

DINÂMICA DE BORDA:

coalização entre Estado e mercado imobiliário na
transformação da periferia de Maringá e Sarandi, Paraná

EIXO TEMÁTICO 02: Processos de Produção do Espaço Urbano

GONÇALVES, Caroline Gomes

Mestra; Universidade Estadual de Maringá e Centro Universitário Ingá
carolineggon@gmail.com

SILVA, Beatriz Fleury e

Doutora; Universidade Estadual de Maringá
bfsilva@uem.br

RESUMO

Nas últimas três décadas, as periferias das cidades brasileiras, historicamente associadas à pobreza, passaram por transformações com a chegada de novos produtos imobiliários, como condomínios fechados, shopping centers e centros comerciais, alterando sua ocupação e perfil populacional. Este artigo discute a coalizão entre o Estado e o mercado imobiliário na transformação das periferias de cidades médias brasileiras, a partir do caso de Sarandi e Maringá, no norte do Paraná. A partir do final dos anos 2000, esses municípios conurbados intensificaram sua expansão urbana e dinâmica imobiliária, acompanhadas da ressignificação das periferias, especialmente na área de conurbação. A pesquisa consiste em um estudo de caso baseado em análise documental da legislação urbanística entre as décadas de 1990 e 2016, atas de conselhos municipais e entrevistas semiestruturadas com agentes públicos. Os resultados indicam que a transformação territorial ocorreu por meio da articulação entre Estado e mercado imobiliário, sobretudo em Sarandi, onde a legislação acompanhou os interesses do mercado. A ausência de legislação urbana comum favoreceu a formação de um “terceiro território”, implantado em Sarandi, mas socialmente vinculado a Maringá, demonstrando o predomínio das estratégias rentistas por sobre os limites legislativos.

Palavras-chave: dinâmica imobiliária; novas periferias; cidades médias; conurbação.

PENSAR FORA DO EIXO

ABSTRACT

Over the past three decades, the peripheries of Brazilian cities, historically associated with poverty, have undergone significant transformations with the introduction of new real estate developments such as gated residential communities, shopping centers, and commercial complexes, altering patterns of land use and social composition. This article discusses the coalition between the State and the real estate market in the transformation of peripheral areas in medium-sized Brazilian cities, focusing on the case of Sarandi and Maringá, located in northern Paraná. Since the late 2000s, these conurbated municipalities have experienced an intensification of urban expansion and real estate dynamics, accompanied by the re-signification of peripheral spaces, particularly in the conurbation zone. The research adopts a qualitative case study approach based on documentary analysis of urban legislation from the 1990s to 2016, as well as the examination of municipal council records and semi-structured interviews with public officials. The findings indicate that territorial transformation occurred through the articulation between the State and the real estate market, particularly in Sarandi, where legislation followed the interests of real estate developments. Moreover, the absence of shared urban legislation between the two municipalities favored the emergence of a “third territory,” spatially located in Sarandi but socially associated with Maringá, highlighting the predominance of rent-seeking strategies over formal legislative boundaries.

Keywords: real estate dynamics; new peripheries; medium-sized cities; conurbation.

RESUMEN

En las últimas tres décadas, las periferias de las ciudades brasileñas, históricamente asociadas a la pobreza, han experimentado transformaciones con la llegada de nuevos productos inmobiliarios, como condominios cerrados, centros comerciales y complejos comerciales, lo que ha modificado su ocupación y perfil poblacional. Este artículo analiza la coalición entre el Estado y el mercado inmobiliario en la transformación de las periferias de ciudades medias brasileñas, a partir del caso de Sarandi y Maringá, en el norte del estado de Paraná. A partir de finales de la década de 2000, estos municipios conurbados intensificaron su expansión urbana y dinámica inmobiliaria, acompañadas de la resignificación de las periferias, especialmente en el área de conurbación. La investigación consiste en un estudio de caso basado en el análisis documental de la legislación urbanística entre las décadas de 1990 y 2016, actas de consejos municipales y entrevistas semiestructuradas con agentes públicos. Los resultados indican que la transformación territorial ocurrió mediante la articulación entre el Estado y el mercado inmobiliario, especialmente en Sarandi, donde la legislación acompañó los intereses del mercado. La ausencia de una legislación urbana común favoreció la formación de un “tercer territorio”, implantado en Sarandi pero socialmente vinculado a Maringá, lo que demuestra el predominio de las estrategias rentistas sobre los límites legislativos.

