesma direção **MENDES (1992)**<sup>38</sup>, chama atenção para essa questão argumentando que o deslocamento da população de uma área para outra (ou de uma cidade para outra), ocorre sob a orientação da iniciativa privada. Neste

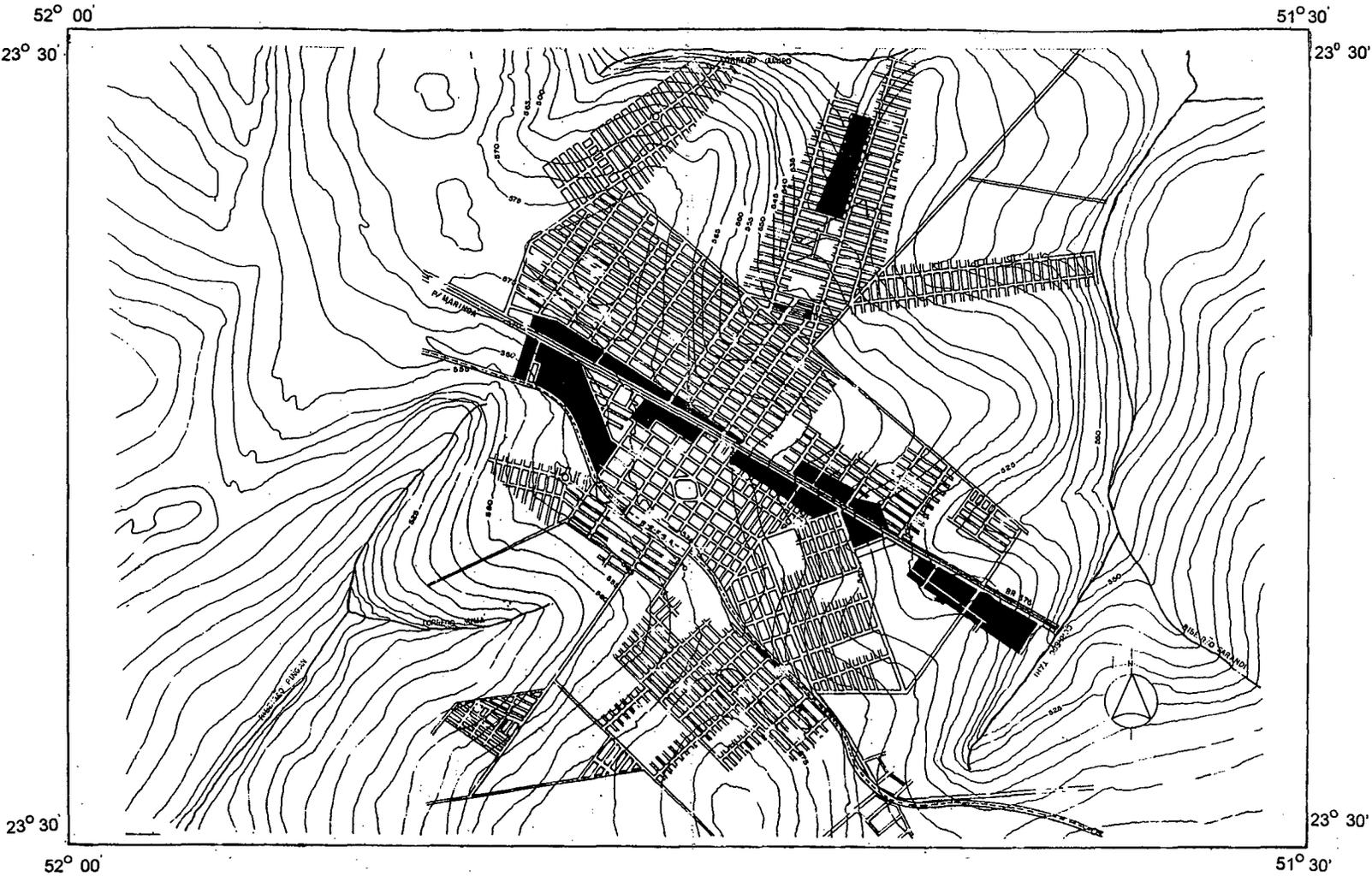
caso, quando se verifica a possibilidade de valorização de uma área a partir da localização futura ou decorrente de bens e serviços, a qual promoverá externalidades benéficas, empresas incorporadoras e/ou imobiliárias adquirem lotes ainda não ocupados e/ou já ocupados, e aguardam a valorização. Este intervalo de tempo entre a compra e a venda do terreno (já valorizado) não é necessariamente igual ao período de instalação das benfeitorias. Pois, muitas vezes a empresa se encarregará de fazer o marketing, que valorizará os terrenos antes mesmo que eles se beneficiem das melhorias, desencadeando neste casos claramente, a especulação imobiliária<sup>39</sup>.

Em Sarandi, este fato é bastante perceptível. Acredita-se que até mesmo antes de 1970, as empresas Vick e Sol, já possuíam grandes unidades fundiárias na cidade, a espera de sua valorização. Como esses proprietários são grandes capitalistas não tinham pressa em loteá-las, aguardaram o momento oportuno. Mas a intenção destas empresas não demorou para surtir efeito, e a partir de 1974, um número significativo de loteamentos (quase 80% do total existente), foram implantados na cidade, sem nenhum planejamento. Os lotes foram negociados sem nenhuma benfeitoria, sendo que em sua grande maioria permanecem até hoje sem as mesmas (**Tabela 9**). Mais adiante, no item 4 discorre-se sobre os loteamentos implantados por essas empresas.

Como afirmou-se anteriormente, além da evasão populacional das famílias de baixa renda de Maringá, em direção à Sarandi, ser uma estratégia de planejamento, ao mesmo tempo ocorria naquela cidade uma grande especulação imobiliária, que estaria vinculada ao processo de verticalização.

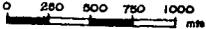
Esse foi também um momento apropriado destes incorporadores (Vick e Sol), entrarem em ação. Ao comportamento desses agentes, destaca-se é óbvio, o papel do Estado que passou a operar nas áreas já urbanas. Percebe-se aqui, mais uma vez a ação do Estado (e sua estratégia), determinando áreas periféricas para a população mais pobre, implementando também os programas da COHESMA.

As empresas ofereciam (e ainda oferecem) preços bem mais acessíveis pelos lotes e condições de pagamento atraentes (**Figuras 17, 18, 19**). Foi a partir desse contexto que a proliferação dos loteamentos em Sarandi intensificaram-se, com a presença constante dessas empresas especulando e manipulando aquela população.



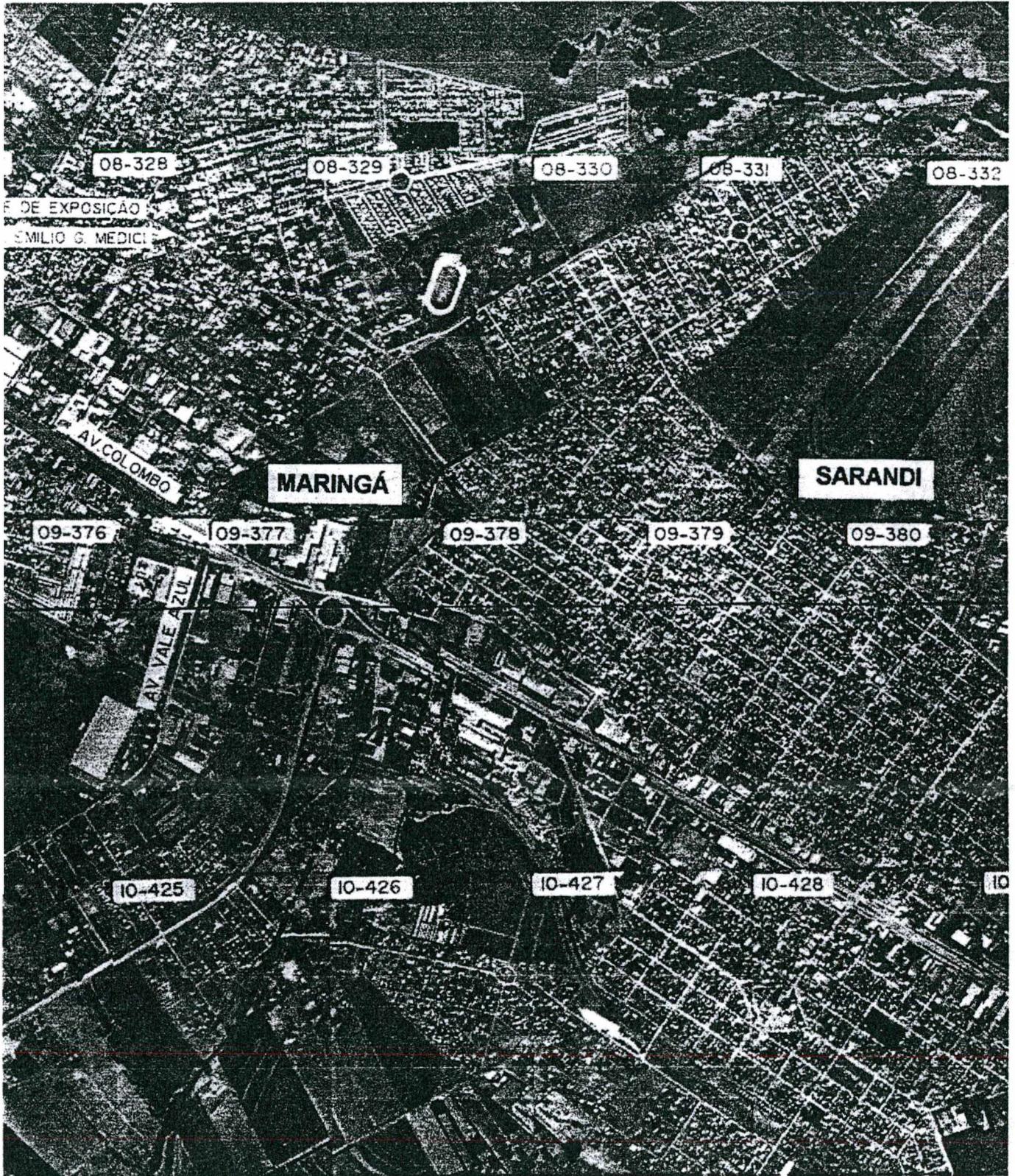
**Figura 24 Parque Industrial de Sarandi**

- 1° Parque Industrial 
- 2° Parque Industrial 
- 3° Parque Industrial 

Escala Gráfica 

Fonte: METROPLAN (1992)

Figura 25 - Vista parcial da cidade de Sarandi com grande área já absorvida por Maringá



BASE: PREF. MUNICIPAL DE MARINGÁ  
FONTE: METROPLAN/1991  
ORGANIZAÇÃO: LAURO CÉSAR FIGUEIREDO

Essa questão também é avaliada por **PAVIANI ET ALL (1990:27)<sup>40</sup>**, dizendo que o comportamento desses agentes institucionais “... seria estruturado pela lógica mais ampla do capital e das leis da acumulação e circulação num determinado momento de produção”.

Salientou-se acima, que o fenômeno das externalidades pode também constituir-se uma manifestação negativa, naturalmente de acordo com o tipo de bem ou serviço implantado. Neste caso, o crescimento da malha urbana de Sarandi para Oeste/Sul, foi orientado também pela presença de alguns estabelecimentos industriais, comércio e serviços, localizados além do prolongamento da Rodovia BR-376. Embora exista uma grande área destinada ao parque industrial na área Norte/Leste da cidade, próximo a rodovia, é no setor Oeste /Sul que encontra-se uma localização industrial um pouco mais expressiva (**Figura 24**). Paralelamente, verifica-se que tais externalidades proporcionaram a implantação de alguns dos loteamentos desse núcleo (**Figuras 15 e 15.A**)

Com a expansão desses loteamentos já em direção à Maringá, apreende-se, num primeiro momento, que o processo de integração entre as cidades já se manifestavam.

Essa urbanização acelerada, vem incentivando alguns pequenos proprietários rurais a venderem suas terras, influenciados é claro, por alguns incorporadores que desejam loteá-las. Por outro lado, tem-se ainda outros proprietários, que eles mesmos providenciaram a realização do empreendimento, sem nenhum intermediário<sup>41</sup>. O que pode-se constatar nessas áreas rurais é que as mesmas vem-se se processando de maneira complexa, irregular sem contiguidade espacial, devido a existência de fragmentos avançados da aglomeração a ela ligados técnica, economicamente ou por movimentos de trabalhadores. Essa integração pode ser distinguida por uma grande áreas já completamente absorvida por Maringá, e caracterizada pela densidade populacional e o número crescente de construções (**Figura 25**).

A partir destas considerações, entende-se que os efeitos de acessibilidade e externalidades tem origem de ordem variada. Assim, tomá-las como único determinante da localização residencial significa ignorar que a cidade é mais que um agregado de atividades localizadas numa área qualquer. Significa ignorar, sobretudo, que a interação compreendida nos deslocamentos interurbanos

podem afetar a própria natureza intrínseca da população urbana, particularmente a migrante (PAVIANI ET ALL, 1990)<sup>42</sup>.

Até aqui, procedeu-se a uma análise do crescimento territorial urbano de Sarandi (destacando alguns fatores que sobre eles atuaram e atuam, notadamente a partir de 1974), através da implantação de vários loteamentos, responsáveis pelo crescimento da malha urbana e pela dilatação do seu espaço urbano em direção à Maringá.

Após avaliar a tendência da expansão territorial urbana de Sarandi, observou-se ser oportuno proceder a análise de alguns dados que foram levantados e examinados durante a pesquisa. A partir destes dados, foi possível construir algumas tabelas e gráficos simples, que proporcionassem uma melhor apreensão e/ou visualização do comportamento dos loteamentos que se processaram na cidade no período de 1970 a 1994.

É exatamente no momento em que define-se as várias Leis de ampliação do perímetro urbano da cidade, que a expansão da malha urbana amplia seu território<sup>43</sup>.

Várias são as formas de zoneamento existentes nas cidades como por exemplo: zoneamento fiscal, zoneamento eleitoral, glebas etc... Neste caso (dos loteamentos), os recortes no perímetro urbano foram feitos com a denominação de Glebas, cuja terminologia não é muito usada atualmente. Porém, para uma melhor legitimidade às interpretações, permaneceu-se como tal denominação.

Dando prosseguimento à análise da especulação imobiliária em Sarandi, revela-se mais uma vez o número de datas aprovadas pela Prefeitura do Município de Marialva. Os principais loteamentos foram efetuados nas Glebas: Sarandi, Ribeirão Sarandi e Gleba Pinguim (anteriormente conhecida como Chácaras Aeroporto), compreendendo o período de 1960 a 1994 (**Tabelas 10, 11, 12, 13, 14 e Figuras 26, 27, 28, 29**).

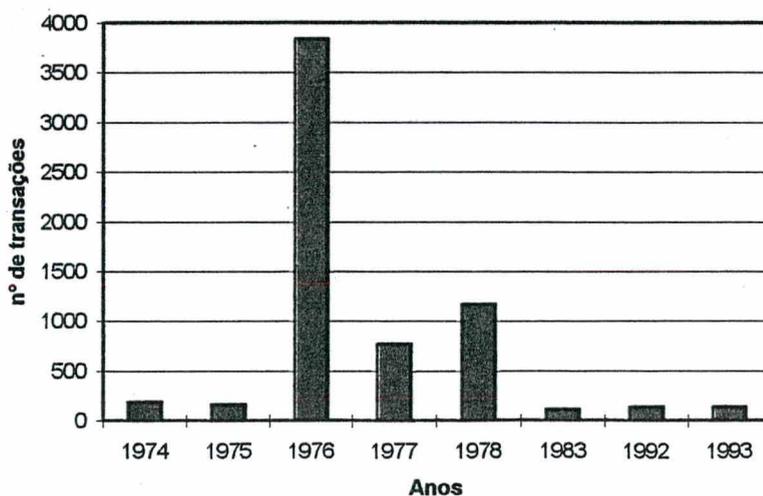
A análise centrar-se-á a partir da década de 70, quando de fato mudanças substanciais ocorreram em relação ao comportamento dos loteamentos e do perímetro urbano de Sarandi. Acredita-se contudo que este fator se deve à conjuntura econômica (política federal com juros extremamente elevados nos investimentos financeiros), que viveu o país naquele período, denotando não só uma valorização do solo urbano com gerando por sua vez a especulação imobiliária.

TABELA 10 - Nº. DE TRANSAÇÕES - GLEBA PATRIMÔNIO SARANDI - 1974 - 1993 202

Nº. DE ORDEM	LOTEAMENTOS	GLEBA	Nº. DATAS	ÁREA DO LOTEAMENTO (M <sup>2</sup> )	APROVAÇÃO
01	Sarandi-centro	Sarandi	558	584.605	não consta
02	Jardim Primavera	Sarandi	27	11.675	07/05/74
03	Jardim Paulista	Sarandi	90	50.750	07/05/74
04	Jardim Boa Vista	Sarandi	69	35.574	20/05/74
05	Jardim Europa	Sarandi	164	95.064	26/03/75
06	Jardim Sam Remo	Sarandi	88	33.154	27/02/76
07	Jardim Nova Paulista	Sarandi	433	169.400	14/05/76
08	Jardim Novo Mundo	Sarandi	34	24.200	24/06/76
09	Jardim Perimetral	Sarandi	42	48.400	10/08/76
10	Jardim Dom Bosco	Sarandi	155	53.724	20/08/76
11	Jardim Esp. parte 1	Sarandi	294	96.800	05/10/76
12	Jardim Verão	Sarandi	1.216	461.445	24/09/76
13	Jardim Primaveraão	Sarandi	239	77.996	11/11/76
14	Jardim Esp. parte 2	Sarandi	133	48.400	26/11/76
15	Jardim Imperial	Sarandi	103	37.606	03/12/76
16	Jardim Ibirapuera	Sarandi	135	47.988	03/12/76
17	Jardim Graha Azul	Sarandi	270	93.726	03/12/76
18	Jardim Castelo	Sarandi	597	177.797	03/12/76
19	Jardim Higienópolis	Sarandi	99	37.873	10/12/76
20	Jardim Esplanada	Sarandi	140	48.400	18/07/77
21	Jardim Cometa	Sarandi	250	85.256	18/07/77
22	Jardim Belém	Sarandi	21	11.790	22/11/77
23	Jardim Esp. parte 3	Sarandi	119	48.714	20/12/77
24	Jardim Esp. parte 4	Sarandi	240	96.800	20/12/77
25	Jardim Cruzeiro	Sarandi	97	49.271	18/05/78
26	Jardim Mercúrio	Sarandi	107	38.889	09/06/78
27	J. das Flores parte 1	Sarandi	84	36.300	21/06/78
28	Jardim Ana Eliza	Sarandi	400	160.155	26/10/78
29	Jardim São Pedro	Sarandi	397	211.024	17/11/78
30	J. das Flores parte 2	Sarandi	84	36.300	21/06/78
31	Lotes Industriais	Sarandi	110	1.026.741	13/07/83
32	Jardim Itamarati	Sarandi	138	48.230	06/01/92
33	Jardim São Jorge	Sarandi	137	36.300	29/09/93

Fonte: Cartório de Registro de Imóveis de Marialva e Prefeitura do Município de Sarandi, 1995 e 1996.

Figura 26 - Número de Transações - Gleba Patrimônio Sarandi (1974 - 1993) no Município de Sarandi



Nº. DE ORDEM	LOTEAMENTOS	GLEBA	Nº DATAS	ÁREA DO LOTEAMENTO (M <sup>2</sup> )	APROVAÇÃO
01	Jardim Ind. parte 1	Rib. Sarandi	681	290.400	30/10/74
02	Jardim Nova Europa	Rib. Sarandi	55	38.885	06/06/75
03	Jardim Edmar	Rib. Sarandi	14	6.672	14/05/76
04	Jardim Panorama	Rib. Sarandi	1.169	485.688	27/02/76
05	Jardim Escala	Rib. Sarandi	172	96.800	08/07/76
06	J. Novo Panorama	Rib. Sarandi	386	145.200	23/07/76
07	Parque Pioneiros	Rib. Sarandi	250	83.151	13/08/76
08	Jardim Ind. parte 2	Rib. Sarandi	2.360	997.088	15/12/76
09	Jardim Ind. parte 3	Rib. Sarandi	1.094	296.590	17/12/76
10	Parque Alvamar I	Rib. Sarandi	944	484.400	26/10/77
11	Jardim Ouro Preto	Rib. Sarandi	106	48.400	09/06/78
12	Jardim Universal	Rib. Sarandi	1.265	484.400	20/12/78
13	J. Nova Ind. parte 1	Rib. Sarandi	1.297	605.000	24/09/84
14	J Nov. Ind. parte 2	Rib. Sarandi	940	484.400	24/09/84
15	Conj. Res. O. Gealh	Rib. Sarandi	80	58.857	08/05/86
16	Jardim Social	Rib. Sarandi	144	180.290	14/04/87
17	Jardim do Parque	Rib. Sarandi	137	32.840	22/12/92
18	Parque AlvamarII	Rib. Sarandi	985	363.000	07/01/94

Fonte: Cartório de Registro de Imóveis de Marialva e Prefeitura do Município de Sarandi, 1995 e 1996.