Palabras clave: dinámica inmobiliaria; nuevas periferias; ciudades medias; conurbación.

PENSAR FORA DO EIXO

INTRODUÇÃO

O que se conhece por cidade é resultado da intrínseca relação entre o território e as ações sociais sobre ele. Assim, as questões políticas, econômicas, históricas e laborais manifestam-se também em modificações e fenômenos no espaço urbano de acordo com as determinações, interesses e divergências entre os agentes urbanos. Na cidade capitalista, onde prevalecem os interesses rentistas baseados na extração do valor de troca sobre produtos e localizações, destacam-se dois principais agentes que modelam as cidades: o Estado, em seu papel regulatório, legal e decisivo, e o mercado imobiliário, criativo, produtivo e lucrativo (Logan & Molotch, 1987; Ribeiro, 1997; Côrrea, 2004).

Sendo a produção do espaço urbano um resultado da disputa de agentes sociais sobre o território, as cidades não são estáticas ou iguais, variando em suas escalas, populações e agentes. Assim, as lógicas produtivas e regulatórias dos espaços urbanos mudam conforme o contexto, afinal, as transformações sociais recorrentes alteram as características do organismo urbano.

Desde a década de 1970, a partir dos processos de desmetropolização e desconcentração industrial, bem como dos Planos Nacionais de Desenvolvimento, as cidades médias brasileiras se destacaram na ordem urbana, transformando-se em espaços de intermediação entre as grandes metrópoles e as pequenas cidades. Algumas dessas cidades transformaram-se em subcentros metropolitanos, enquanto outras, ao longo das décadas, desenvolveram suas próprias áreas metropolitana. Além disso, essas cidades também passaram a representar espaços para que a população vinda dos grandes centros urbanos pudesse morar e investir com segurança e qualidade de vida sem os inconvenientes e inseguranças das grandes metrópoles, informação que foi veiculada pela mídia em grande escala (Steinberger & Bruna, 2001; Rodrigues, 2004). Dessa maneira, inseridas na rede de cidades brasileiras, as cidades médias refletiram os fenômenos sociais e urbanos recorrentes nas grandes metrópoles ao longo das décadas seguintes, inclusive no que se refere a transformação de suas periferias:

“Na virada para o século XXI, usos e ocupações diferenciados passaram a disputar as mesmas áreas periféricas, nas quais se mesclam desde favelas até condomínios fechados de luxo; desde indústrias de ‘fundo de quintal’ até serviços expressivos da economia mundializada, como shoppings centers, etc. De fato, uma sucessão de eventos em simultaneidade, sob temporalidades diversas, passa a conviver em proximidade e torna-se a principal marca das aglomerações brasileiras” (Moura, 2009, p.34).

PENSAR FORA DO EIXO

Na década de 1980 as cidades médias também iniciaram a alteração de conteúdo de suas periferias, especialmente no que se refere as expansões para os condomínios fechados. Em 1990, a tendência desses produtos se fortificou nas cidades brasileiras, apesar de não previstos pela Lei nº 6766/79, sobre o parcelamento do solo urbano. A partir do avanço dos condomínios fechados sobre as periferias das cidades médias e a consolidação da heterogeneidade de produtos imobiliários em suas bordas, tornou-se evidente a ressignificação do sentido das periferias, anteriormente vinculado à segregação socioterritorial e ligado a pobreza em toda a América Latina (Sposito, 2003), em lócus de nova forma de viver e investir, distante dos centros urbanos lotados. O Estado, por sua vez, em seu papel regulador, atuou e ainda atua fortemente a favor do processo de transformação das periferias urbanas das cidades médias, seja por meio de investimentos públicos destinados principalmente aos sistemas viários, seja na permissividade de suas regulações urbanísticas (Pires, 2011; Leonelli & Campos, 2018).