Figura 27 - Número de Transações - Gleba Ribeirão Sarandi (1974-1994) no Município de Sarandi

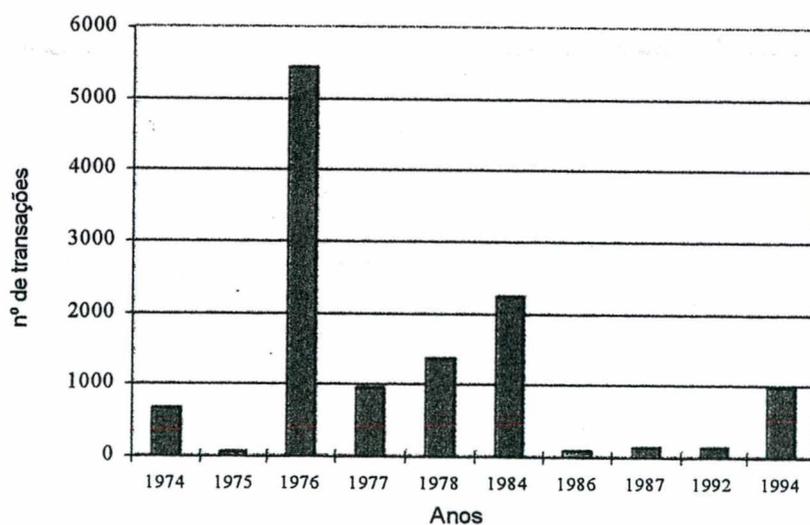


TABELA 12 - N.º. DE TRANSAÇÕES - GLEBA PINGUIM - 1991

N.º. DE ORDEM	LOTEAMENTO	GLEBA	N.º. DATAS	ÁREA DO LOTEAMENTO (M <sup>2</sup> )	APROVAÇÃO
01	Vale Azul I	Pinguim	261	3.109	05/1991
02	Vale Azul II	Pinguim	286	7.193	07/1991
03	Jardim Triângulo	Pinguim	115	4.910	10/1991
04	Sarandi I	Pinguim	111	5.096	10/1991

Fonte: Cartório de Registro de Imóveis de Marialva e Prefeitura do Município de Sarandi, 1995 e 1996.

Figura 28 - Número de Transações - Gleba Pinguim (1991) no Município de Sarandi

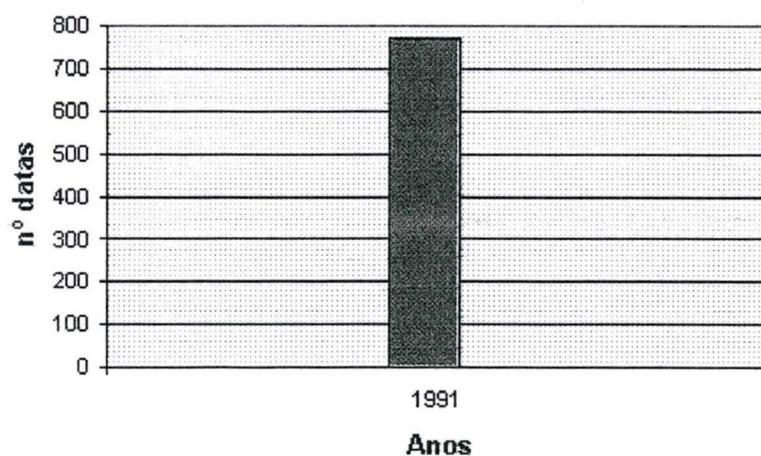


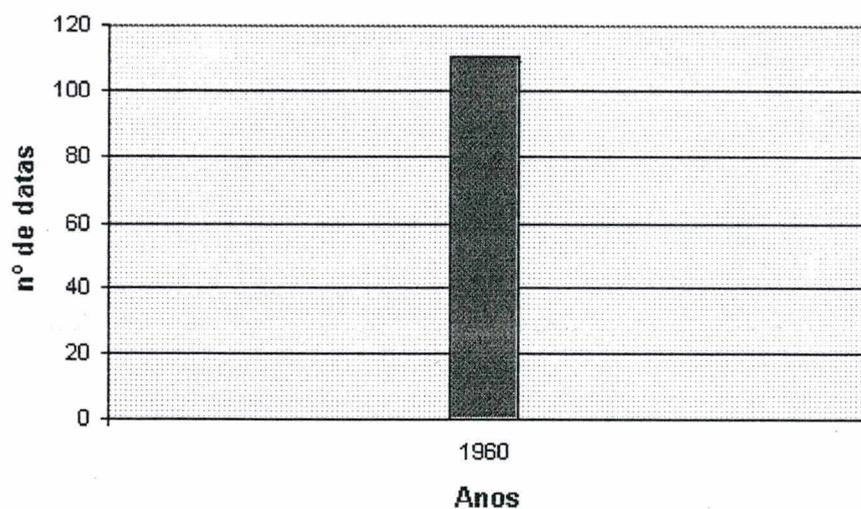
TABELA 13 - Nº. DE TRANSAÇÕES GLEBA RIBEIRÃO AQUIDABAM - 1960

Nº. DE ORDEM	LOTEAMENTO	GLEBA	Nº. DATAS	ÁREA DO LOTEAMENTO (M <sup>2</sup> )	APROVAÇÃO
01	Jardim Vera Cruz	Rib. Aquidabam	110	156.480	1960

Fonte: Cartório de Registro de Imóveis de Marialva e Prefeitura do Município de Sarandi, 1995 e 1996.

\*Embora no documento do Cartório não existe o ano que confirme a aprovação do loteamento, o mesmo nos informou que provavelmente poderia ter sido em 1960.

Figura 29 - Número de Transações - Gleba Ribeirão Aquidaban (1960) no Município de Sarandi



Nesse contexto, posteriormente nota-se que uma parcela do capital passa a ser investido na construção civil e por sua vez na atividade terciária, questão essa analisada no Capítulo I e III.

Ao longo desse período apreende-se que até a década de 60 poucos loteamentos se destacam na Gleba Sarandi com 558 datas. Seguidos da Gleba Ribeirão Aquidabam com 110 datas na mesma década. Nas Glebas restantes (Gleba Pinguim e Gleba Ribeirão Sarandi) nenhum loteamento foi implantado.

A década acima referida apresentou números pouco significativos desde o início até o final dos anos 60. Esse fato ocorreu devido ao período econômico que vivenciava o país principalmente no ano de 1964. Após tamanha instabilidade no processo de incorporação de terrenos à malha urbana, a década subsequente vai se fortalecer, visto que os maiores loteamentos aí serão implantados. Como exemplo temos no período de 1974 a 1978, notadamente na Gleba Ribeirão Sarandi e Gleba Patrimônio Sarandi, cifras de aproximadamente 12.079 e 7.070 datas aprovadas respectivamente.

Nesta década, sem dúvida, houve uma maior concentração em três anos destacando-se pela maior aprovação de datas loteando, principalmente, as Glebas Patrimônio Sarandi e Gleba Ribeirão Sarandi. Contudo, na década de 80, o processo continua, porém, abarcando de forma relativamente homogênea as Glebas analisadas, com exceção das Glebas Ribeirão Aquidabam e Gleba Pinguim que não apresentou nenhuma data aprovada no período analisado (**Cartório de Registro de Imóveis de Marialva, 1995**)<sup>44</sup>

As maiores aprovações ocorreram entre 1984 e 1987 loteando a Gleba Ribeirão Sarandi com 2.461 datas. Nos anos subsequentes, não ocorrem nenhuma aprovação de loteamentos.

Na década de 90, o processo continua, porém, com poucos loteamentos aprovados. Em 1991 a Gleba Pinguim com 773 datas; Gleba Patrimônio Sarandi em 1992 e 1993 com 412 datas e Gleba Ribeirão Sarandi com 985 datas<sup>45</sup>.

Nota-se assim, que a década de 70, foi marcada pelo número expressivo de aprovações entre 1974 - 1978 nas Glebas Sarandi e Ribeirão Sarandi; já nas Glebas Ribeirão Aquidabam e Pinguim o mesmo não ocorreu.

Em relação a dinâmica que se efetuou no processo de aprovação de datas nos loteamentos em Glebas de Sarandi pode-se apreender que entre o período de 1974 a 1984 foi a Gleba Ribeirão Sarandi a que apresentou maior número de datas aprovadas. Seguida da Gleba Patrimônio Sarandi que também teve significativa importância na aprovação registrada entre 1960 e 1978. No restante dos anos, as Glebas analisadas apresentaram dados mais uniformes, totalizando cerca de 20.032 datas aprovadas (**Figuras 26,27,28, e 29**) (**Prefeitura do Município de Sarandi, 1995**)<sup>46</sup>.

### **3- A COMERCIALIZAÇÃO DO ESPAÇO URBANO**

Ao longo de sua evolução, a cidade de Sarandi teve o seu espaço gradativamente aumentado. Para isso, deve-se levar em conta o seu processo histórico de desenvolvimento, que ao longo do tempo passou por profundas mudanças, associadas à questão de ordem geopolítica, e discussões voltadas a questão da localização definitiva do povoado.

Ao levar-se em conta o aumento da população urbana, o aumento do número de domicílios e mais recentemente, a implantação de alguns loteamentos (estes no caso, associados aos constantes aumento do perímetro urbano), é importante frisar que estes aspectos são fundamentais para apreender-se a expansão territorial urbana de Sarandi. No entanto, através da análise das vendas de terrenos sem construções, tem-se um elemento a mais na busca da explicação para o melhor reconhecimento das causas da expansão urbana de Sarandi no período de 1960 à 1994.

Nesse sentido, por intermédio da análise das vendas, acredita-se constatar se a procura de lotes para compra seguiu o ritmo da proliferação dos loteamentos. Esse fato pode mostrar o direcionamento da expansão urbana e os mecanismos que atuaram no aumento ou diminuição das vendas nas diversas áreas da cidade.

Realizou-se alguns levantamentos apropriados em relação às transações imobiliárias com terrenos sem construção<sup>47</sup> no Cartório de Registro de Imóveis de Marialva e na Prefeitura do Município de Sarandi, no período de 1960 à 1994 (**Tabela 14**).

Verifica-se que o comportamento das vendas nos anos 70 apresentou um aumento significativo, o oposto ocorrendo nas décadas de 80 e 90, com exceção do ano de 1984, que atingiu um número bastante elevado (**Tabela 14 e Figura 30**).

Com relação à década de 70, ressalta-se dois importantes momentos da contribuíram com a expansão territorial urbana de Sarandi: o primeiro quando no final da década de 60, a cafeicultura começa a deixar de ser a principal economia da região e passa a ser substituída por novas culturas, a soja e o trigo, sendo produzidas num modelo de agricultura de capital intensivo e com uma marcante modernização nas técnicas agrícolas. O segundo é decorrente desta modernização agrícola, onde um grande número de trabalhadores rurais, que eram utilizados nas lavouras de café, passam a fazer parte de um intenso êxodo rural direcionando a migração campo-cidade (**MORO, 1991**)<sup>48</sup>.

Este significativo crescimento da malha urbana foi então um reflexo da definitiva substituição da cultura do café, que requisitava extensa mão-de-obra para ser praticada, pelas culturas da soja e do trigo, produzidas com técnicas modernas e que ocupam pouca mão-de-obra.

Um terceiro momento que mantém íntima relação com essa expansão, a partir da década de 70, refere-se aos novos papéis que a cidade de Maringá passou a exercer nas suas atividades produtivas, atraindo também um número considerável de população exercendo atividades no setor terciário.

Na década de 80, o crescimento populacional de Maringá continua, chegando a 90% e confirmando que a cidade passou a polarizar a migração campo-cidade de outros municípios e até de outros Estados (**Tabela 7.A e Figura 10**).

A partir dessa década, Maringá passou a consolidar sua vocação de centro comercial e de prestação de serviços.

Além dos momentos acima referidos caracterizar o grande crescimento territorial urbano de Sarandi, destaca-se ainda, um fator determinante nesse processo, ou seja, a retomada de investimentos em tal setor pela incorporação de novas áreas (loteamentos), fruto das várias Leis que a partir da década de 70, determinaram a ampliação da malha urbana.<sup>49</sup>

Para se ter uma idéia do quanto essas Leis evidenciavam (via ação pública de Marialva, quando Sarandi era distrito), interesses particulares e políticos

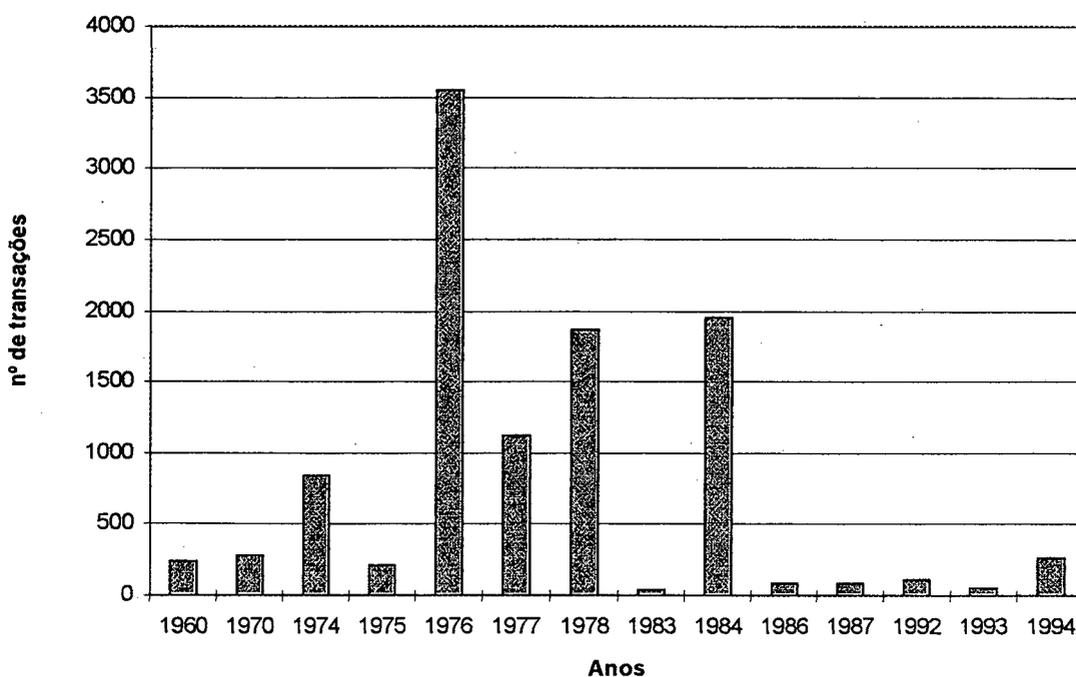
**TABELA 14 - Número de Transações de Terrenos sem construção em Sarandi - 1960 - 1994.**

Anos	Transações Comerciais
Até 1960	235
1970	274
1974	837
1975	207
1976	3.553
1977	1.123
1978	1.864
1983	47
1984	1.950
1986	80
1987	88
1992	115
1993	52
1994	266

Fonte: Cartório de Registro de Imóveis de Marialva, e Prefeitura do Município de Sarandi, 1996.

\* Os dados fornecidos por essas instituições representam uma estimativa, pois muitas vezes, vários lotes que estão registrados como imóvel sem construção, são negociados e não são comunicados, deixando os órgãos responsáveis desatualizados.

**Figura 30 - Evolução do Número de Lotes Vendidos sem Construção no Município**



na ampliação do perímetro urbano, transformando áreas rurais ainda produtivas em áreas urbanas, passa-se a relatar um pouco do conteúdo das mesmas.

Em 10 de Outubro de 1968 (último mandato da gestão), por intermédio do então prefeito municipal de Marialva, o Sr. Braz Clementino de Mendonça (eleito pelo antigo partido da Arena), sancionou a Lei nº 583/68, autorizando o poder executivo municipal a alterar a área urbana do Distrito de Sarandi, incorporando vários lotes da gleba Patrimônio Sarandi, como áreas urbanas. Ao Norte da mesma gleba foram incorporados 13 lotes, ao Sul 8 lotes, a Leste 6 lotes e no setor Oeste 4 lotes ao longo da estrada de ferro em direção à Maringá.

Um fato bastante interessante é observado nesta Lei. Quando o então prefeito Sr. Braz Clementino sancionou a Lei nº 583/68, ele não determinou que aqueles novos lotes, agora urbanos, ficassem sujeitos a novos lançamentos de impostos e taxas. Só mais tarde, pressionado por alguns proprietários, que o prefeito Sr. Romualdo Bortolo Borsari, altera os artigos das Leis, determinando uma nova tributação. Essa observação ficou mais evidente quando soube-se através da imobiliária Hagagê, sediada em Sarandi, que isto não era de se estranhar, pois os proprietários daqueles lotes (sem o novo tributo) faziam parte dos “amigos da cidade”, ou seja, da troca de favores entre eles. Somente em 1981, quando Sarandi tornou-se município que essas áreas foram regularizadas.

A Lei municipal de 21 de Agosto de 1969, era sancionada pelo novo prefeito, o Sr Armando Moura (também eleito pela Arena), sob o nº 609/69, incorporando 03 lotes ao Norte da gleba Ribeirão Sarandi e 03 lotes no setor Leste da gleba Ribeirão Aquidabam.

Na década de 70, mais precisamente em 08 de Maio de 1974, uma nova gestão assume a Prefeitura de Marialva (através da Arena), com o prefeito Sr. Romualdo Bortolo Borsari que sancionava a Lei nº 738/74, alterando a Lei 583/68 dando outras providências, ou seja incluindo nesta Lei mais 02 lotes da gleba Patrimônio Sarandi, como áreas urbanas. Mais tarde, em 15 de Agosto de 1974, o mesmo prefeito sancionava a Lei nº 746/74, alterando a Lei 738/74, incluindo também mais 03 lotes da gleba Patrimônio Sarandi, como áreas urbanas.

Uma nova Lei, a de nº 790/76 sancionada pelo prefeito Sr. Romualdo Bortolo Borsari em 13 de Janeiro de 1976, determinava a expansão do perímetro urbano de Sarandi. Novamente como alvo desta delimitação a gleba Patrimônio Sarandi onde 100 novos lotes, distribuídos por todos os quadrantes da gleba, se

transformam em áreas urbanas. A partir desta Lei, todos os imóveis ficaram sujeitos a nova tributação.

Em 23 de Julho de 1976, entra em vigor a Lei nº 819/76, também sancionada pelo prefeito Sr. Romualdo Bortolo Borsari, que dispõe sobre a expansão urbana de Sarandi. Altera e inclui na Lei nº 790/76, mais 05 lotes no setor Oeste da gleba Patrimônio Sarandi, e também 08 lotes da gleba Ribeirão Sarandi.

A última Lei sancionada na gestão do prefeito Romualdo Bortolo Borsari foi em 28 de Dezembro de 1976, incorporando 28 lotes de Norte a Sul, da gleba Patrimônio Sarandi.

Ressalta-se ainda que o ano de 1976, foi o período de maior ampliação do perímetro urbano de Sarandi, tendo em vista que esta foi também a época em que ocorreu o maior número de loteamentos implantados na cidade (Tabela 9). Atrelados a proliferação desses loteamentos, estavam as incorporadoras Vick e Sol (pois tinham grandes interesses na gleba Patrimônio Sarandi), que passaram a comandar e especular o solo urbano na cidade. Nessa fase ocorreu também a reestruturação partidária, dando um novo impulso às questões políticas.

No ano de 1977, um novo prefeito de Marialva, também eleito através da Arena, comandava Sarandi, o Sr. José Gomes Colhado. Sancionada em 29 de Setembro do corrente ano, entra em vigor a Lei nº 892/77, que amplia o perímetro urbano. Mais 07 lotes, do setor Oeste da gleba Ribeirão Sarandi passam a fazer parte da área urbana.

Em 19 de Maio de 1978, o prefeito Sr. José Gomes Colhado sanciona a Lei nº 929/78, onde 05 lotes da gleba Ribeirão Sarandi são incorporados na área urbana. No dia 29 de Maio de 1978, outra Lei do mesmo prefeito a de nº 931/78 entra em vigor, transformando mais 02 lotes rurais da mesma gleba, em lotes urbanos. E finalmente a Lei nº 946/78 é sancionada em 04 de outubro de 1978 pelo prefeito o Sr. José Gomes Colhado. No seu último mandato integra no perímetro urbano 02 lotes da gleba Patrimônio Sarandi. Estas foram as últimas Leis sancionadas pela Prefeitura de Marialva, quando Sarandi ainda era distrito.

Segundo informações da Prefeitura de Sarandi, a partir de 1980, quando esta tornou-se município, somente na gestão do Sr. Hélio Gremes Pereira, eleito através do PMDB foi sancionada, em 27 de Dezembro de 1990, a Lei nº 404/90, integrando 04 lotes da gleba Patrimônio Sarandi ao perímetro urbano.

Com base nas informações obtidas através de fontes orais, destaca-se novamente que todas as Leis aqui mencionadas não possuem um anteprojeto; as mesmas foram sancionadas por iniciativa dos prefeitos, que na época comandavam a prefeitura de Marialva. Esse comportamento revela nitidamente a ineficiência do poder público sobre a organização do espaço.

Acredita-se que por trás do conteúdo das mesmas, muitas implicações podem ainda ser reveladas, tendo em vista a grande dificuldade de obtê-las e do comportamento das pessoas que a elas poderiam ter acesso.

Retomando novamente a expansão territorial urbana de Sarandi, ressalta-se que na década de 70, onde também em Maringá, o processo de verticalização já havia começado, a especulação imobiliária fez com que grande parte da população de baixa renda fossem procurar nas áreas periféricas um novo local de moradia.