Diante do exposto, este artigo objetiva discutir as interações entre os agentes públicos e privados, aqui representados pelo mercado imobiliário, na transformação da periferia das cidades médias a partir da produção imobiliária estabelecida na borda conurbada conformada pelos limites dos municípios de Maringá e Sarandi, no Paraná, de 2009 até 2016, período em que constatou-se significativas modificações legislativas articuladas com a incorporação de novos produtos imobiliários, especialmente no que se refere ao perímetro urbano, parcelamento, uso e ocupação do solo e o surgimento de condomínios fechados e “bairros planejados”, com ênfase no município de Sarandi. A análise desse objeto, se dirige a desvelar as coalizões que levam a constituição de um “terceiro território” no espaço analisado, a ser caracterizado adiante.

A relevância do estudo sobre o referido objeto deu-se sob três perspectivas: a primeira deve-se à importância da análise sobre a fenômeno de produção do espaço em diferentes escalas e configurações, sendo, neste caso, uma cidade média conformadora de uma área metropolitana. A segunda, à transformação das áreas periféricas, historicamente identificadas como lócus da população não-solvente e da irregularidade da produção do espaço, transformada em localidade para novos produtos imobiliários ainda que tenha ocorrido tardiamente no território analisado. A terceira e última, deve-se à identificação e confirmação da coalizão entre os agentes públicos e privados para o estabelecimento do território conurbado de Sarandi e Maringá como lócus do “desenvolvimento urbano” pela transformação da periferia, baseado no crescimento desarticulado e atendimento de demandas imobiliárias.

PENSAR FORA DO EIXO

A estratégia utilizada para a pesquisa foi o estudo de caso, com base na revisão bibliográfica acerca da produção capitalista do espaço urbano, dinamismo das cidades médias e os novos produtos imobiliários, seguido do levantamento e análise documental das legislações urbanísticas dos dois municípios – Maringá e Sarandi - entre 1990 e 2015, com foco nas alterações de perímetro, parcelamento, uso e ocupação do solo urbano. Os resultados sistematizados e analisados, permitiram vislumbrar o panorama legislativo que conformou os fenômenos espaciais encontrados sobre este território, especialmente a partir de 2009. Foram analisadas também as atas dos conselhos municipais de planejamento urbano dos dois municípios, de modo a compreender a narrativa dos diferentes agentes. Por fim, foram entrevistados agentes envolvidos com os processos de planejamento de ambas as prefeituras, cujas declarações contribuíram para qualificar a análise. As entrevistas com os seres humanos obtiveram as devidas autorizações para sua realização.

1 A CONFORMAÇÃO SOCIOESPACIAL DAS CIDADES DE MARINGÁ E SARANDI: DA GÊNESE A DÉCADA DE 2000

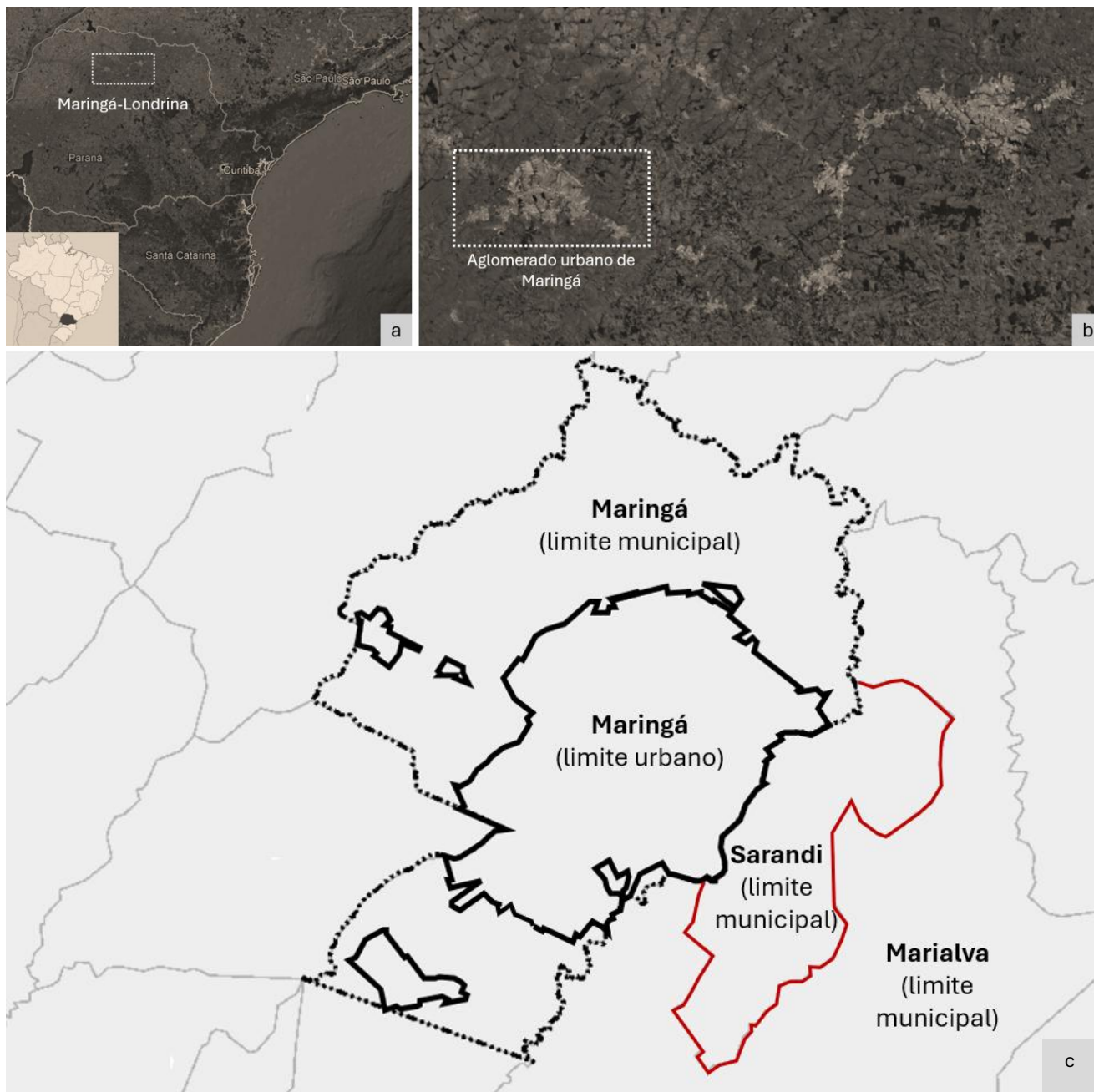
Para que se compreenda os fenômenos que ocorreram na borda conurbada de Maringá e Sarandi até a conformação do que, neste artigo, se chama de “terceiro território”, faz-se necessário abordar, primeiramente, o processo de formação dos dois municípios.

Já no primeiro momento, é importante ressaltar que Maringá é uma cidade nova e planejada, com dinâmica imobiliária própria e enraizada na cidade desde sua gênese (Cordovil, 2010; Rodrigues, 2004; Fleury e Silva, 2015). Contudo, apesar de jovem, Maringá conformou-se como polo de uma área metropolitana devido a estratégia de implantação, determinante para a produção do espaço das últimas décadas.