Nessa mesma década de 70, verifica-se, comparando-se com a evolução das décadas de 80 e 90, um aumento destacável de vendas de terrenos, sempre crescente até o ano de 1978, ocorrendo a seguir, uma queda nos anos seguintes.

A **Figura 30** demonstra qual foi o comportamento da evolução das transações comerciais de terrenos sem construção. O comportamento desta surge como já discorreu-se, em função de uma série de fatores e processos que atuaram e/ou atuam sobre o espaço urbano de Sarandi. No decorrer deste, destaca-se de que forma e com que intensidade estes aspectos manifestaram-se no espaço urbano desta cidade.

Apreende-se que a evolução da população residente, dos domicílios ocupados e das transações comerciais (1960-1990), aumentou a demanda de terrenos em Sarandi e se destaca bem mais que o da população residente e dos domicílios ocupados. Tal apreensão permite verificar que uma parcela considerável de terrenos negociados em fins da década de 60 e meados da década de 70 não foram ocupados com construções; o que considera-se como mais um dado para pensar no crescimento territorial urbano de Sarandi, a partir de 70, como reflexo do processo da proliferação de loteamentos (**Tabela 15 e Figura 31**).

Assim, uma parcela considerável de indivíduos que adquiriram lotes sem a intenção de consumi-los, tornou-se mais destacável no período de 74, quando Sarandi ainda era Distrito de Marialva.

**TABELA 15 - População Residente (PR), nº. de Domicílios (ND) e nº. de transações com terrenos sem construção (NTTSC) da cidade de Sarandi-Pr. no período de 1960 a 1990\*.**

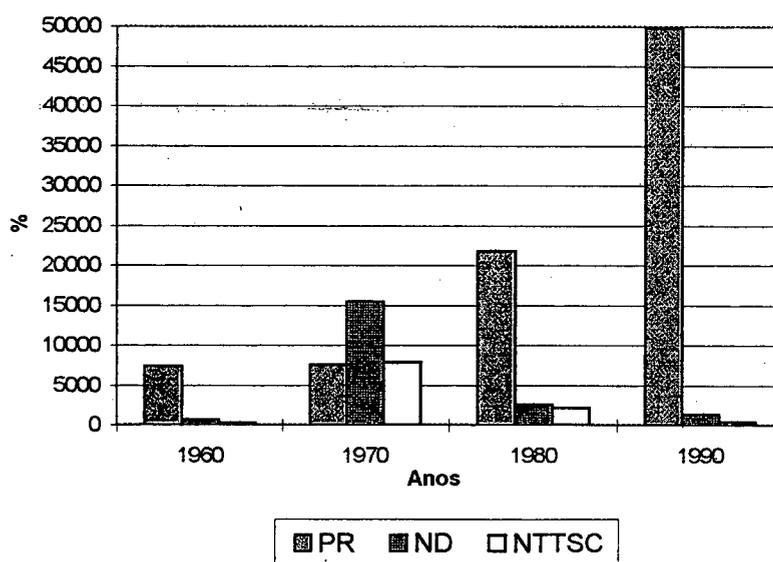
	1960	1970	1980	1990
<b>PR</b>	7.389	7.507	21.797	49.721
<b>ND</b>	668	15.471	2.577	1.397
<b>NTTSC</b>	235	7.858	2.165	433

Fonte: FIBGE, Censo Demográfico, 1960, 1970, 1980, 1991.

Prefeitura do município de Sarandi e Cartório de registro de Imóveis de Marialva.

\* Os dados referente ao número de domicílios são estimativas, em função da documentação apresentar contradições.

**Figura 31 - Evolução percentual da população Residente (PR), Número de Domicílios (ND) e Número de Transações de Terrenos sem Construções (NTTSC), no Município de Sarandi-Pr, no período de 1960 a 1990.**



Na verdade, ocorreu um aumento desnecessário, do número de terrenos como valor de troca (tanto para o vendedor, como para o comprador), devido a incorporação de novas áreas ao quadro urbano.

Acredita-se que, o aumento do percentual de aquisições de terras urbanas (em sua grande maioria, adquiridas por preços irrisórios pelas incorporadoras Vick e Sol), transformou-se em investimentos para se auferir lucros a médio e longo prazo.

Se o aumento das transações comerciais de terrenos sem construção foi decorrente da ampliação dos investimentos imobiliários, então o aumento deste mercado de terras, resulta do comportamento de outras formas ou setores de investimentos ou ainda de questões políticas<sup>50</sup>.

**MENDES (1983)<sup>51</sup>**, lembra que nos primeiros anos da década de 70, o nível de investimentos financeiros em ações estava em alta, fruto da crescente valorização dos papéis na bolsa de valores nos dois grandes centros econômicos do país, no caso, Rio de Janeiro e São Paulo, conforme diretrizes econômicas adotadas.

Nesse sentido, observa-se que é a partir de 1974, que o número correspondente à demanda de lotes sem construções, evidencia uma fase mais relevante, o que se pressupõe que o aumento dos investimentos neste setor resultou da diminuição de investimentos naquele. A queda da demanda de terrenos a partir da década de 80 e 90, parece ser o reflexo de uma nova retomada dos incentivos para investimentos financeiros, pois sabe-se que com o acirramento das dificuldades do Estado em cumprir as parcelas de pagamento da dívida externa brasileira, desenrolou-se a nível nacional, uma política de tentar retirar do mercado, o máximo de capital aqui reproduzido (**Figura 30**).

Atestou-se portanto, um crescimento contínuo, de 1974 à 1978, para novamente comprovar-se uma queda nas transações de terrenos no início das décadas de 80 e 90, todavia sempre superior às da década de 70, com exceção do ano de 1984, que atingiu um índice bastante elevado de vendas (**Tabela- 14**). Segundo informações do mercado imobiliário de Maringá e Sarandi, tal retração ocorreu devido à ênfase dada pelo governo, a caderneta de poupança, onde os altos juros no mercado acompanhavam a mesma. Assim, aqueles que tinham capital, passaram a aplicar em investimentos mais rentáveis, que teoricamente

ofereciam menor risco ou aqueles em que o governo dava ou passou a dar maior incentivos.

Quando do levantamento das informações sobre as transações de terrenos, optou-se especificamente pelo período de 1960 a 1994, por ser o de maior representatividade quanto a produção do espaço urbano em Sarandi.

Constata-se portanto, que a perda do poder aquisitivo tem atingido níveis significativos, visto que a classe média/alta não tem tido oportunidade de realizar investimento ou qualquer outra forma de poupança, devido as novas medidas do governo, com a implantação do plano real, o que de certa maneira acabou paralisando determinados setores econômicos.

Finalmente, em relação à evolução do número de projetos de construções aprovados junto a Prefeitura<sup>52</sup>, toma-se como referência, as informações obtidas junto as Prefeituras de Sarandi e Marialva e no setor imobiliário; de que o número de projetos de construção na cidade de Sarandi, sempre esteve abaixo daquele referente ao total de terrenos comercializados **(Tabela14)**.

Com relação aos núcleos habitacionais (já discutidos anteriormente), estes foram implantados mais recentemente, ou seja por volta do ano de 1991, por solicitação do município, junto aos órgãos competentes, no caso a COHESMA<sup>53</sup>, tendo desse modo, início de uma nova fase de aumento na aprovação de projetos para construção.

Atentando-se ao significado das vendas levantadas no Cartório de Marialva e Prefeitura de Sarandi, acredita-se ter havido aumento proporcionalmente maior de transações comerciais com terrenos no período 1960 - 1980 do que o número de residências e residentes, nos setores Sul e Sudeste da malha urbana, no mesmo período **(Figura 31) (Fotos 2 e 3)**

Isso ocorreu, sobretudo devido a manipulação dos proprietários, principalmente aqueles que detêm o maior poder econômico, bem como do setor público, que muitas vezes é representado pelas mesmas pessoas, na produção do solo urbano.

Constata-se que as vendas dos terrenos não se fez homogeneamente por todo o espaço urbano. Há que se comprovar que o crescimento das transações imobiliárias efetuadas em Sarandi, não resultou de aumento específico de vendas

em determinados loteamentos. Na prática o que poderia acontecer, serem relativas a uma parcela do espaço urbano.

Pode-se identificar que no período de 1970 à 1978, as áreas Sul Sudeste da cidade foram as que mais apresentaram transações comerciais de terrenos<sup>54</sup> (**Figuras 15 e 15.A**).

Passa-se agora, a uma análise da espacialização das vendas de terrenos sem construções, no interior do espaço urbano de Sarandi.

Ao comparar-se as transações comerciais de terrenos sem construção (**Figura 31**), e das tendências da expansão urbana (**Figuras 15, 15.A e 16**), verifica-se que as áreas onde ocorreram maior demanda de terrenos foram aquelas localizadas ao Sul e Sudeste (**Fotos 6 e 7**), justamente no período de 1974 - 1978 quando o perímetro urbano foi aumentado várias vezes, sob o comando da Prefeitura de Marialva. Tais áreas loteadas foram as seguintes: na porção Sul - Vale Azul I e II, Sarandi I, Esplanada, Triângulo, Gralha Azul; na porção Sudeste- Jardim Esperança I, II, III e IV, Jardim Mercúrio, Jardim Cruzeiro, Jardim Imperial e Jardim Ana Eliza.

Em relação aos loteamentos à Oeste - Parque São Pedro, Perimetral, Califórnia, Castelo, Boa Vista. Em quase todos os pontos desses loteamentos as dificuldades são grandes, com ruas sem asfalto, sem vias públicas, sem calçadas, sem conservação, além da falta de água quase que constante, entre outros. Tais loteamentos apresentam uma situação desfavorável, em função de se destinar a população de baixa renda.

Constata-se também que nas áreas acima referidas, os loteamentos Esperança I, II, III e IV assim como o Jardim Castelo são os mais carentes da cidade. Isto não quer dizer que não existam outros, mas com uma situação menos agravante (**Fotos 2 e 3**).

Já no período de 1983 - 1994, a evolução da expansão territorial urbana começou a declinar, poucos loteamentos foram criados como o Jardim Nova Independência I e II, Jardim Social, Parque Alvarado II, Jardim do Parque, Conjunto Residencial Osvaldo Gealh, no setor Norte. Ao Sul, o Jardim Itamarati e Jardim São Jorge.

Em termos gerais, todos os loteamentos que acaba-se de descrever destinaram-se a população de baixa renda, apresentando grande concentração populacional.

As áreas dos loteamentos, em quase todos os setores da cidade de Sarandi, continuam até hoje a apresentar preços bem mais acessíveis do que em outras áreas do aglomerado urbano, atraindo cada vez mais grande contingente populacional (**Tabela 7.A**) e também muitos especuladores de terras urbanas (**Foto 8**).

É dentro desse contexto que **PAVIANI ET ALL (1990:7)**<sup>55</sup>, chama atenção em relação as mudanças que ocorrem na mobilidade residencial:

**“No sentido de desencadear o processo de ajuste de sua “utilidade locacionai” , a família estaria sujeita a fatores de expulsão (ligados à localização vigente) e de atração (ligados a localizações potenciais), tais como: a acessibilidade (em relação a um grande centro e emprego, por exemplo), os atributos da moradia, a renda, as condições da moradia , etc...”**

Implícita ou explicitamente nessa questão está a determinação da mobilidade como um processo quase que voluntário, em que a decisão pessoal seria o determinante, frente aos estímulos externos, de quem se deslocaria no espaço urbano.

A importância dos atributos locacionais é fundamental dentro do processo de produção do espaço urbano, para a determinação do tributo fundiário, um vez que o padrão da moradia (social e econômico) vai caindo à medida que aumenta a distância de uma área central para áreas periféricas, geralmente.

Os levantamentos realizados no Cartório de Registro de Imóveis, nas Prefeituras de Maringá e Sarandi, assim como durante as entrevistas realizadas, permitiu constatar que várias compras de terras adquiridas a preços muito baixos, no início da década de 70, foram aquisições diretas das Incorporadoras Vick e Sol. Estas, acabaram loteando ás áreas, que com o passar dos anos (74,76,77,78), a procura de lotes provocou um processo especulatório. Foram cerca de 31 loteamentos (já percorridos anteriormente), distribuídos por toda a cidade e, com um número considerável de lotes a serem comercializados. Essa situação gerada, criou

para os interessados em adquirir terrenos nessas áreas, algumas dificuldades em razão dos terrenos aí localizados estarem nas mãos de grupos poderosos sediados em Maringá. Esses terrenos passaram por várias transações, na mesma década, e outros tantos continuaram nas mãos das mesmas construtoras, aguardando um melhor valorização<sup>56</sup>.

Nessa mesma situação, verifica-se que um número elevado de terrenos sem construção, em qualquer quadrante da cidade, estão nas mãos de poucos proprietários, em “pousio social”.

A aquisição do lote se constitui em valor de uso para seus compradores, ao contrário do que acontece em outros loteamentos, onde os terrenos são vendidos ou ficam a espera da valorização.

Como quase toda cidade de pequeno porte no interior brasileiro, Sarandi não é exceção no que se refere às seguintes características: a cidade apresenta uma avenida principal que é a Avenida Londrina onde localizam-se o comércio, agência bancária, entre outros aspectos do conteúdo urbano. Quanto ao uso do solo, as construções desta e de ruas próximas, apresentam um padrão um pouco melhor, convivendo com construções de padrões inferiores (**Figura 32**).

Aí estão os terrenos com um valor maior, não atraindo, portanto, a grande maioria da população migrante, levando-os a adquirir os seus terrenos nos setores mais periféricos.

A partir da Lei 03/92, que dispõe sobre os padrões de uso e ocupação do solo urbano em Sarandi, a cidade foi basicamente estruturada em 5 categorias de zonas: 1) Zona Comercial (ZC); 2) Zonas Residenciais (ZR); 3) Zonas Industriais (ZI); 4) Zonas de Proteção Ambiental (ZPA); 5)- Zonas de Usos especiais (ZE).

As Zonas Comerciais estão classificadas em 03 categorias (ZCS1, ZCS2, ZCS3). as duas primeiras são destinadas ao comércio central da cidade, forando por extensões laterais dessa mesma zona, e que foram infiltrando-se nas zonas residenciais. A terceira categoria é destinada à concentração de comércio e serviços ao longo da Br-376 que divide a cidade (**Figura 32**).

As Zonas Industriais (ZI) ocupam parte do topo do espigão do sítio urbano. São bastante reduzidas em quantidade e caracterizadas como de pequeno porte (**Figuras 24**).

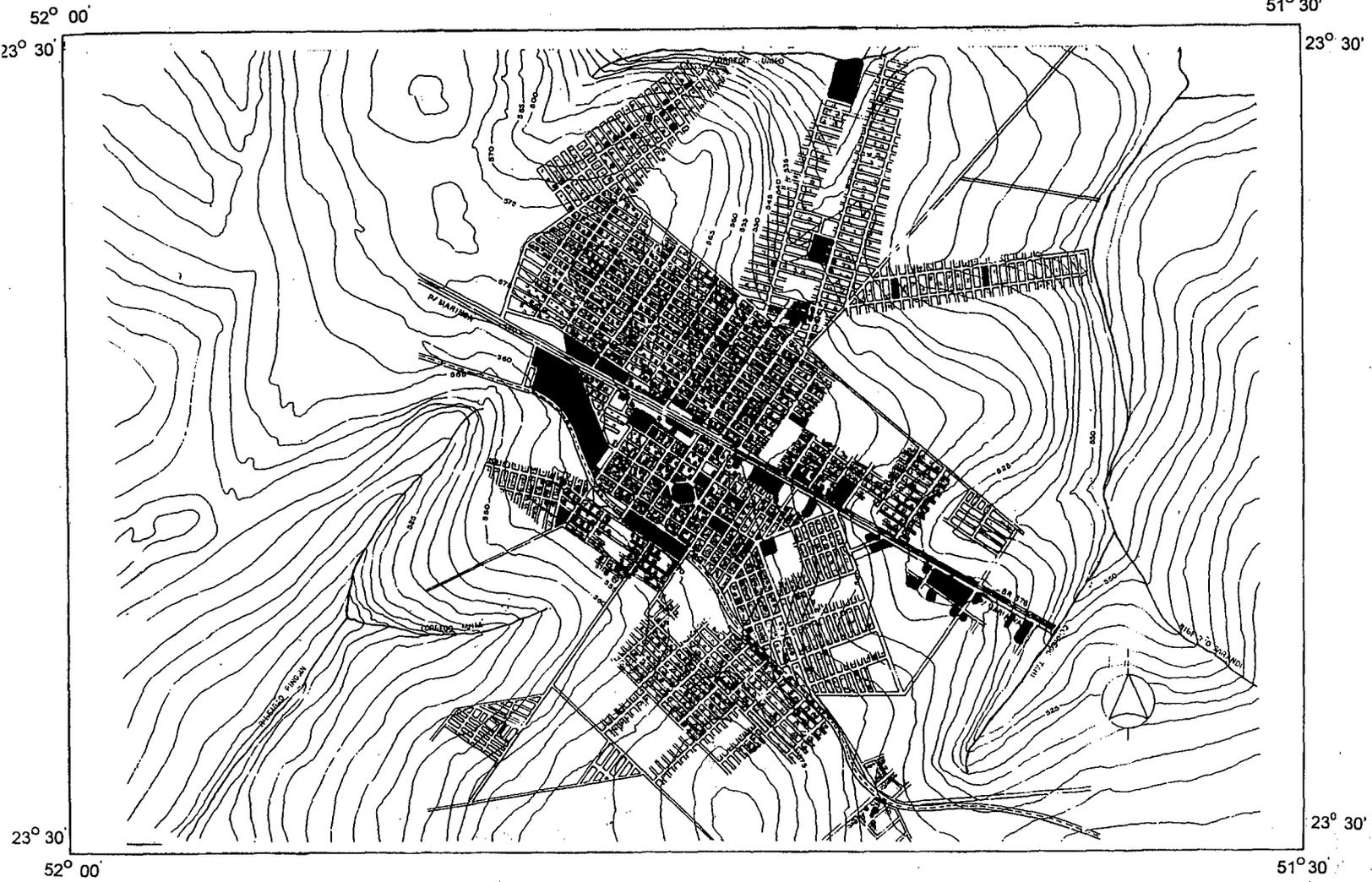
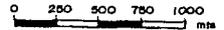


Figura 32 - Sarandi Uso do Solo Urbano

- Residencial 
- Comercial 
- Industrial 
- Praça 
- Institucional 

Escala Gráfica 

Fonte: METROPLAN (1992)

As zonas residenciais apresentam quatro subdivisões, de acordo com o padrão econômico da população (onde o mesmo se torna muito relativo), o que revela claramente a segregação. Para a população com um nível de renda um pouco melhor, foram destinadas as zonas residenciais 2 e 3 (que não são delimitadas na carta base, mas correspondem a parte central da cidade). Já para a população com renda bem mais baixa, foram destinados as zonas 1 e 4, conhecida como zona popular ou de periferias (**Figura 32**).

As zonas de Proteção Ambiental (ZPA), representam os fundos de vales da drenagem, praças e outros. E as Zonas Especiais (ZE), são representadas pelo uso de instituições (**Plano Diretor Integrado de Desenvolvimento Urbano de Sarandi, 1992**)<sup>57</sup>.

Nas áreas mais antigas, onde hoje é o centro, o processo de ocupação mesmo sendo diversificado, pode-se apreender através da pesquisa, que a diferenciação entre os preços dos lotes não foram tão intensos nas últimas décadas, devido a fatores como a dotação de infra-estrutura e a ocorrência de mudanças econômicas favoráveis. No entanto, com o passar dos anos as constantes transformações da sociedade, a segregação social tornou-se mais acentuada, explicitando-se na expansão territorial levada a termo, com o aumento do perímetro urbano, quase que constante, durante a década de 70.

Portanto, a área central vem atingindo preços bem mais elevados em relação aos demais quadrantes da cidade.

Essa questão acaba atingindo aquela população mais carente, sem recursos, e não tendo opções, quanto à aquisição de lotes (**Foto 9**).

As características que procede-se acima, permitem interpretar que nas áreas mais antigas, o processo de ocupação foi bastante diversificado o que pressupõe-se que a diferenciação entre os preços de terrenos das diversas localidades não era muito grande. A segregação social está relativamente explícita na estruturação da cidade a partir dos loteamentos implantados no final dos anos 70, ou em certa medida, naqueles que implantados há mais tempo, sofreram um processo de substituição da população.

No entanto, levando-se em conta a discussão do capítulo III, acredita-se que alguns mecanismos (como o poder público e privado), interferiram nesse processo provocando uma diferenciação no uso do solo.

### 3.1- O PREÇO DO SOLO URBANO EM SARANDI

Ao analisar-se a evolução espacial através das vendas de terrenos sem construções, a mesma forneceria melhores resultados, se tivesse a possibilidade de se basear nos preços dos terrenos sem construção, para avaliar o preço do solo, e portanto, tratar dos diferentes tributos fundiários auferidos neste espaço urbano.

Esta possibilidade ficou prejudicada pelo fato de que os dados referentes ao valor dos negócios realizados e registrados no cartório estão completamente desatualizados, longe da realidade e sequer guardam proporcionalidade com ela, ou seja por ocasião do registro da escritura, o valor declarado é aquele pelo qual decidem vendedor e comprador, via de regra bem abaixo do preço real<sup>58</sup>.