Sarandi e Maringá (Figura 1) fazem parte de um empreendimento imobiliário implantado no norte do Paraná na década de 1940, pela Companhia Melhoramentos Norte do Paraná (CMNP). No projeto da Companhia, o território foi dividido em lotes rurais, conectados à um interflúvio e a um curso d'água – estrutura fundamental para plantio e transporte do café. Os lotes rurais eram abastecidos pela rede de cidades conformada pelas cidades polo, Londrina e Maringá, distanciadas cerca de 100 quilômetros, e pela sequência de núcleos urbanos intermediários e menores, afastados cerca de 15 quilômetros entre si. Todos esses núcleos foram interconectados pela estrada de ferro e pela rodovia (Rego *et al.*, 2004).

PENSAR FORA DO EIXO

Figura 1. a) Eixo de cidades Londrina-Maringá (leste-oeste) no norte do Paraná; b) Localização de Maringá e Sarandi; c) Limites Municipais de Maringá e Sarandi.



Fonte: Elaborado pelas autoras com base do Google Earth e Portal GeoMaringá (2026).

Dentro dessa conformação, Sarandi e Maringá foram implantadas, respectivamente, como cidade apoio e cidade polo. Desde a gênese, portanto, estes municípios configuram a hierarquia de uma sobre a outra. Enquanto Sarandi nasceu de um projeto urbano bastante simplificado, com traçado ortogonal característico da Companhia, Maringá recebeu projeto urbano do engenheiro Jorge de

PENSAR FORA DO EIXO

Macedo Vieira, explorando características de cidade-jardim (Rego *et al*, 2004), arborizada, com vias amplas, equipamentos urbanos e usos distribuídos – bosques, praças, parque industrial, equipamentos esportivos - e, importante para esta análise, forte regulação urbanística. Nesse primeiro momento, o zoneamento da cidade de Maringá foi caracterizado pela divisão em classes sociais do território, demonstrando sua consolidação como polo e suas possibilidades de maior extração de lucro imobiliário. A porção da cidade destinada à população de menor poder aquisitivo, chamada Zona Operária, se localizou no extremo leste do seu plano original (Rodrigues, 2004; Beloto, 2015).