Tentou-se ainda, mais uma vez, fazer um levantamento junto as incorporadoras Vick e Sol, mas foi inviável<sup>59</sup>.

Para tentar superar esse problema, procedeu-se a algumas entrevistas com pessoas ligadas ao ramo imobiliário de Maringá e Sarandi, contou-se ainda com a colaboração da Prefeitura de Sarandi<sup>60</sup>, com o proprietário da Imobiliária Hagagê o Sr. Hilário Gomes, que atua no ramo há muitos anos, com moradores da cidade, no sentido de avaliar, através das vendas de terrenos sem construção, qual o preço médio do m<sup>2</sup>, por loteamento, o que se constitui num indicador do tributo fundiário percebido em Sarandi.

Os dados obtidos não permitem avaliar o comportamento do preço médio do m<sup>2</sup>, para toda a cidade, pois verificamos que estes se referem aos terrenos com preços mais elevados, na sua grande maioria, ocorrentes nas transações efetuadas junto as construtoras já mencionadas.

Frente ao contexto apresentado (inexistência de dados), dificultou-se também a construção de tabelas e/ou gráficos que pudessem analisá-los e compará-los, para um melhor entendimento. Acredita-se não ter a mesma apreensão, mas recorreu-se a uma avaliação dos mesmos através de entrevistas<sup>61</sup>.

Verifica-se que, na maioria dos loteamentos na cidade, houve aumento no preço médio do m<sup>2</sup>, ainda que não significativamente. A partir de 1974, apesar da política federal que passou a incentivar cada vez mais os investimentos

financeiros, esta na realidade, não refletiu nos investimentos imobiliários na região, principalmente em Sarandi<sup>62</sup>. Embora quantitativamente as vendas tenham aumentado, o índice dos preços em termos gerais, não chegou ao que se poderia esperar, no contexto do mercado imobiliário, mesmo observando que no ano de 1976, ocorreu um aumento mais destacado nas vendas. Este fato ocorreu em função dos preços serem atraentes, levando o mercado a especular o solo urbano. Os lotes mais procurados foram aqueles localizados na área central com maior infra-estrutura, por aqueles que desejavam construir e investir; já os que tinham intenção somente de investir foram adquirir os lotes em áreas mais afastadas nos quadrantes Norte e Sul da cidade (**Tabela 14**).

Exemplificando, na década de 70 (época em que a nossa moeda era o cruzeiro), enquanto nas áreas periféricas, ao Norte da cidade de Maringá, o valor de um lote custava em torno de Cr\$ 400.000,00 (Quatrocentos Mil Cruzeiros), em Sarandi, na porção norte, estava em torno de Cr\$250.000,00 (Duzentos e Cinquenta Mil Cruzeiros). Já na área central de Maringá, o valor aproximado era de Cr\$ 5.000.000,00 (Cinco Milhões de Cruzeiros), e em Sarandi, o valor havia uma supervalorização que chegava a 3.000.000,00 (Três Milhões de Cruzeiros) (**Foto10**).

No quadrante Sul da cidade de Sarandi, em áreas pouco mais distantes do centro, o interesse dos compradores (notadamente das empresas Vick e Sol) eram bem maiores, em função do baixo custo dos lotes, que estavam entre Cr\$ 100.000,00 (Cem Mil Cruzeiros) e Cr\$ 150.000,00 (Cento e Cinquenta Mil Cruzeiros). Os bairros de maior interesse, tanto de pessoas físicas, como de empresas sempre foram : ao Norte, o Jardim Verão, Jardim das Flôres, Jardim Universal, Jardim Independência; no setor Sul, o Jardim Gralha Azul, Jardim Castelo, Jardim Esplanada, Jardim Esperança e Vale Azul (**Fotos 2 e 3**).

É importante lembrar que no decorrer das entrevistas percebeu-se que a reação das pessoas eram quase que unânimes em demonstrar o monopólio e a especulação do solo urbano na cidade pelas incorporadoras. Sobre o comportamento das mesmas já referiu-se anteriormente. Como exemplo, tem-se um levantamento efetuado no Cartório de Registro de Imóveis, que pode confirmar e identificar os loteamentos implantados por essas empresas, são eles: no setor Norte do quadro urbano, Jardim Independência I, II, III, Jardim Verão, Jardim

Primaverão, Jardim Ouro Preto, Jardim Universal, Jardim Paulista, Jardim Panorama, Jardim Sam Remo, Jardim Dom Bosco e Parque dos Pioneiros; no setor sul, Jardim Gralha Azul, Jardim Castelo, Jardim Esplanada e Jardim Esperança I, II, III, IV; e no setor Leste, o Jardim Imperial, Jardim Ibirapuera, Jardim Cometa, Jardim Nova Paulista e Jardim Ana Eliza. Supõe-se que aproximadamente 80% dos loteamentos na cidade foram implantados por essas empresas (**Figura 15.A**).

Além dessas empresas, alguns proprietários individuais, aproveitando das ampliações do quadro urbano da cidade, também foram adquirindo cada vez mais terras urbanas, e aguardando o momento para loteá-las. O que chama atenção para essa questão, é o fato de encontrar em alguns loteamentos, o nome de pessoas que provavelmente representam esses incorporadores imobiliários sediados em Maringá. Constatou-se ainda durante este levantamento, um número razoável de loteamentos, em nome de pessoas influentes e também de moradores que residem em Maringá.

Já nas décadas de 80 e início de 90, com as mudanças de moeda (Cruzados Novos; a volta do Cruzeiro; e o Plano real), os investimentos imobiliários tiveram uma certa estagnação, principalmente a partir do Plano Real, onde o mercado passava por uma nova adaptação na sua estrutura.

A partir daí, segundo o Sr. Hilário Gomes, o preço médio de terrenos em Sarandi chegou a um aumento de quase 1000%. mesmo assim, o preço por m<sup>2</sup> dos lotes no município, continuaram bem mais inferior, do que o mercado imobiliário de Maringá. Tal fato, não significa que não foram corrigidos de acordo com os índices inflacionários. A maioria dos loteamentos da cidade (com exceção a área central; e de áreas próximas), fazem parte daqueles que possuem os piores atributos locacionais.

Atualmente, na região central da cidade de Sarandi (Av. Londrina), o preço dos lotes atinge níveis elevados, cerca de 110.000 Mil Reais, porque nesta área, já ocorre a renda monopólio. De acordo com **MENDES (1988)**<sup>63</sup>, nos países em estágio menos avançado do capitalismo, o centro se caracteriza por se constituir no nóculo principal da rede de vias urbanas, concentrando o comércio e os serviços em geral (**Foto 11**).

Em áreas próximas ao centro (Av. Maringá, por exemplo), o preço dos lotes começam a cair, ficando entre 20.000 e 25.000 Mil Reais (**Foto 12**).

Quanto mais os lotes se afastam do centro, mais os preços vão caindo. No jardim Europa e no Jardim Perimetral, os lotes são vendidos por 7.000 ou 8.000 Mil reais. Nas áreas mais periféricas (Jardim Universal), encontra-se lotes por apenas 600,00 Reais. Percebe-se contudo, nessas áreas mais distantes, a falta quase que total de infra-estrutura, onde famílias inteiras vivem ou sobrevivem em condições sub-humanas.

Assim, os trabalhos de campo puderam proporcionar uma real investigação dos preços do solo urbano em Sarandi, e a partir deste, demonstrar que diferentes níveis de renda fundiária são auferidos, mesmo considerando-se apenas os loteamentos mais valorizados.

Isto também pode explicar, porque a cidade de Sarandi vem atraindo, cada vez mais, um grande contingente populacional, vindos de outros município e estados para se fixarem em Maringá, e que pela proximidade e pelos preços baixos dos lotes, acabam optando por residir nesta cidade.

As idéias levantadas neste capítulo referem-se à natureza do espaço urbano no capitalismo, e portanto, ao processo de produção e comercialização da mercadoria solo. Tais reflexões foram apreendidas a partir da ação dos agentes produtores do espaço, os quais já discutiu-se no capítulo III, mas fundamentalmente, balizadas através das discussões levantadas nos capítulos I, II.

Foto 1 - Campanha publicitária com propagandas veiculadas por out-door, oferecendo preços e condições bastante viáveis.

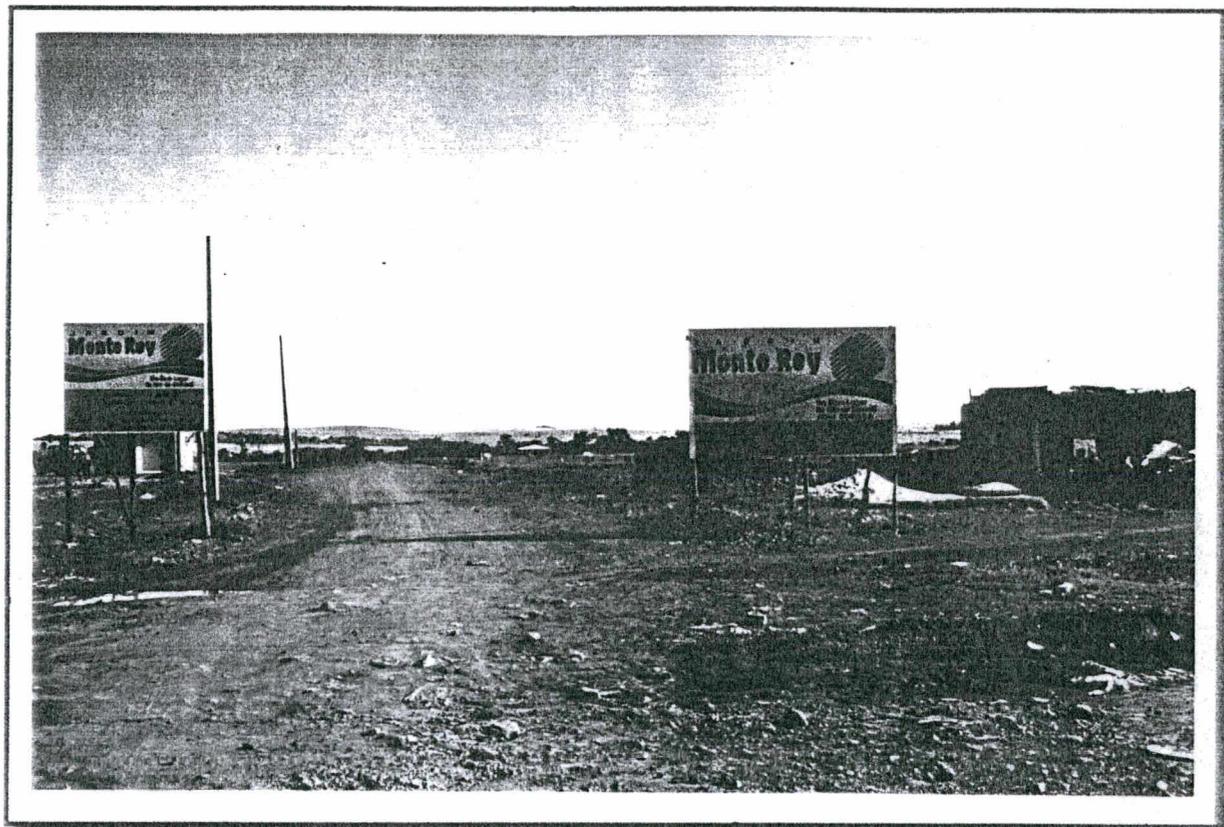
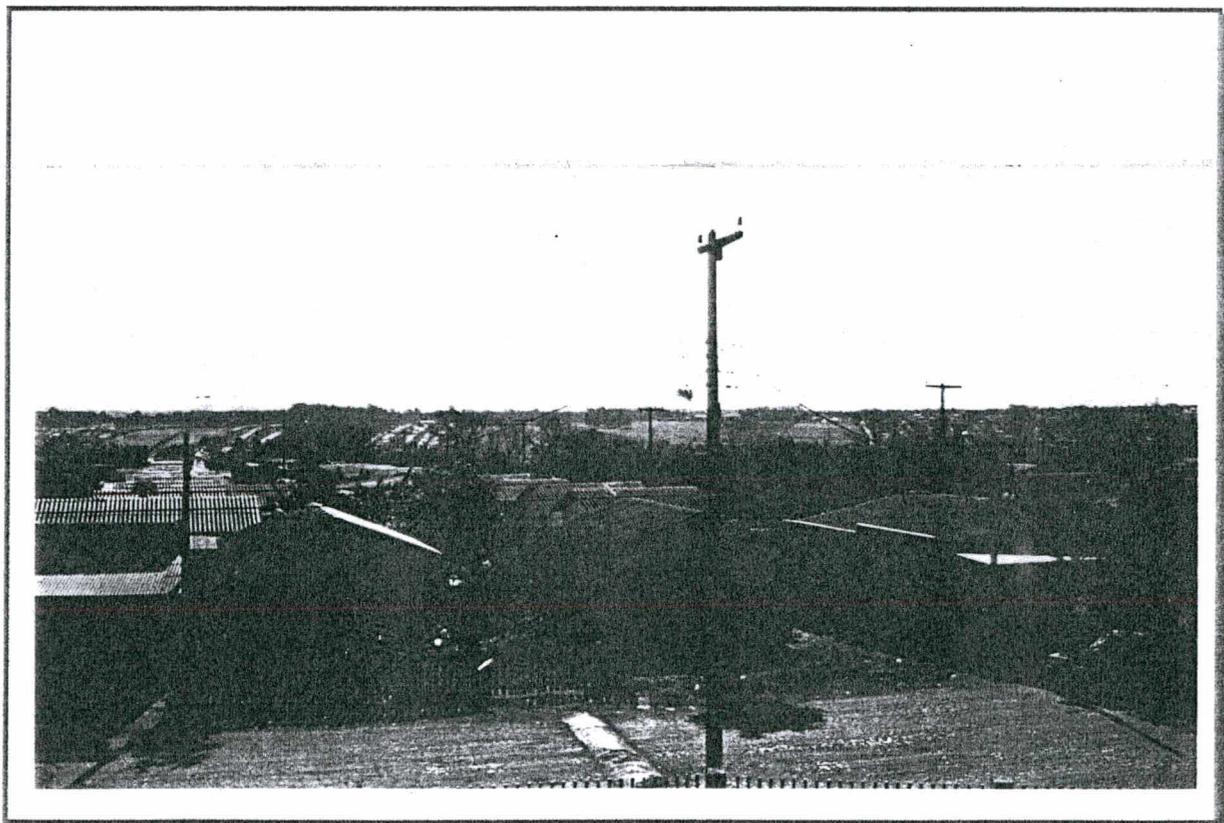


Foto 2 - Setor Sul/Sudeste da cidade. Um dos conjuntos habitacionais destinados à população de baixa renda (Vale Azul I e II) - COHESMA.



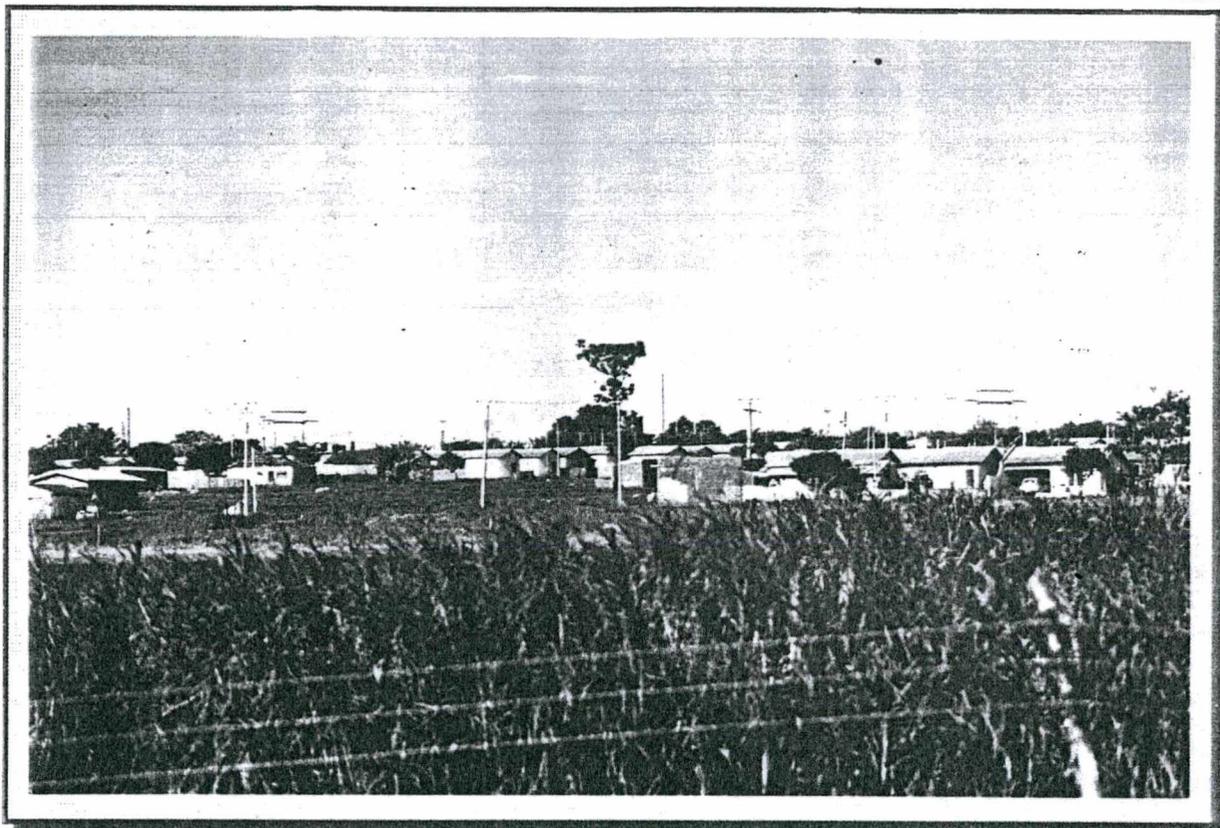
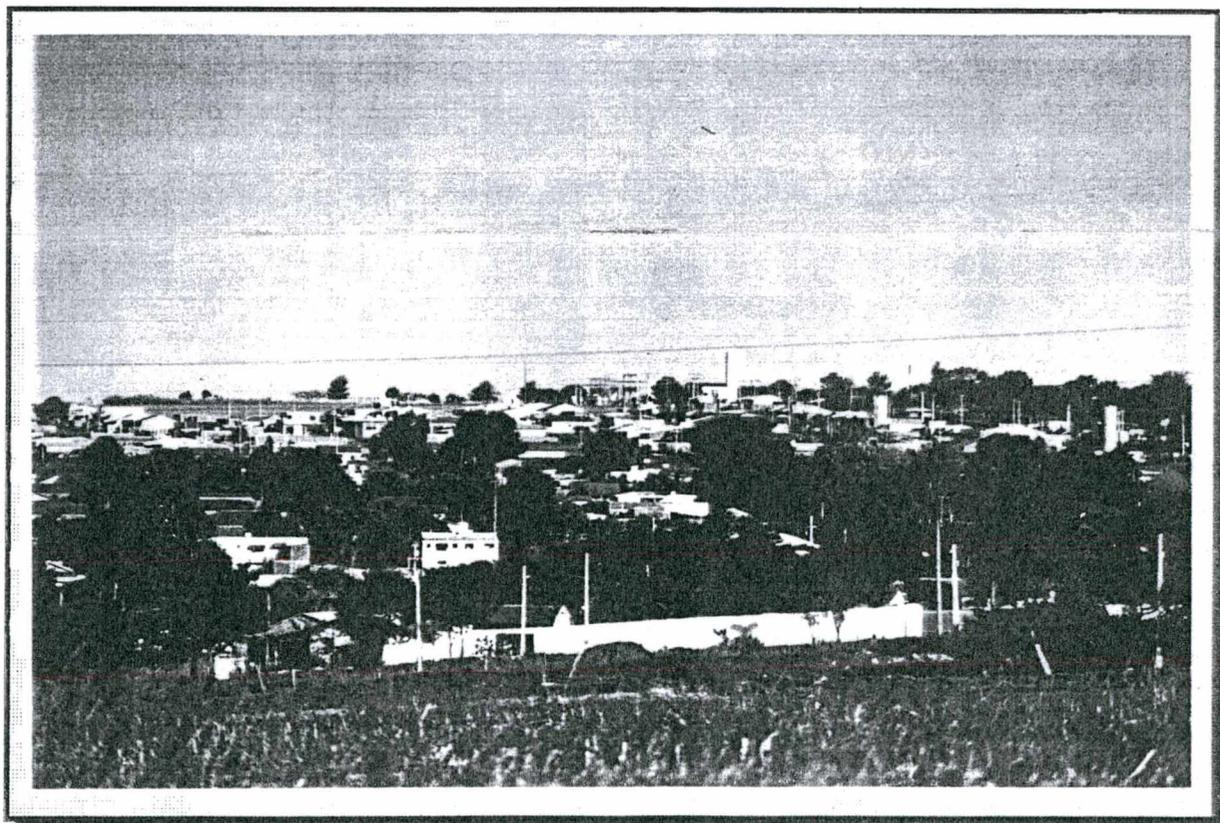


Foto 4 - Sentido Oeste/Leste - Vista Parcial do Parque Alvamar I e II.



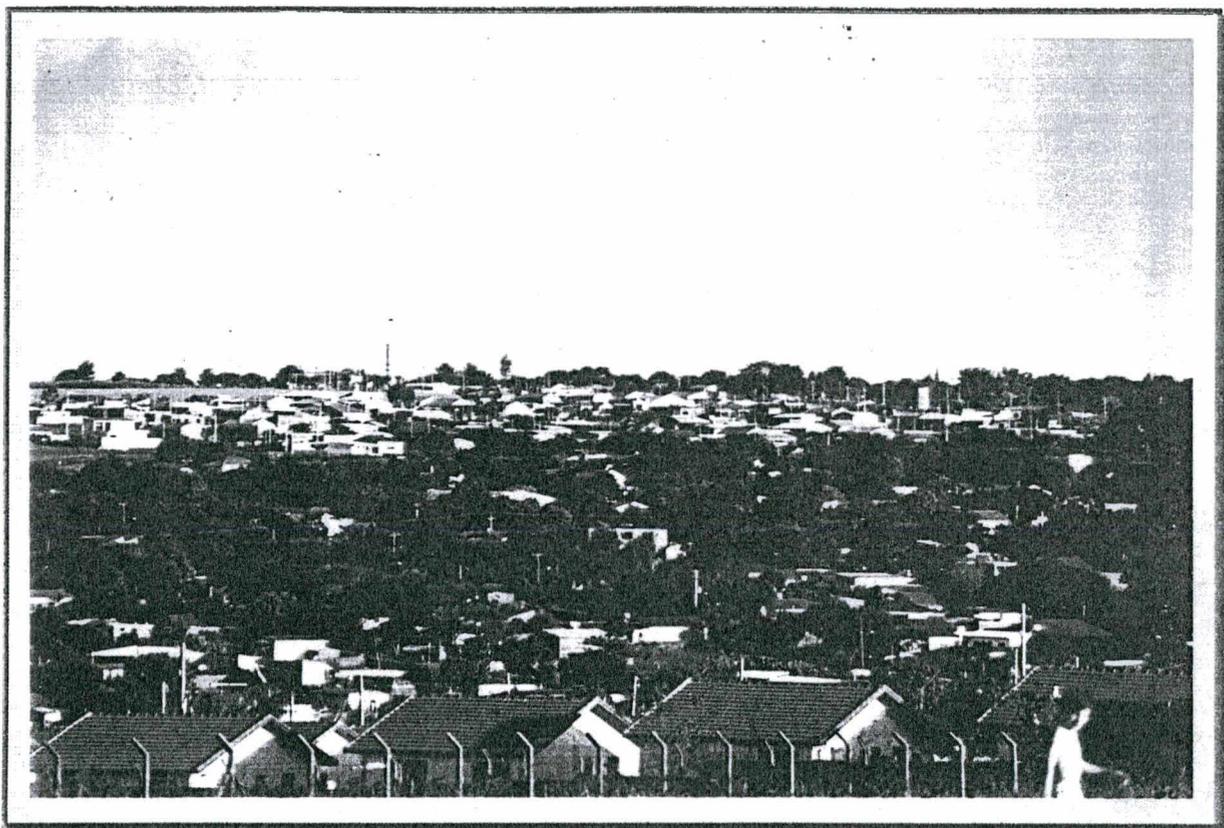


Foto 6 - Setor Sul, na direção Sul-Norte

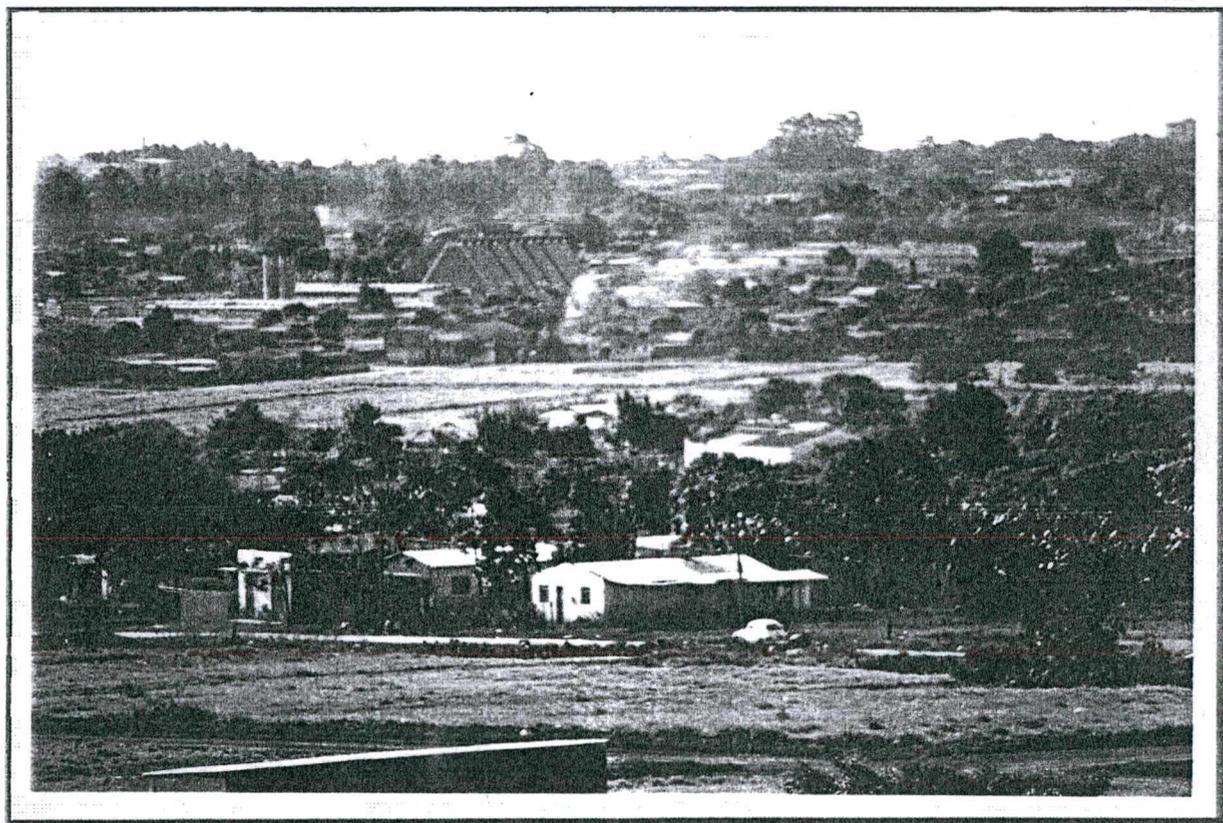
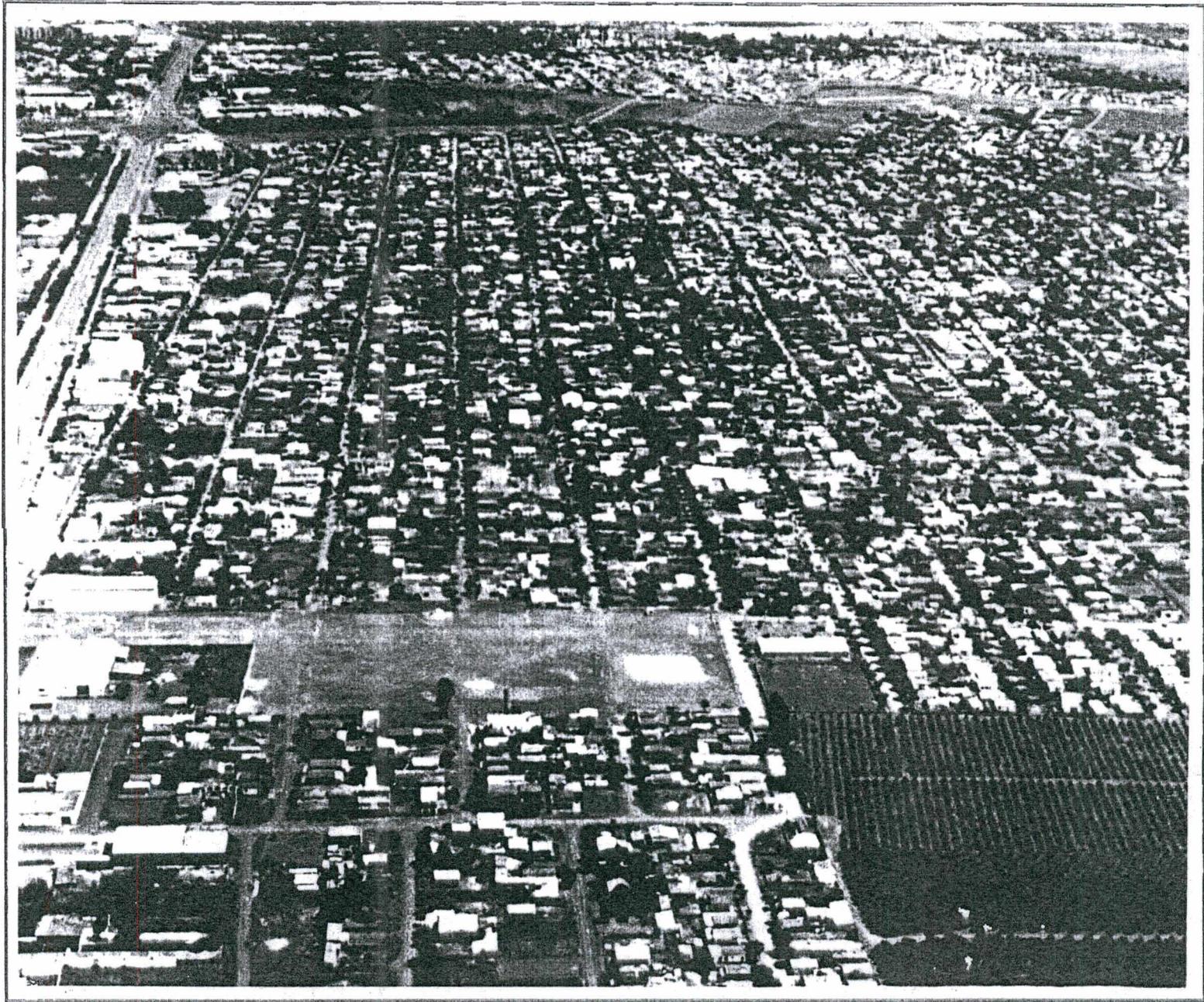


Foto 7 - Vista Aérea do centro, na direção Leste/Oeste



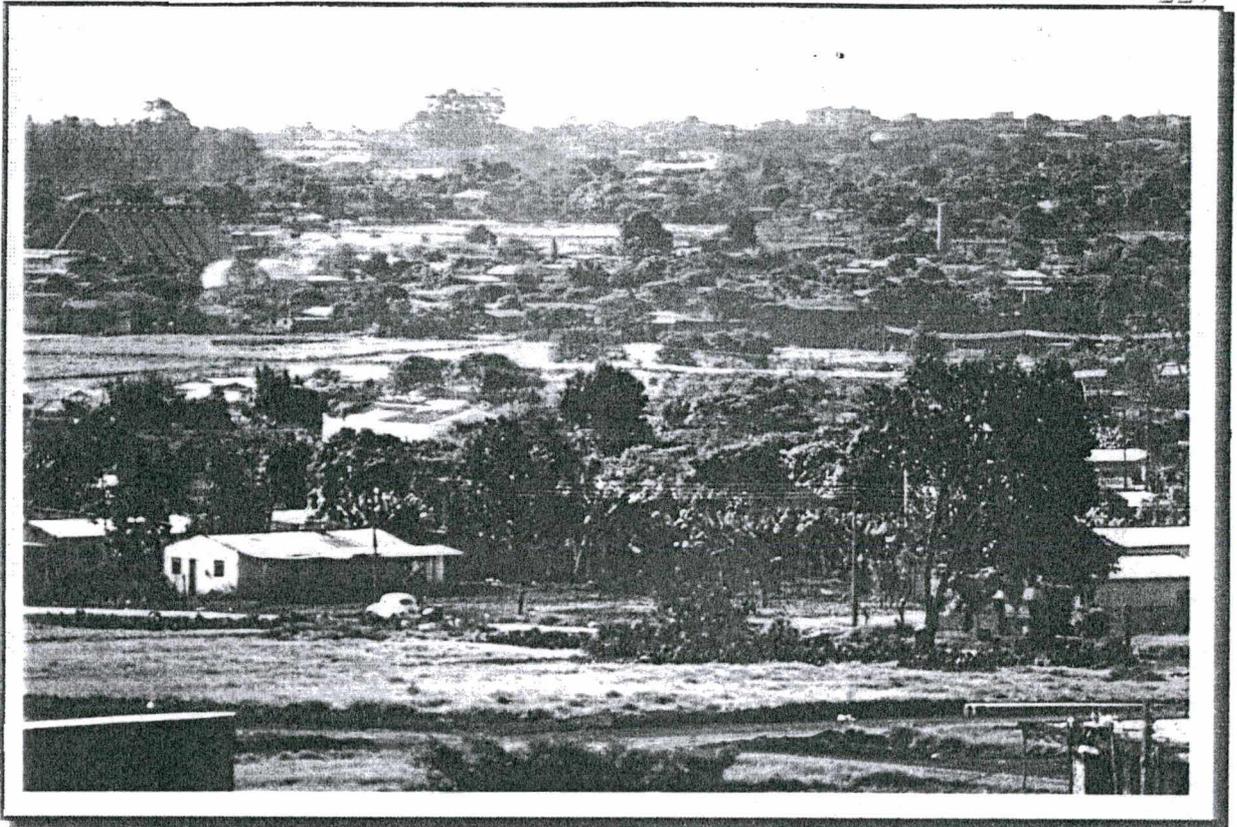
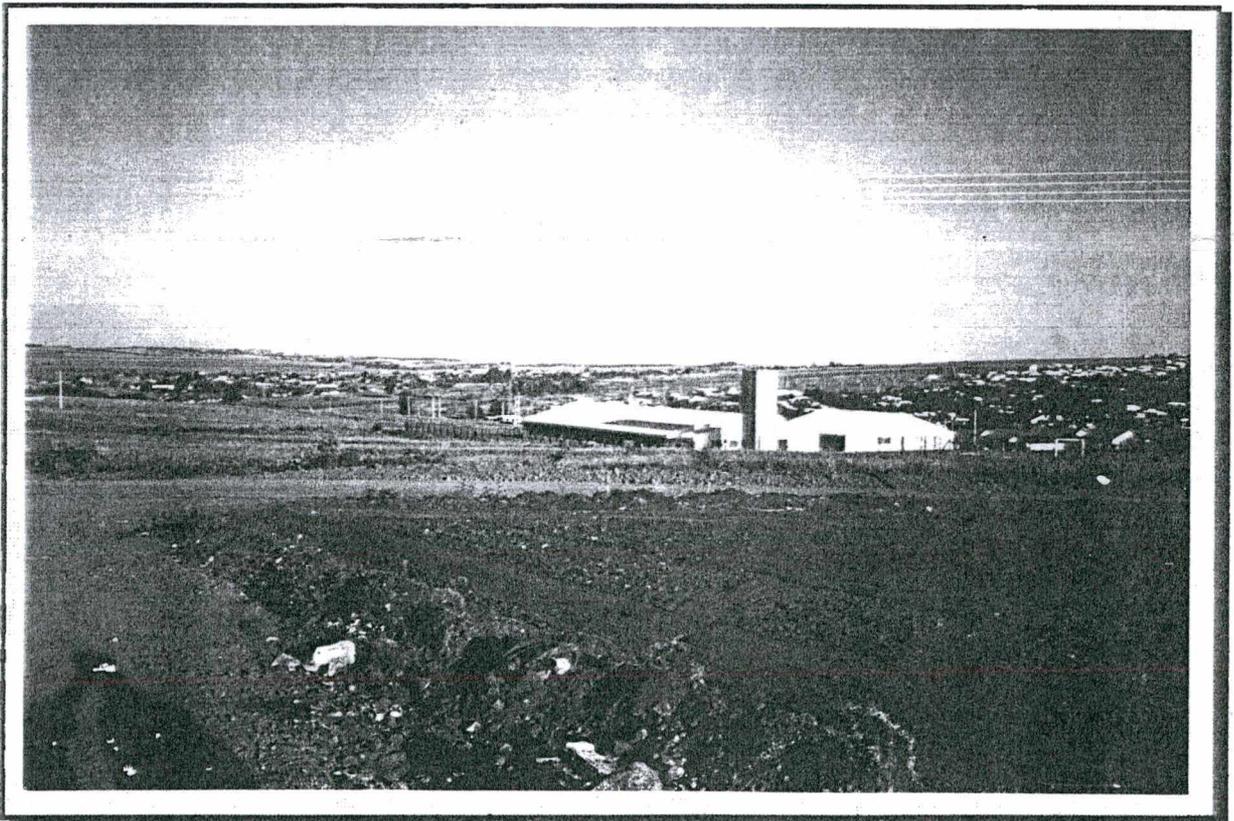
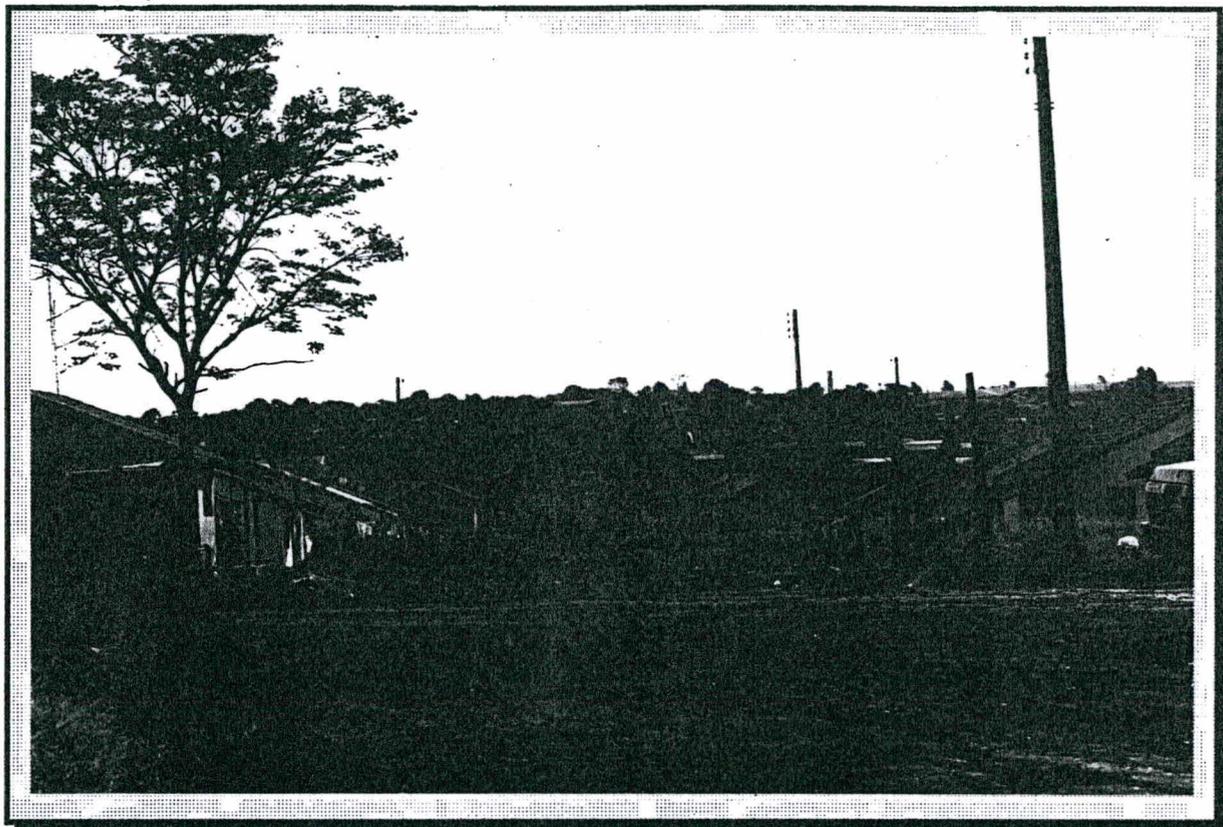


Foto 9 - Setor Oeste/Leste. Limite urbano com Maringá (Parque Alvarmar II)



**Foto 10** - Setor Norte, na direção Leste onde constata-se uma infra-estrutura bastante precária



**Foto 11** - Periferia no setor Norte - Jardim Nova Independência, onde o preço do solo também é mais viável.



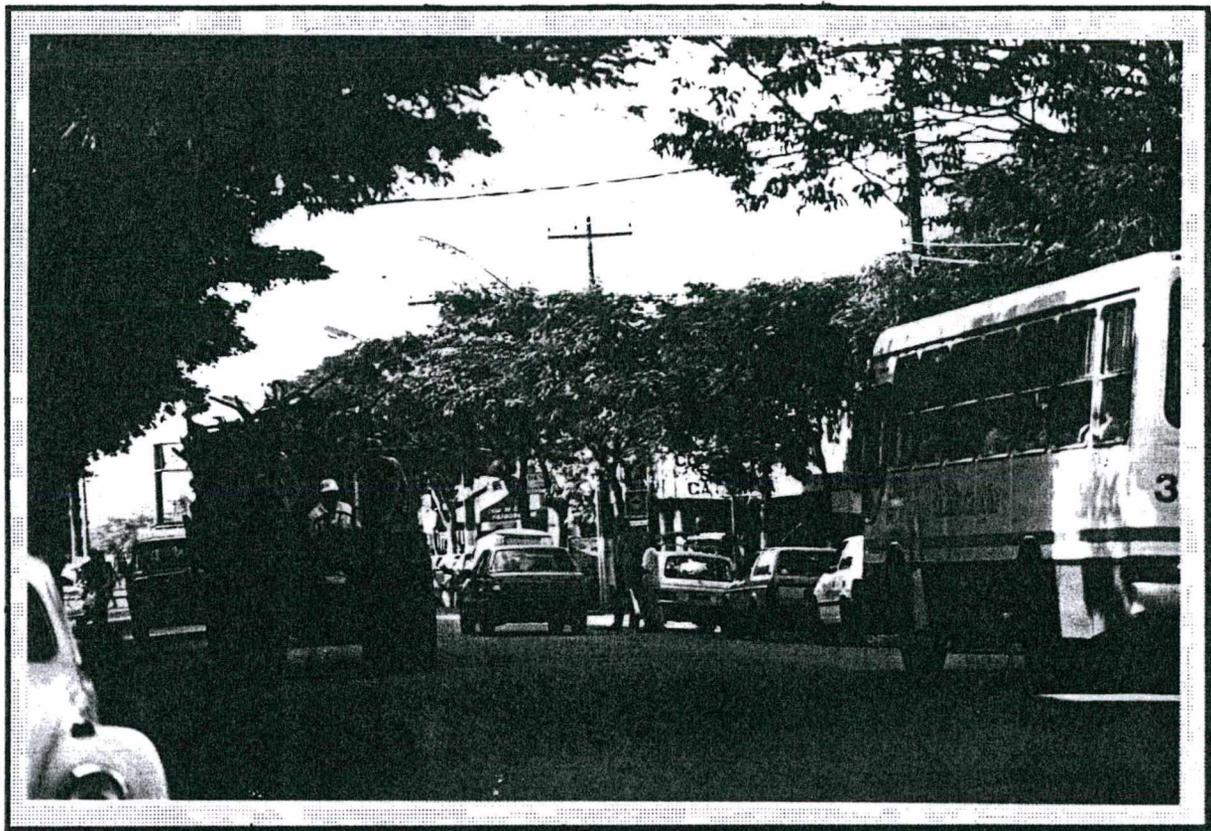
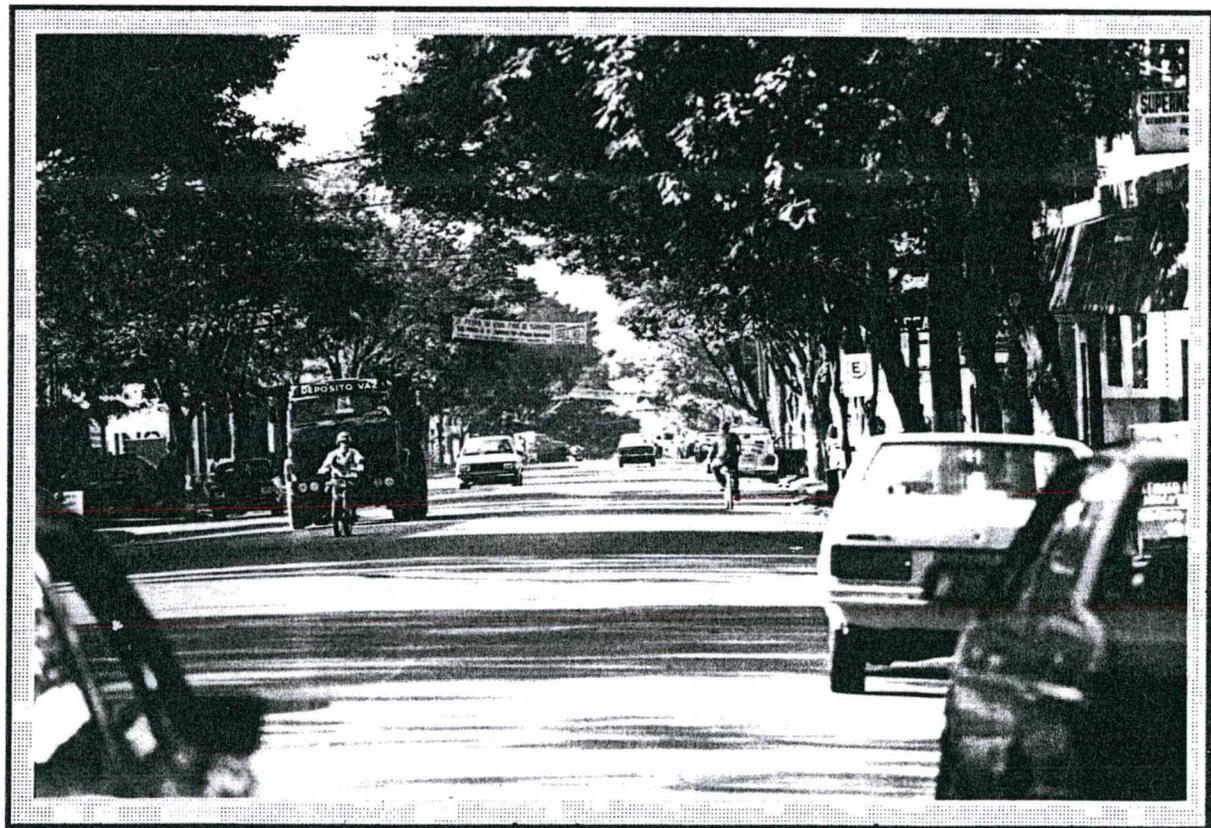


Foto 13- Setor Norte. Prolongamento do comércio e serviços da cidade.



**FONTES ORAIS**

Alcides Ferreira

Antonio Carlos Marengoni

Antonio Gonçalves Pereira Moreira

Celso Fernando Cominatto Bonan

Claudemiro Lanaro

Clovis Buchevitz Moretti

Elias Siste

Elza Maria Miguel Rodrigues

Hilário Gomes

Inako Kubota

Júlio Bifon

José Lázaro Pereira

Laércio Arali

Maria Elvira Gonçalves Dias (Bita)

Massami Koga

Paulo Farcas

Vicente Yokiaky Yabiku

**NOTAS E REFERÊNCIAS DO CAPÍTULO 4**

- (1)- BRASIL - Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística-Pr (FIBGE). **Boletim de Serviço nº 1763**, Rio de Janeiro, 1989.
- (2)- SANTOS, Jeater W.M.C. **O Clima Urbano de Maringá: Ensaio Metodológico para Cidades de Porte Médio e Pequeno**. São Paulo, USP, 1996 (Dissertação de Mestrado).
- (3)- MENDES, César Miranda. **O Edifício no Jardim: Um Plano Destruído: A Verticalização de Maringá**. São Paulo, USP, 1992, (Tese de Doutorado).
- (4)- LUZ, France. **As Migrações Internas no Contexto do Capitalismo no Brasil. A Microrregião do Norte Novo de Maringá - 1950/1980**. São Paulo, USP, 1988 (Tese de Doutorado).
- (5)- LUZ, France. **O Fenômeno Urbano numa zona Pioneira, Maringá-Pr**. São Paulo, USP, 1980 (Dissertação de Mestrado).
- (6)- KOHLHEPP, Gerd. **Mudanças Estruturais na Agropecuária e Mobilidade da População do Paraná (Brasil)**. In: **Revista Brasileira de Geografia**. IBGE, Rio de Janeiro 53 (2):77, 1991.
- (7)- KOHLHEPP, Gerd. Op; Cit; 1991, p.75.
- (8)- KOHLHEPP, Gerd. Op; Cit; 1991, p.78.
- (9)- Mesmo não procedendo a uma análise comparativa do dinamismo econômico, com outras cidades de porte médio da região, toma-se por base as entrevistas realizadas na ACIM (Associação comercial e Industrial de Maringá), onde as mesmas puderam revelar que esse dinamismo apresenta crescimentos bastantes significativos.

- (10)- LUZ, France. **As Migrações Internas no Contexto do Capitalismo no Brasil. A Microrregião do Norte Novo de Maringá - 1950/1980.** São Paulo, USP, 1988 (Tese de Doutorado).
- (11)- SANTOS, Milton. **A Urbanização Desigual.** Petrópolis (RJ), Vozes, 1980.
- (12)- Novamente resgata-se a importância das entrevistas realizadas na ACIM (Associação Comercial e Industrial de Maringá), e também na Secretaria de Indústria e Comércio da Prefeitura Municipal de Maringá. Através das mesmas, supõe-se que os núcleos urbanos de Sarandi, Paiçandú, Marialva e até mesmo de mandaguari, vem passando por uma relativa retração do aparelho comercial, devido a concorrência destes estabelecimentos em Maringá, cidade essa que hierárquicamente polarizam esses municípios.
- (13)- SANTOS, Milton. Op; Cit; 1980.
- (14)-SARANDI, Prefeitura Municipal - **Plano Diretor Integrado de Desenvolvimento Urbano.** Sarandi, METROPLAN, Vol. e II, 1992.
- (15)-MULLER, Nice L. Contribuições ao Estudo do Norte do Paraná. In: **Boletim Paulista de Geografia.** n°.22, Março, São Paulo, 1956.
- (16)-SOUZA, Maria Adélia de. **Quadro Geográfico, Histórico e Econômico do Processo de Urbanização Paranaense.** São Paulo, 1971, pp.18:37.
- (17)- LINARDI, Maria C. N. **Pioneirismo e Modernidade: A Urbanização de Londrina-Pr.** São Paulo, USP, 1995, pp.56:64 (Tese de Doutorado).
- (18)-O objetivo maior, foi o de ter ressaltado aqui a importância do anteprojeto da lei de criação do município de Sarandi pois, mais importante do que a lei de criação, seria o seu anteprojeto, a própria essência que originou a sua emancipação. Mas infelizmente, mesmo contando com a boa vontade e com

todo o empenho do Sr. Alcides Ferreira (Chefe de Gabinete da Prefeitura de Sarandi), na incessante busca do referido documento em várias localidades, não foi possível encontrá-lo. Segundo o Sr. Alcides, ele também participou do plebiscito, juntamente com toda aquela população indo as urnas. O arquivo foi guardado e parece que por questões políticas ou desentendimentos entre gestões, o arquivo desapareceu. Mas ele se lembra muito bem: “... existia umas fichas, onde constava o nome e o endereço do eleitor, e o povo pacientemente votando em benefício daquela localidade. É claro que tinha algumas pessoas que eram contra mas, hoje estamos aí vendo a cidade crescer, com todos os seus problemas, como também existem em todos os lugares, valeu a pena...”.

- (19)-SARANDI, Prefeitura Municipal - **Plano Diretor Integrado de Desenvolvimento Urbano**. Sarandi, Metroplan, Vol. e II, 1992.
- (20)- O Sr. Clovis Moretti nos revelou que nesta época ele trabalhava como “picareta”, e que tudo começou com estas glebas sendo parceladas e vendidas. Um fato interessante que ele ressalta é que, na realidade, o centro da cidade deveria ter iniciado na Vila de Vera Cruz, por onde a ferrovia passava trazendo pessoas e mercadorias, mas a Companhia Melhoramentos Norte do Paraná, acabou optando pelo Patrimônio Sarandi-centro, aproveitando a Br 376, como fácil acesso para transportes de cargas.
- (21)- LINARDI, Maria C. N. **Pioneirismo e Modernidade: A Urbanização de Londrina-Pr**. São Paulo, USP, 1995, p.86 (Tese de Doutorado).
- (22)- SILVA, Joseli Maria. **A Valorização Fundiária e a Expansão Urbana Recente de Guarapuava-Pr**. UFSC, 1995, p.95 (Dissertação de Mestrado).
- (23)- CLARK, David. **Introdução à Geografia Urbana**. São Paulo, Difel, 1985, p.49.

- (24)- SOARES, Maria Terezinha Segadas. Nova Iguaçu - Absorção de uma Célula Urbana pelo Rio de Janeiro. In: **Revista Brasileira de Geografia**. Rio de Janeiro 4 (2)155-250,1962.
- (25)- SOUZA, Maria Adélia de. Quadro Geográfico, Histórico e Econômico do Processo de Urbanização Paranaense. In: **Boletim de Geografia**. São Paulo, AGB,Dez., 1971.
- (26)-PEREIRA, José Lázaro. **Povoado, Vila, Distrito, Cidade e Município de Sarandi-Pr. Sarandi**. (Relato Pessoal)1990. 8p.
- (27)-Trata-se de uma tentativa de recomposição, tendo em vista a dificuldade de se conseguir indicadores, pois a falta de dados e informações é grande, há ausência de registros legalizados de alguns empreendimentos realizados e pela imprecisão de informações que conseguiu-se obter junto a Prefeitura Municipal de Sarandi e a Prefeitura de Marialva, onde muitas vezes as fontes revelavam dados contraditórios.
- (28)- HARVEY, David. **A Justiça Social e a Cidade**. São Paulo, Hucitec, 1980, p.134.
- (29)-SPÓSITO, Maria E. Beltrão. **O Chão em Presidente Prudente: A Lógica da Expansão Territorial Urbana**. Rio Claro, UNESP, 1983, p.184 (Dissertação de Mestrado).
- (30)-Continua servindo de base para a descrição da expansão territorial urbana, a tabela 9 e as figuras 15 e 15.A.
- (31)-KOWARICK, Lúcio. **A Espoliação Urbana**. Rio de Janeiro. Paz e Terra. 1979, 202p.
- (32)-Quanto aos problemas de implantação de benfeitorias nos loteamentos, ressalta-se o grande empenho do Sr. Júlio Bifon, que após nove anos, volta a

ocupar o cargo de prefeito desta cidade, a partir de 01/01/97. Durante as gestões que o sucederam, muito pouco fizeram pela cidade nesse aspecto. Com recursos adquiridos através do Paraná Urbano, a gestão atual começa a investir (a partir de Março de 1997) na primeira fase de implantação da rede de esgotos, iniciando pela parte central da cidade. Mesmo consciente dos inúmeros problemas que a cidade enfrenta, o atual prefeito diz : “... **alguém tem que tomar alguma decisão e começar a fazer, e aqueles que nos sucederem terão obrigação de se conscientizar da importância dos serviços que a população necessita; o que estamos fazendo é muito pouco ainda...**”.

(33)-Os Conjuntos Habitacionais construídos pela COHESMA, tiveram como programa o chamado PAIH ( Plano de Ação Imediata para Habitação), lançado pelo Governo Fernando Collor de Mello (no início dos anos 80), e que segundo informações levantadas na companhia, esse plano teve uma repercussão negativa, em função das diretrizes mal traçadas, que não acompanharam as mudanças da moeda, inflação elevada, entre outros... Para a maioria dos conjuntos habitacionais construídos a renda familiar era de 3 salários mínimos. O que muitas vezes limitava, pois muitos moradores de Sarandi, não possuíam comprovação de renda e muitas vezes estavam abaixo do índice exigido.

(34)- Tais efeitos são enfatizados por **HARVEY (1980)**, denominando-os como “**exteriorizações**”, efeitos de transbordamento ou efeitos de terceira ordem.

(35)- **HARVEY, David. A Justiça Social e a Cidade. São Paulo, Hucitec, 1980, p.134.**

(36)- **HARVEY, David.Op; Cit; 1980, p.48.**

(37)-**PAVIANI, Aldo & CAMPOS, Neio & FARRET, Ricardo. Mobilidade Residencial em Cidade Planejada: Brasília-DF. In: Revista Brasileira de Geografia 6 (3):15-19, IBGE, Rio de Janeiro, 1990.**

- (38)-MENDES, César Miranda. **A Terra Urbana Palmense no seu Processo de (re) Construção**. Rio Claro, UNESP, 1988, p.146 (Dissertação de Mestrado).
- (39)- É evidente que esse processo não ocorre alheio ao Estado. O próprio aparato normativo-jurídico dá apoio à ação particular.
- (40)-PAVIANI, Aldo & CAMPOS, Neio & FARRET, Ricardo. Op; Cit; 1990. p.17.
- (41)-Segundo o Sr. Hilário Gomes, esses proprietários, já são pessoas bastantes experientes, que em outras épocas, já tinham sido explorados por "picaretas" que estavam por trás das imobiliárias. Assim, resolveram eles mesmos realizar o empreendimento.
- (42)-PAVIANI, Aldo & CAMPOS, Neio & FARRET, Ricardo. Id;Ibid;1990. p.19.
- (43)-Essa situação é muito comum na maioria das cidades, em Sarandi, este fato não foi muito diferente, mas só ressalta-se novamente, que a grande expansão da malha urbana, ocorreu quando a cidade ainda era Distrito de Marialva, através das várias Leis de expansão do perímetro urbano.
- (44)- Cartório de Registro de Imóveis de Marialva, 1995
- (45)-De acordo com informações do Cartório de Registro de Imóveis, a documentação dos loteamentos onde estão instalados os conjuntos: Vale Azul I e II, Jardim Triângulo e Sarandi I, encontra-se ainda em fase de aprovação, por situações burocráticas. Mesmo que esses loteamentos não constam na tabela 9, acha-se importante destacá-los na tabela 12, para efeito de análise.
- (46)- Prefeitura do Município de Sarandi, 1995

- (47)-Utilizou-se neste levantamento, o mesmo critério de **MENDES (1988)**, no seu estudo sobre a cidade de Palmas-Pr, onde ateu-se apenas aos lotes sem construção, visto que o padrão das construções são bastantes variáveis, modificando o preço dos mesmos.
- (48)-MORO, Dalton Aureo. **Modernização Agrícola, Concentração Fundiária e Êxodo Rural do Norte do Paraná**. Rio Claro, Unesp, 1991 (Tese de Doutorado).
- (49)-Depois de muita insistência com a prefeitura de Marialva, não conseguiu-se obter nenhuma informação sobre as referidas Leis; ou por falta de vontade própria ou por comprometimento político. As mesmas foram fornecidas pela agência do IBGE, sediada em Maringá em Abril de 1995.
- (50)- Em entrevista realizada no dia 23/04/97, com o Sr. Antonio Gonçalves Pereira Moreira, aposentado da Prefeitura do Município de Marialva, o mesmo foi questionado sobre a questão do aumento excessivo do mercado de terras em Sarandi. Nos respondeu dizendo: **“Sabe, eu moro aqui em Marialva há 43 anos, e por muitos anos trabalhei na Prefeitura, onde acompanhei quase todo o processo de comando sobre Sarandi; presenciei coisas absurdas, mas o que me chamou a atenção, foi a pressão por parte de determinadas imobiliárias (que sempre quiseram mandar na cidade) sobre a Prefeitura. Elas queriam que suas terras fossem transformadas em terras urbanas, para que elas pudessem mais tarde, fazer os loteamentos. Foram muitas as leis que aumentaram o perímetro urbano lá. Outros políticos daqui, na época, também souberam aproveitar da situação... Voce vê, o interesse era tanto, que além de aparecer outras imobiliárias, pequenas é claro, que também tinham interesses, tinha também, algumas pessoas que possuíam uma propriedade pequena, acabaram loteando, esperando ganhar um bom dinheiro. Eu acho que em Sarandi ainda tem muita terra loteada pra vender, não precisa mais acabar com a lavoura. O que Sarandi precisa é de muita melhoria nos conjuntos, asfalto, esgoto; e a Prefeitura de lá precisa parar de aprovar loteamentos, senão a cidade só vai aumentar os problemas, sem resolver os que já tem”**.

(51)-MENDES, César Miranda. **A Terra Urbana Palmense no seu Processo de (re) Construção**. Rio Claro, UNESP, 1988, p.148 (Dissertação de Mestrado).

(52)-Com o objetivo de construir um gráfico que melhor apreendesse e pudesse comparar o número de terrenos comercializados sem construção com o número de projetos de construções na cidade de Sarandi, ficou-se impossibilitado de fazê-los. Quando da coleta desses dados constatou-se que a Prefeitura de Sarandi passou a fornecê-los sómente a partir de 1983. Já os dados referente ao período anterior (que mais nos interessava), estes eram fornecidos pela Prefeitura de Marialva. Por várias vezes fomos procurar esta Prefeitura, e sempre nos informava que não possuíam mais nenhum documento de Sarandi, e que tudo havia sido enviado quando da sua emancipação. Em Sarandi, eles alegavam não ter nenhum destes documentos arquivados. A insistência continuou, mas foi inútil. Resta-nos saber onde foram parar estes documentos... Diante dessa situação optou-se trabalhar com fontes orais. O que se detectou (a grosso modo), é que até 1995, existiam em Sarandi cerca de 18.000 projetos de construções sem levar em conta aqueles que não foram executados. Ainda, com base nas entrevistas realizadas, acreditamos que o grande momento, em número de alvarás concedidos pela Prefeitura de Marialva ocorreu no período de 1974 a 1978, e que no período seguinte verificou-se um certa reração tanto na comercialização de terrenos , quanto nos alvarás de licença aprovados até 1978.

(53)-No que diz respeito a essa situação, ressalta-se algumas considerações: Segundo informações obtidas com alguns corretores de imóveis da cidade de Sarandi, os loteamentos, onde estão localizados os conjuntos habitacionais Vale Azul I e II, foram super faturados, pois seus proprietários (muito influentes na cidade) já tinha informações de dentro da própria Prefeitura, que aquela área viria ser beneficiada com a implantação desses conjuntos.

(54)- Ao considerar-se da maior importância a representação espacial no presente estudo, é que achou-se importante as considerações a serem feitas com relação às plantas da cidade. Essa questão acabou dificultando, mas não impediu, a coleta de dados e da elaboração de figuras necessárias. Nem todos os documentos elaborados durante o Plano Diretor da cidade foram colocados em prática, como por exemplo, a carta de zoneamento a qual iremos comentar mais adiante. Essa situação acaba por dificultar a administração pública, na gestão de suas atribuições. Assim, utilizou-se como base, a planta da cidade, feita em 1992, pelo METROPLAN, que auxiliou muito, mesmo já apresentando algumas modificações. O Sr. Marengoni chefe do setor de planejamento da Prefeitura de Sarandi, informou que uma nova planta está sendo confeccionada, e poderá ficar pronta em Agosto ou Setembro de 1997, e como o prazo da pesquisa estava se esgotando, não se pôde esperar.

(55)- PAVIANI, Aldo & CAMPOS, Neio & FARRET, Ricardo. Mobilidade Residencial em Cidade Planejada: Brasília-DF. In: **Revista Brasileira de Geografia** 6 (3):16, IBGE, Rio de Janeiro, 1990.

(56)-Com relação a estas empresas, quando em conversas com o Sr. Hilário Gomes (Corretor Imobiliário), proprietário da imobiliária Hagagê, em Sarandi, este nos firmou o seguinte: **"...eu tenho aqui um contrato de compra e venda da Vick; eles afirmam que os preços são baixos, mas, se você for analisar bem vai ver que....;o que eles divulgam em termos de preços e prazo para pagar o imóvel é absurdo, o valor calculado torna-se exorbitante"**. Diante dessa afirmação, absorveu-se um pouco mais dos "boatos" que ouviu-se durante todo o trabalho de campo, mas sem a certeza de algum indício que permitisse a constatação. Ele continua... **"outra coisa, eu tenho outro caso aqui, de um coitado que comprou uma data e estava pagando. Aí teve alguns problemas e não pôde mais pagar... em vez da Vick tentar negociar e devolver o valor já pago, ela tomou o terreno de volta e o negociou com outra pessoa. Isto é ilegal; juridicamente esse senhor tem direitos e pode recorrer e ganhar a**

causa; como eu já tinha dito pro senhor, agora temos a nova lei N<sup>o</sup>. 8078/90, do Código de Defesa do Consumidor, que protege o comprador, mas muita gente desconhece. Por isso, que essas aí e outras imobiliárias fazem vistas grossas para essa nova lei e continuam cancelando contratos e não devolvem o dinheiro já pago pelo comprador”.

(57)-SARANDI, Prefeitura Municipal - **Plano Diretor Integrado de Desenvolvimento Urbano**. Sarandi, Metroplan, Vol. I e II, 1992.

(58)- Esta justificativa foi levantada pelo Cartório de Registro de Imóveis de Marialva, pelo Sr. Celso C. Bonan, onde o mesmo reafirma que muitas negociações realizadas diretamente entre o vendedor e o comprador acabam deixando o preço do imóvel desatualizado.

(59)- Quando da necessidade de se obter dados necessários para análise, recorreu-se (por várias vezes), às referidas empresas mas, seus proprietários são descendentes orientais extremamente tradicionalistas e muito “desconfiados”, dificultando cada vez mais uma aproximação. Entende-se, de certa maneira, que esse fato pode ser considerado normal, devido a grande competitividade do mercado imobiliário e dos mecanismos que o regem. Porém, não se pode deixar de registrar aqui uma grande insatisfação em relação a essas empresas, no sentido de não nos ter permitido uma relação profissional. Acredita-se contudo, que se não tivessem nada a esconder, abririam as portas sem problemas, mas....

(60)- Em conversas com o Sr. Paulo Farcas (chefe da divisão de tributação da prefeitura de Sarandi), o mesmo informou que a Prefeitura não dispõe de qualquer mapeamento, no qual pudesse visualizar uma pequena amostragem do zoneamento do cadastro imobiliário da cidade. Insistiu-se um pouco mais, lembrando-o da carta de uso e ocupação do solo (confeccionada durante o Plano Diretor); mas o mesmo alegou que como ocorre mudanças constantes nesse cadastro, e que como já estavam

habitados com o serviço, não necessitavam de tal mapa; alegou também, que os tributos são lançados com base nos decretos-lei que são aprovados. Frente a essa e outras situações, constatou-se uma certa falta de organização, na gestão de suas atribuições. Mais uma vez, a falta de documentos, impede de se atingir com precisão todos os objetivos.

(61)- É importante lembrar, que a partir desse momento, até o final deste capítulo, passa-se a analisar o preço do solo urbano em Sarandi, baseado nas entrevistas realizadas com pessoas e órgãos públicos, já mencionados. Acredita-se contudo, que, mais original e instigante, foram as informações obtidas,(principalmente com os moradores), do que as que poderiam ter sido levantadas através das incorporadoras, as quais, quase sempre podem mascarar seus dados. Muito mais do que esses agentes, somente a percepção e a trajetória daqueles que vivenciaram esses momentos.

(62)- A respeito dessa questão, ressalta-se que as medidas tomadas através da política federal, afetou muito pouco os investimentos imobiliários na região. Ao contrário, em função de se estar, na época, com uma agricultura promissora, todo o excedente foi aplicado no setor imobiliário, contribuindo efetivamente com o processo de verticalização maringaense.

(63)-MENDES, César Miranda. **A Terra Urbana Palmense no seu Processo de (re) Construção**. Rio Claro, UNESP, 1988, p.133 (Dissertação de Mestrado)

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

No desenvolvimento desta pesquisa procurou-se uma orientação através da perspectiva de entender o processo de expansão territorial urbana da cidade de Sarandi, a partir de 1970, reconhecendo as peculiaridades deste momento do crescimento urbano, em contraposição aos anteriores. Finalizando esta dissertação algumas considerações serão feitas a partir do processo de ocupação efetuado de acordo com momentos específicos da expansão da malha urbana, reflexo da conjuntura regional, bem como das transformações do perfil e ações desenvolvidas pelos agentes locais no processo de estruturação urbana.

Inicia-se pelo movimento de ocupação do Norte paranaense empreendido pela frente pioneira, e que foi uma das responsáveis pelo seu povoamento. Apoiada por muito tempo nas atividades rurais, sua economia foi o principal fator pelo expressivo processo de ocupação da região com o desenvolvimento da cultura cafeeira comandada pela expansão capitalista.

A introdução de um novo contingente populacional na região, decorrente de fluxos migratórios tanto do exterior como de outras regiões do País e a introdução do novo sistema de produção agrícola (substituição e modernização da agricultura), com base na agricultura mecanizada e produtos exportáveis, alteraram a vida regional urbana.

Se a partir de 1970, no Estado do Paraná, ocorreram profundas transformações no campo (refletidas no meio urbano), estas exigiram crescente utilização de equipamentos técnicos e insumos mais modernos. Tal processo foi incorporado pelo território maringaense, mesmo que, relativamente lento em Sarandi ou em outras áreas. A partir de meados da década de 70, devido aos incentivos recebidos do governo estadual, os agricultores passaram a diversificar as culturas plantadas (no caso, aquelas voltadas ao mercado externo do Estado e do País, como: soja, trigo, milho, entre outros).

Verificou-se que no processo de substituição e modernização da agricultura, algumas variáveis apenas resistiram, mas se incorporaram e funcionaram como fatores de aceleração para o assentamento da nova ordem. Essa articulação com o espaço nacional fez com que o espaço urbano maringaense passasse a ser visto como um mercado. É contudo, a partir do momento em que o

solo, no seio do modo de produção capitalista, configura-se como um bem necessário para a produção capitalista, configura-se como um bem necessário para a produção e reprodução do capital, que ele se transforma em mercadoria.

Atestou-se ainda que o capitalismo acabou produzindo um espaço urbano bastante diferenciado, por interesses de classes locais ou regionais, pelas atividades produtivas desenvolvidas, pelo próprio processo de evolução frente a ditames político-econômicos distintos, pelas características da estrutura do entorno da cidade e pelas próprias limitações do solo municipal.

Nessa perspectiva, a reestruturação do espaço produtivo impôs novas funções ao núcleo urbano de Maringá que passou a dar suporte à produção, funcionando como importante centro financeiro-comercial, de prestação de serviços e como abrigo para o novo contingente populacional vindo de outras regiões e do campo.

A partir daí, durante todo o processo de crescimento de Maringá, e sua expansão territorial, esteve ligada a principal forma de produção do espaço urbano, qual seja, através da implantação de loteamentos, que é na prática a forma como se realiza a absorção do espaço rural pela cidade, ou como o espaço urbano é produzido.

A cidade de Maringá foi sendo produzida através da implantação cada vez mais contínua de loteamentos. A partir do momento que este processo começa a ser substituído, observa-se uma nova forma de produção desse espaço. Seu crescimento passou a ser muito mais determinado pelo nível de sua produção de espaço, espaço este que passa a se constituir reserva de valor, ou seja, produzir o espaço como reserva de valor.

Mesmo antes da década de 70, a cidade de Maringá crescia tanto quanto agora através da implantação de novos loteamentos, respondendo especialmente à especulação imobiliária (**Figuras 11 e 12**).

Esse crescimento estava muito mais determinado pelo nível de consumo desta mercadoria, pela população em geral. A ocupação desordenada que ocorria no espaço, refletia não apenas nos agentes promotores da especulação, mas ainda revelava uma opção da política habitacional, que tinha nas periferias um local preferencial de atuação. Mesmo com toda a expansão da malha urbana, a cidade pôde se caracterizar pela horizontalidade até o final da década de 70.

Mas foi sobretudo ao longo da década de 80, que um intenso processo de verticalização na cidade, passou a caracterizar nitidamente a apropriação e construção do solo urbano.

**MENDES (1997)<sup>1</sup>**, analisa que esse processo teve como consequência três importantes momentos: - o primeiro é decorrente do excedente de capital oriundo da cultura cafeeira, associada às atividades comerciais levadas a efeito por grandes e médios fazendeiros e comerciantes do município e região; - o segundo refere-se ao processo de substituição e modernização da agricultura, que passou a consolidar mudanças estruturais na organização do espaço rural e urbano, notadamente na estrutura interna da cidade de Maringá, sobretudo pela mudança de tecnologia e incentivos fiscais; - e o terceiro momento faz parte do excedente de capital proveniente da agro-indústria, além da política de crédito agrícola, com juros muito baixos em fins dos anos 70 e 80, o que propiciou a ampliação desse capital na verticalização, desviados provavelmente do setor rural.

Atrelado a esse processo, nessa mesma década, a cidade de Maringá consolidou sua função comercial, tanto no setor atacadista quanto no varejista. O setor terciário já ocupava aproximadamente 70% da mão-de-obra, e os novos papéis que a cidade passou a exercer firmaram-se rapidamente.

Com o intenso processo de urbanização em Maringá, grande parte da população de baixo poder aquisitivo, não conseguiu suportar os custos de habitação, dos serviços urbano e dos bens de consumo coletivos, pois não faziam mais parte da realidade daquela população. A especulação imobiliária tornou-se inviável, tanto para a compra e venda como para alocação de imóveis.

Frente essa situação Sarandi veio caracterizar o processo de "periferização" da cidade de Maringá, pelo baixo custo social e econômico.

Dentro desse contexto, acredita-se que as grandes mudanças (estruturais e conjunturais) ocorridas no ambiente urbano de Maringá, por volta da década de 70, acabaram por refletir-se na cidade de Sarandi. Estas, fundamentalmente determinadas pela política agrária nacional, revelaram-se fortes o suficiente para imprimir também, um novo perfil à configuração espacial, tanto no ambiente rural como no urbano-industrial. O que se pressupõe é que, enquanto Maringá passou a ser o centro de decisões, Sarandi reflete os processos comandados pela cidade pólo, ou ainda caracterizando-se como cidade fornecedora de mão-de-obra não qualificada.

Durante a década de 70 até o final dos anos 80, ocorreram profundas mudanças na estrutura urbana de Sarandi, assim como no campo.

Nesse momento, com o aumento demográfico, juntamente com as inovações tecnológicas, ocorreu o aprofundamento das relações capitalistas de produção, trazendo em contrapartida, a exclusão do trabalho e concentração de renda no campo, assim como no aumento contínuo da mão-de-obra assalariada. Sarandi despontou nesse contexto, pelas próprias características herdadas de arranjos espaciais passados oriundos da antiga estrutura econômica regional.

Bastante significativos no processo de reestruturação urbana de Sarandi (enquanto Distrito), foram a conjuntura externa do poder público de Marialva, e o monopólio de atuação das incorporadoras Vick e Sol, sediadas em Maringá.

Num primeiro momento, Marialva comanda a produção do espaço urbano de Sarandi via as várias e constantes Leis municipais de ampliação do perímetro urbano. Estas Leis evidenciavam interesses daqueles que detinham o poder e que possuíam terras naquele Distrito, e da troca de favores aos “amigos da cidade”. Num segundo momento, também fazendo parte do conteúdo daquelas Leis e do comando da produção do espaço urbano em Sarandi, transfiguravam os agentes privados, sobretudo as empresas Vick e Sol. O desenvolvimento do mercado fundiário do Distrito trouxe consigo a característica do superlucro ao proprietário individual submetendo-o à divisão da renda que poderia auferir sózinho, com as empresas imobiliárias. Isso demonstra claramente que Sarandi é fruto tanto de Marialva quanto de Maringá.

Assim na década de 70, a estrutura urbana de Sarandi encontrava-se perfeitamente favorável a reprodução do capital. As razões que levaram às contradições do padrão de crescimento da cidade estão atreladas aos fatores externos acima citados.

Nesta perspectiva destaca-se a grande importância, da análise feita em relação ao comportamento da ação pública e privada junto à produção do espaço urbano de Sarandi. Através desta análise verificou-se tanto as novas e ou antigas formas sob as quais se deu a implantação de loteamentos pela iniciativa privada, quanto a importância das diversas decisões tomadas pelo poder público de Marialva, sobretudo no que se refere as Leis de ampliação do perímetro urbano.

Como resultado dessa conjuntura externa atuando na cidade de Sarandi, a proporção dos lotes adquiridos como valor de troca, a partir de 1974, cresceu com o aumento dos investimentos imobiliários, destacadamente com a estratégia do marketing usada pelas incorporadoras Vick e Sol.

Este aumento resulta ainda da forma como passou a ser produzida esta mercadoria.

Se alguns autores avaliam o espaço como sendo um produto social, que resulta do trabalho coletivo da sociedade, através do tempo, entretanto, acredita-se que nem todas as camadas desta sociedade tem direito à propriedade.

**LEFÉBVRE (1972)<sup>2</sup>**, defende essa questão dizendo que o poder de decidir sobre a produção que é resultado do trabalho coletivo, fica restrito a certos segmentos sociais, que através da posse do capital e/ou do acesso ao poder público, passam a adquirir o direito de decidir sobre o processo de produção desta mercadoria.

O que ocorreu com a comercialização dos lotes em Sarandi espelha muito bem essa questão; depende diretamente das formas como são produzidos, e seus diferentes preços resultam do mesmo processo. Percebe-se ainda que determinadas modalidades de incorporação do espaço urbano desenvolveram-se em Sarandi durante a década de 70 e vieram acompanhadas de novos vestígios de comercialização desta mercadoria.

Segundo o Sr. Hilário Gomes, (proprietário da Imobiliária Hagagê em Sarandi), e que já está no mercado a muito tempo, esses lotes são negociados mais de uma vez. As empresas Vick e Sol utilizam como alvo de especulação aquela população de baixa renda e sem muita instrução. Na prática, a ação desses agentes se dá via contratos de compra e venda, onde as cláusulas dos mesmos reservam direitos muito mais ao vendedor do que ao comprador, sem falar dos "prazos" que eles oferecem, enganando grande parte dessa população.

Em decorrência do aumento da proporção de aquisições de lotes, tendo em vista seu valor de troca, a década de 70 destacou-se no que se refere ao aumento da demanda de lotes, assim como se destacou pela proliferação dos loteamentos.

Ainda com relação a comercialização do espaço urbano, algumas considerações concernentes ao aumento de vendas, merecem destaque no sentido de melhor sistematizar o que foi observado.

Ao nível espacial acredita-se que os processos tenham ocorrido de forma quase que concomitante, e que o crescimento da demanda tenha se concretizado efetivamente a direção tomada pela implantação de loteamentos.

Enquanto grande parte das áreas surgidas na década de 70 encontram-se localizadas em descontínuo à malha urbana, e mais especialmente na porção Norte da cidade, a maior demanda de lotes ocorreu, na primeira metade da década de 70, também na Gleba Ribeirão Sarandi, que compõe este quadrante (Tabela 11 e Figura 27).

Já na segunda metade da referida década, foi a Gleba Patrimônio Sarandi situado no quadrante Sul da cidade, onde os loteamentos também apresentam uma certa descontinuidade na malha urbana. Acredita-se que essa situação pode confirmar mais uma vez, que existe uma especulação programada no interior dos loteamentos, pelas incorporadoras (Vick e Sol), que monopolizam o mercado fundiário em Sarandi.

Ressalta-se ainda que uma parcela considerável dos loteamentos implantados tanto na década de 70, quanto nas décadas posteriores, ainda não foram negociados, constituindo-se para esses incorporadores uma reserva de valor, que embora não tenham ainda sido (ou já) consumidos, já promovem para outros lotes da cidade, maior renda diferencial.

Especialmente, destaca-se as diferenças de demanda de lotes nos diversos setores da cidade, chamando atenção para o fato de que realmente o aumento do total das vendas ocorridas na década de 70 em comparação às e 80 e 90, não resulta de um processo que ocorrera de forma homogênea por todo o espaço urbano; mas do aumento progressivo das vendas de lotes em determinadas áreas da cidade. Esta observação decorre do fato de que se o aumento geral é em função do aumento de investimentos imobiliários, tais investimentos só irão se concretizar em loteamentos onde haja qualquer oportunidade de auferição de maior renda, ou seja, naqueles loteamentos que estão se valorizando, porque estes lotes realizam-se sob a forma de valor de troca.

Quanto aos mecanismos que atuaram (e atuam) promovendo maior ou menor demanda de lotes nas diversas áreas da cidade, salienta-se que decorrem exatamente das transformações no processo de produção do espaço urbano, o que inclui dizer da mercadoria solo, e para cujas transformações, como já ressaltou-se, a ação da iniciativa privada e do poder público concorreram de forma significativa.

Em função das formas sob as quais se produziu o espaço urbano em Sarandi, e dos mecanismos e processos que interagindo determinaram as características de consumo desta mercadoria, concretiza-se o espaço urbano produzido. As práticas presentes neste espaço são resultados da urbanização brasileira, influenciada por fatores externos.

Nesse contexto esse espaço produzido manifestou-se em Sarandi numa acentuação da segregação social.

**SANTOS (1993:121)<sup>3</sup>**, baliza essa questão dizendo:

**“A urbanização crescente é uma fatalidade neste País, ainda que essa urbanização se dê com o aumento do desemprego, do subemprego e do emprego mal pago e a presença de volantes nas cidades médias e nas cidades pequenas (...) Aumenta o número de cidades locais e sua força, assim como os centros regionais, ao passo que as metrópoles regionais tendem a crescer relativamente mais que as próprias do Sudeste. (...)”**

Assim, a rápida transformação de uma cidade de porte médio do interior do Paraná pode evidenciar os mesmos processos verificados nas metrópoles, embora com diferenças de escala no porte dos investimentos e diferenças nas relações entre os agentes e a estrutura urbana.

A cidade de Sarandi cresceu muito e com grande número de lotes vendidos, enquanto nas áreas centrais, melhor servidas de bens e serviços públicos e privados, constata-se um adensamento de construções. Atualmente (1997), percebe-se que o governo do Estado, através do programa “Paraná Urbano” vem investindo na cidade com a implantação da rede de esgotos, asfalto e construções em áreas institucionais.

A partir do contexto apresentado, verifica-se que através da trajetória histórica do crescimento territorial urbano de Sarandi e suas fortes relações estabelecidas com Marialva e Maringá, acirraram-se as contradições do espaço urbano.

A especulação imobiliária continua presente, atraindo cada vez mais novos incorporadores como por exemplo: a Construtora Design e Imobiliária

Independência (sediadas em Maringá), M.S.W. incorporadores (sediada em Londrina, com representação em Maringá), entre outros.

Por outro lado, verifica-se que Sarandi conquistou entre 1989 e 1990 dois canais de televisão: - a estação retransmissora de televisão canal 10, e a estação retransmissora cidade canção, canal 2. A implantação destas visa trazer um pouco mais de cultura à população local, ou seja, tentar mudar as reações e a conduta desta.

Levando-se em consideração as especificidades locais e regionais do crescimento da cidade de Sarandi, discutidas até aqui, acredita-se ser de fundamental importância destacar a visão que **MENDES (1992:15)<sup>4</sup>**, tem do crescimento das cidades:

**“As cidades crescem por diferentes motivos: por serem “lugares centrais”, por serem “lugares de emprego e de indústrias”, ou do “exército de reserva” que em muitos países ou regiões chegaram ao extremo da miséria. As cidades crescem porque existe uma multiplicação e complexidade dos interesses nela resolvidos. Em tempo de globalização do mundo via às diferentes redes geográficas, fica cada vez mais difícil entender esse processo em constante mudança, e Maringá é uma espécie de ilha e termômetro do capitalismo avançado, demonstrada no cotidiano pela grande dinamicidade. Observa-se interesses cada vez maiores na produção específica do espaço urbano, público e privado. É notória a importância do entendimento da propriedade privada da terra e da disponibilidade de grandes áreas capazes de rentabilizar os índices urbanísticos propostos pelas várias legislações, viabilizada pelas instâncias sociais, políticas e econômicas poderosas.”**

Durante a elaboração e construção desse estudo, encontrou-se várias limitações e/ou obstáculos que possibilitaram, mas não impediram a investigação em torno do objeto de estudo. As respostas encontradas às hipóteses levantadas, foram bastante satisfatórias, porém, outras acabaram surgindo, reascendendo o processo interminável de pesquisa. Nesta perspectiva, propõe-se uma continuidade do processo de investigação do espaço urbano de Sarandi, e que está longe de ser esgotada.

## NOTAS E REFERÊNCIAS DAS CONSIDERAÇÕES FINAIS

- (1)- MENDES, César Miranda. Um pouco de cultura do concreto: Algumas experiências sobre a Verticalização Urbana . Anais do **I Encontro Internacional de Geografia da Bahia. Os lugares do mundo. A globalização dos lugares.** Salvador, Ba., UFBA 8-11 de Jun. 1997. p. 15.
- (2)- LEFÉBVRE, Henri. **Le droit à la Ville.** Paris, Anthopos, 1972.
- (3)- SANTOS, Milton. **A Urbanização Brasileira.** São Paulo, Hucitec, 1993, p.121.
- (4)- MENDES, César Miranda. Op; Cit; 1997, p.15.

**BIBLIOGRAFIA**

- ABREU, Maurício de Almeida. Contribuições do Papel do Estado na Evolução da Estrutura da Cidade. **Revista Brasileira de Geografia**. IBGE. Rio de Janeiro, Out./Dez. 1981.
- ABREU, Maurício de Almeida. **A Evolução Urbana do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro. IPLAN-Rio, Zahar, 1987.
- ABREU, Maurício de Almeida. O Estado Geográfico da Cidade no Brasil: Evolução e Avaliação. CARLOS, Ana Fani Alessandri (org.). **Os Caminhos da Reflexão sobre a Cidade e o Urbano**. Rio de Janeiro, 1994.
- ALEGRE, M. e MORO, D.A. A Mobilidade da População nas Antigas Áreas Cafeeiras do Norte do Paraná. In; **Boletim de Geografia - UEM, 4(1)**, 1986.
- ALENCASTRO, Lenora de. Política Urbana. **A Produção e o Consumo: A Cidade como Espaço de Segregação**. Porto Alegre, Mercado Aberto, 1986.
- ALMEIDA, Roberto S. de. Agentes Espaciais da Ação recente dos Incorporadores Imobiliários no Município do Rio de Janeiro. In: **Revista Brasileira de Geografia 44 (2)**, Ago/Set., IBGE, Rio de Janeiro, 1982.
- ANDRADE, Manoel Correia de. **Espaço, Polarização e Desenvolvimento - Uma Introdução à Economia Regional**. São Paulo, Atlas, 1987.
- BRASIL, Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística-Pr. **Boletim de Serviço nº. 1345**, Rio de Janeiro, 1983.

\_\_\_\_\_. **Boletim de Serviço n° 1763**. Rio de Janeiro, 1989.

CAPEL, Horácio. Agentes Y Estratégias en la Producción del Espacio Urbano-Espanõl. In: **Revista de Geografia**, 8 (1-2), Barcelona, 1974.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. A Cidade e a Organização do Espaço. In: **Revista Brasileira de Geografia**, 47 (2), IBGE, Rio de Janeiro, 1981.

\_\_\_\_\_. A Cidade como Campo de Lutas. In: **A Cidade**. São Paulo, Contexto, 1992.

CASTELLS, Manuel. **A Questão Urbana**. Rio de Janeiro, Paz e Terra, 1983.

CLARK, David. **Introdução à Geografia Urbana**. São Paulo, Difel, 1985.

Companhia Melhoramentos Norte do Paraná (C.M.N.P.) **Colonização e Desenvolvimento do Norte do Paraná**. Maringá, 1975.

CORDEIRO, Helena K. A Segregação Urbana em São Paulo: Metrõpole Nacional do Brasil. In: **Revista Geográfica**. México, 1989.

CORRÊA, Roberto Lobato. **Região e Organização Espacial**. São Paulo, Ática, 1987.

\_\_\_\_\_. **O Espaço Urbano**. São Paulo, Ática, 1989.

\_\_\_\_\_. **Região, Globalização, Pluralidade e Persistência Conceituai**. UFRJ. mimeo, 1992.

\_\_\_\_\_. O Estudo da Rede Urbana: Uma Proposição Metodológica. In: **Revista Brasileira de Geografia** 50 (2), IBGE, Rio de Janeiro, Abr./Jun., 1988.

- \_\_\_\_\_. A Periferia urbana. In: **Revista Geosul** n°. 2, ano I, Florianópolis, Ed. UFSC, Julho, 1986.
- CORRÊA, Robert L. A. Agentes Modeladores e Uso do Solo Urbano nas Cidades Capitalistas. **Colóquio Franco-Brasileiro de Geografia**. UGI, Rio de Janeiro, mimeo, 1979.
- COSTA, Ariovaldo Gustavo da. **Os Conjuntos Habitacionais e sua Contribuição para o Processo de Apropriação e Construção do Espaço Maringaense**. Maringá, FUEM, 1991 (Monografia de Especialização).
- DADOVICH, Fany Rachel. Um Foco sobre o Processo de Urbanização do Estado do Rio de Janeiro. In: **Revista Brasileira de Geografia** 48 (3), IBGE, Rio de Janeiro, Mar/Abr, 1986.
- \_\_\_\_\_. A Transformação do Quadro Urbano Brasileiro: período 1970 - 1980. In: **Revista Brasileira de Geografia**, n°. 04, Ano 49, IBGE, Rio de Janeiro, Jun/Julh, 1987.
- DEBIAGGI, Moema C. Política Urbana. **O Pocesso de Uso e Ocupação do Solo**. Porto Alegre, Mercado Aberto, 1986.
- DICKINSON, R. E. City Region and Regionalism. London, **Routledge & Kegan Paul Ltda**, 1952.
- FILHO, Campos, Cândido M. **Cidades Brasileiras, seu Controle ou o Caos**. São Paulo, Nobel, 1989.
- GARNIER, Jacqueline Beaujeu. **Géographie Urbaine**. Librairie Armand Colin, Paris, 1980.

GONZALEZ, Suely F. N. A Renda do Solo Urbano: Seu Papel na Evolução da Cidade. In: **Espaço e Debates**. Neru 7 (2), 1985.

GOTTDIENER, Mark. **A Produção Social do Espaço Urbano**. Tradução de Geraldo Gerson de Souza. São Paulo, Ed. Universidade de São Paulo. São Paulo, 1993.

HARVEY, David. **A Justiça Social e a Cidade**. Tradução de Armando Corrêa da Silva. São Paulo, Hucitec, 1980.

\_\_\_\_\_. **Condição Pós-Moderna**. Tradução de Adail Ubirajara Sobral e maria Stela Gonçalves. São Paulo, Loyola, 1994.

\_\_\_\_\_. O Trabalho o Capital e o Conflito de Classes em Torno do Ambiente Construído nas Sociedades Capitalistas Avançadas. Tradução de Flávio Villaça. In: **Espaço e Debates**. Neru 6 (2), São Paulo, 1982.

\_\_\_\_\_. **The Urbanization of Capital**, Baltimore: The Jonhs Hopkins University Press, 1985.

JUILLARD, Etienne. Europa Industrial e Brasil: Dois Tipos de Organização do Espaço Periurbano. In: **Boletim Baiano de Geografia**. Salvador 1 (4), 1961.

KOHLHEPP, Gerd. Mudanças Estruturais na Agropecuária e Mobilidade da População do Paraná (Brasil). In: **Revista Brasileira de Geografia**. IBGE, Rio de Janeiro 53 (2), Ago/Set, 1991.

KOWARICK, Lúcio. **A Espoliação Urban**. Rio de janeiro, Paz e Terra, 1979.

LEFEBVRE, Henry. **Le Droit à la Ville**. Paris, Antrhopos, 1972.

\_\_\_\_\_. **La Production de L'Espace**. Paris, Antrhopos, 1974.

\_\_\_\_\_. **Espacio y Política**, Barcelona: Provenza, 1976.

LINARDI, Maria C.N. **Pioneirismo e Modernidade: A Urbanização de Londrina**. São Paulo, USP, 1995 (Tese de Doutorado).

LIPIETZ, Alain. Alguns Problemas da Produção Monopolista do Espaço Urbano. Tradução de Maria A. de Souza. In: **Revista Espaço e Debates**. Neru 7 (2), São Paulo, 1982.

LOJKINE, Jean. O Estado Capitalista e a Questão Urbana. **Da Política Estatal à Política Urbana: O Papel do Estado na Urbanização Capitalista**. São Paulo, Martins Fontes, 1981.

\_\_\_\_\_. Existe uma Renda Fundiária Urbana? In: **Marxismo e Urbanismo Capitalista**. São Paulo, Ed. Ciências Humanas, 1979.

LOW-BEER, Jacqueline Doris. Renda da Terra - Algumas Noções Básicas para a Compreensão do Caso Urbano. In: **Revista Espaço e Debates**. Neru 8 (3), São Paulo, 1987.

LUZ, France. **O Fenômeno Urbano numa Zona Pioneira: Maringá**. São Paulo, USP, 1980 (Tese de Doutorado).

\_\_\_\_\_. **As Migrações internas no contexto do capitalismo no Brasil. A microrregião do "Norte Novo de Maringá"- 1950/1980**. São Paulo, USP, 1988 (Tese de Doutorado).

MARIALVA, Prefeitura do Município. Leis de Ampliação do Perímetro Urbano do Distrito de Sarandi: n° 583/68; n° 609/69; n° 738/74; n° 746/74; n° 790/76; n° 819/76; n° 832/76; n° 851/76; n° 892/77; n° 929/78; n° 931/78; n° 946/78; n° 403/90 **Arquivo da Agência do IBGE**. Maringá, 1996.

MARICATO, Ermínia. **A Produção Capitalista da Casa (e da cidade) no Brasil Industrial.** São Paulo, Alfa Ômega, 1982.

\_\_\_\_\_. **Política Habitacional no Regime Militar - do Milagre Brasileiro à Crise Econômica.** Petrópolis (RJ), Vozes, 1987.

MARINGÁ, Prefeitura Municipal - **Plano Diretor Integrado de Desenvolvimento.** Maringá, Metroplan, Vol. I e II, 1992.

\_\_\_\_\_. (Secretaria de Planejamento) - **Projeto Especial para Cidades de Porte Médio - Perfil da Cidade de Maringá.** Maringá, 1996.

MENDES, César. **A Terra Urbana Palmense no seu Processo de (re) Construção.** Rio Claro. Unesp, 1988 (Dissertação de Mestrado).

\_\_\_\_\_. **O Edifício no Jardim: Um Plano Destruído: A Verticalização de Maringá.** São Paulo, USP, 1991 (Tese de Doutorado).

MENDES, C. M. & BENADUCE, G.M. **Diagnóstico da Tendências da Expansão Territorial Urbana de Maringá-Pr.** UEM, DGE, Maringá, Prefeitura Municipal, 1990 (Relatório Final).

MENDES, César Miranda. Um pouco de cultura do concreto: Algumas experiências sobre a Verticalização Urbana . **Anais do I Encontro Internacional de Geografia da Bahia. Os lugares do mundo. A globalização dos lugares.** Salvador, Ba., UFBA 8-11 de Jun. 1997.

MONBEIG, Pierre. O Estudo Geográfico das Cidades. In: **Boletim Geográfico.** Rio de Janeiro, 1957.

MORO, Dalton Aureo. **Substituição de Culturas e Transformação na Organização do Espaço Rural do Município de Maringá-Pr.** São Paulo, USP, 1980 (Dissertação de Mestrado).

\_\_\_\_\_. **Modernização Agrícola, Concentração Fundiária e Êxodo Rural do Norte do Paraná.** Rio Claro, Unesp, 1991 (Tese de Doutorado).

\_\_\_\_\_. O Êxodo Rural e o Crescimento Populacional da Cidade de Maringá no período de 1970 a 1980. In: **Boletim de Geografia.** Maringá, UEM 6 (1), 1988.

MULLER, Nice L. Contribuições ao Estudo do Norte do Paraná. In: **Boletim Paulista de Geografia.** n.º.22, Março, São Paulo, 1956.

NAKAGAWARA, Yoshia. **As Funções Regionais de Londrina e sua Área de Influência.** São Paulo, 1973 (Tese de Doutorado).

NICHOLLS, William H. A Fronteira Agrícola na História Recente do Brasil: O Estado do Paraná. In: **Revista Brasileira de Economia.** Rio de Janeiro, F.G.V. 24 (4), 1970.

OLIVEIRA, Francisco de. O Estado e o Urbano no Brasil. In: **Espaço e Debates.** Neru 9 (3), São Paulo, 1982.

PADIS, Pedro C. **Formação de uma Economia Periférica: O Caso do Paraná.** São Paulo, Hucitec, 1981.

PAVIANI, Aldo & CAMPOS, Neio & FARRET, Ricardo. Mobilidade Residencial em Cidade Planejada: Brasília-DF. In: **Revista Brasileira de Geografia.** IBGE, Rio de Janeiro, Ago/Set, 1990.

PARANÁ, Ipardes. **Nova Configuração Espacial do Paraná**. Curitiba, 1983.

\_\_\_\_\_. **O Paraná Reinventado - Política e Governo**. Curitiba, 1989.

\_\_\_\_\_. **Paraná: Elementos para uma Política de Desenvolvimento Urbano para o Paraná**. Curitiba, 1987.

\_\_\_\_\_. **Paraná: Economia e Sociedade**. Curitiba, 1982.

\_\_\_\_\_. **Metrópole: Grande Curitiba: Teoria e Prática**.  
ULTRAMARI, Clóvis e MOURA, Rosa (Org.), Curitiba, 1994.

PARANÁ, Ministério do Interior. Secretaria do Desenvolvimento Urbano. In: **Aglomerado urbano Londrina/Maringá**. Projeto Especial de Cidades Médias. Curitiba, 1984.

PARANÁ, Secretaria de Planejamento. **A Organização do Espaço Metropolitano do Eixo Londrina-Maringá**. Curitiba, 1977.

PEREIRA, José Lázaro. Povoado, Vila, Distrito, Cidade e Município de Sarandi-Pr. **(Relato Pessoal)**. Sarandi, 1990.

RIBEIRO, Luiz César de Queiroz. Espaço Urbano, Mercado de Terras e Produção da Habitação. In: **Solo Urbano: Tópicos sobre Uso da Terra**. Rio de Janeiro, Zahar, 1982.

\_\_\_\_\_. Formação do Capital Imobiliário e a Produção do Espaço Construído no Rio de Janeiro: 1870 - 1930. In: Espaço e Debates, Neru, 15 (5), São Paulo, 1985.

ROCH, Fernando e GUERRA, Felipe. **Especulacion del Suelo?** Madrid, Nuestra Cultura, 1979.

ROCHA, Marcio Mendes. **As Tendências de Brodowski -SP, como Cidade-Dormitório: Uma Abordagem Regional.** Viçosa, UFV, 1992 (Dissertação de Mestrado).

SANTOS, Jeater W.M.O **Clima Urbano de Maringá: Ensaio Metodológico para Cidades de Porte médio e Pequeno.** São Paulo, USP, 1996 (Dissertação de Mestrado).

SANTOS, Milton. O Espaço Geográfico como Categoria Filosófica. In: **O Espaço em Questão.** São Paulo, Marco Zero, 1988.

\_\_\_\_\_. **Espaço e Sociedade.** Petrópolis (RJ), Vozes 1979.

\_\_\_\_\_. **Espaço e Método.** São Paulo, Hucitec, 1992.

\_\_\_\_\_. **Metamorfose do Espaço Habitado.** São Paulo, Hucitec, 1988.

\_\_\_\_\_. **Manual de Geografia Urbana.** São Paulo, Hucitec, 1981.

\_\_\_\_\_. **Ensaio sobre a Urbanização Latino-Americana.** São Paulo, Hucitec, 1982.

\_\_\_\_\_. Modernidade, Meio-Técnico Científico e Urbanização no Brasil. In: **Cadernos do IPPUR-UFRJ.** 5 (1), Rio de Janeiro, UFRJ, 1992.

\_\_\_\_\_. **O Espaço Dividido: Os Dois Circuitos da Economia Urbana dos Países Subdesenvolvidos.** Rio de Janeiro, Francisco Alves, 1977.

- \_\_\_\_\_. **Por uma Economia Política da Cidade: O Caso de São Paulo.** São Paulo, Hucitec, 1994.
- \_\_\_\_\_. **Sociedade e Espaço: A Formação Social como Teoria e Como Método.** In: **Boletim Paulista de Geografia.** São Paulo, 1977.
- \_\_\_\_\_. **A Urbanização Desigual.** Petrópolis (RJ), Vozes, 1980.
- \_\_\_\_\_. **A Urbanização Brasileira.** São Paulo, Hucitec, 1993.
- SARANDI, Prefeitura Municipal - **Plano Diretor Integrado de Desenvolvimento Urbano.** Sarandi, Metroplan, Vol. I e II, 1992.
- \_\_\_\_\_. **Lei Orgânica do Município de Sarandi.** Sarandi, 1990.
- \_\_\_\_\_. **Lei nº. 04 de Setembro de 1991. Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano de Sarandi-Pr.**
- Serviço de Apoio às Micro e Pequenas Empresas (SEBRAE).**  
Levantamento de Dados Econômicos no Município de Maringá. Maringá, Junho, 1996.
- SEVERINO, Pedro Manoel & JÚNIOR, João Cleps. **O Êxodo Rural e a Consequente Urbanização de Marialva-Pr.** In: **Anais do XI Encontro Nacional de Geografia Agrária.** Maringá, UEM, Vol. I, 1991.
- SILVA, Aparecida F. Alves. **Estudo de Caso: Norte do Paraná na Cidade de Sarandi.** Maringá, UEM, 1991 (Monografia de Especialização).
- SILVA, Joseli Maria. **A Valorização Fundiária e a Expansão Urbana Recente de Gurarapuava-Pr.** Florianópolis, UFSC, 1994 (Dissertação de Mestrado).

SINGER, Paul. A Economia de Serviços. In: **Estudos CEBRAP**. Rio de Janeiro, Vozes, 1977.

\_\_\_\_\_. O Uso do Solo na Economia Capitalista. São Paulo. AGB. In: **Boletim de Geografia**. Dez, 1982.

\_\_\_\_\_. **Economia Política da Urbanização**. São Paulo, Brasiliense, 1987.

SMOLKA, Martin. El Precio de la Tierra Y Valorización Inmobiliária Urbana: Esbozo para una Conceptualizacion del Problema. In: **Revista Internacional de Planificacion**. Vol. XV, nº 60, México. Sociedad Interamericana de Planificacion, Dez, 1981.

\_\_\_\_\_. O Capital Incorporador e seus Movimentos de Valorização. In: **Cadernos do IPPUR/UFRJ**, 2 (1), Rio de Janeiro, UFRJ, 1987.

SOARES, Maria Terezinha Segadas. Nova Iguaçu - Absorção de uma Célula Urbana pelo Rio de Janeiro. In: **Revista Brasileira de Geografia**. Rio de Janeiro 4 (2)155-250,1962.

SOUZA, Maria Adélia de & QUEIROZ, Luiz César de. Incorporação Imobliária: A fábrica do Solo. In: **Acumulação Urbana e a Cidade do Rio de Janeiro**. IPPUR/UFRJ, Rio de Janeiro, 1992.

SOUZA, Maria Adélia de. Quadro Geográfico, Histórico e Econômico do Processo de Urbanização Paranaense. In: **Boletim de Geografia**. São Paulo, AGB,Dez., 1971.

\_\_\_\_\_. Produção e Apropriação do Espaço Metropolitano, a Avenida Paulista. In: SANTOS, Milton e SOUZA, Maria A. A. (Org.). **A Construção do Espaço**. São Paulo, Nobel, 1985.

SPÓSITO, Maria E. Beltrão. **Capitalismo e Urbanização**. São Paulo, Contexto, 1988.

\_\_\_\_\_. **O Chão em Presidente Prudente: A Lógica da Expansão Territorial Urbana**. Rio Claro, Unesp, 1983 (Dissertação de Mestrado).

SPÓSITO, Eliseo Savério. **A Vida nas Cidades**. São Paulo, Contexto, 1994.

TOPALOV, Chistian. **Les Prometeurs Immobiliers**. Paris, Monton, 1974.

Análise do Ciclo de Reprodução do Capital Investido na Produção da Indústria da Construção Civil. In: **Marxismo e Urbanismo Capitalista**. São Paulo, Ed. Ciências Humanas, 1979.

TRINDADE, Judith M.B. **Estrutura Agrária: Uma Metodologia para seu Estudo na História**. Curitiba, UFPR, 1977 (Dissertação de Mestrado).

VILLAÇA, Fávio. A Terra com o Capital. In: **Espaço e Debates**. Neru, São Paulo, 5 (16), 1985.