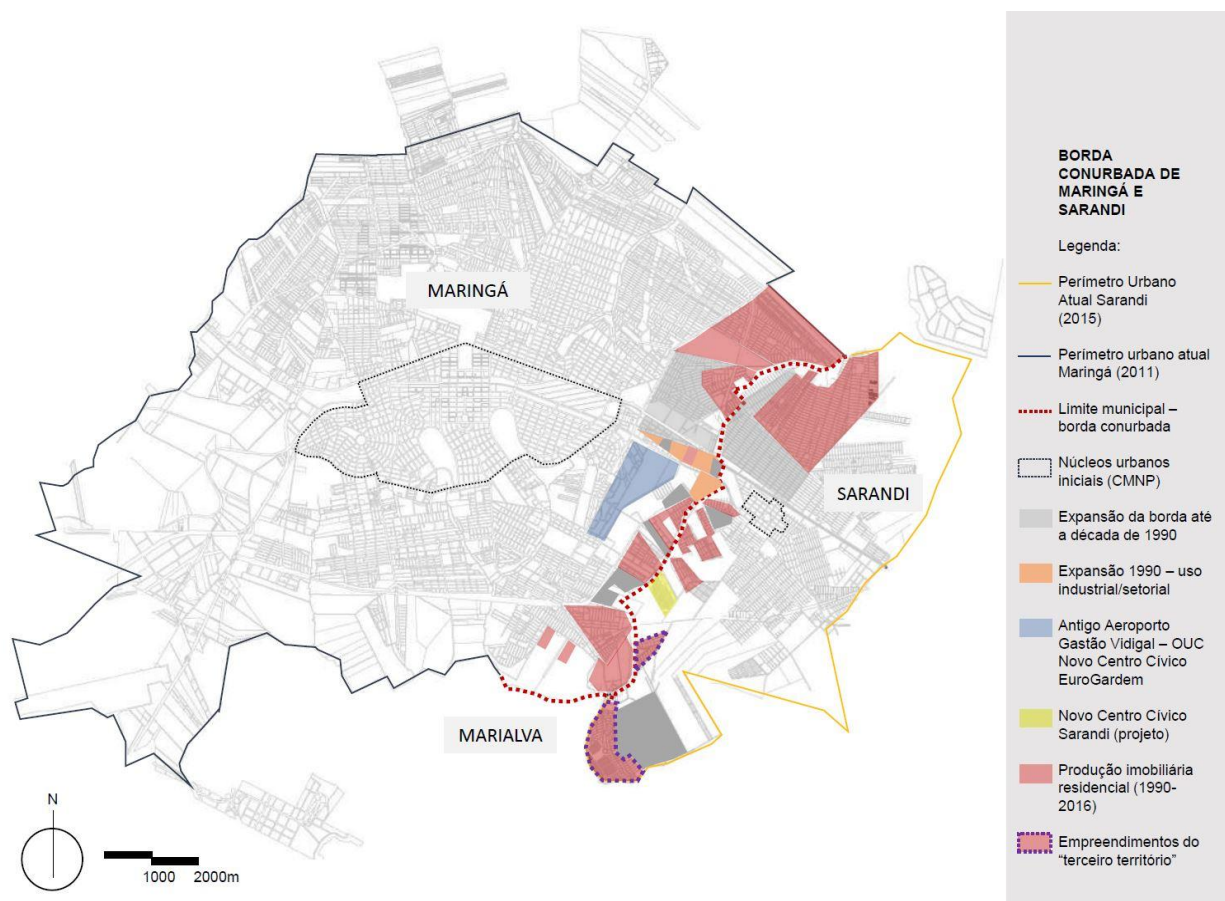
Em 1970, a estrutura laboral e produtiva da região foi alterada pela mecanização da produção agrícola e do insurgente processo de industrialização. Além disso, em 1975, uma forte geada destruiu parte significativa da produção cafeeira da região. Assim, o êxodo rural provocou a transformação e significativa expansão do espaço urbano, sendo a cidade de Maringá a que se apresentou menos acessível à população de menor poder aquisitivo, que buscava em seu território novas possibilidades de trabalho e sobrevivência. Muito próxima a ela, estava Sarandi, atraente aos agentes imobiliários uma vez que possuía regulações urbanísticas flexíveis. Nesse momento, estes agentes, em sua grande maioria atuantes no município de Maringá, visualizaram na cidade vizinha a possibilidade de extração de lucro a partir da produção para a camada não-solvente de Maringá, sem restrições urbanísticas ou impedimentos regulatórios. E assim, nas décadas de 1970, 1980 e 1990 a cidade de Sarandi cresceu exponencialmente, conformando um território urbano espraiado, desarticulado e, em muitos casos, sem atender minimamente os critérios de urbanização impostos pela Lei 6766/79 (Rodrigues, 2004; Ströher & Souza, 2011; Beloto, 2003).

Também nas décadas de 1980 e 1990, Maringá iniciou sua aproximação territorial com a cidade de Sarandi. Iniciativas habitacionais do Estado do Paraná, promovidas pela Companhia de Habitação Paranaense (COHAPAR), permitiram a instalação de grandes conjuntos habitacionais no limite leste do perímetro urbano de Maringá, fronteira com Sarandi. Esses bairros, desconexos da porção urbana consolidada, não tinham como objetivo o afastamento da população de menor poder aquisitivo, mas a valorização dos terrenos intersticiais a partir da infraestrutura criada para seus acessos (Silva & Silva, 2015; Cordovil, 2010). Parte da população não solvável de Maringá, nesse mesmo período, foi removida para a cidade de Sarandi, em um processo de desfavelização da cidade polo (Rodrigues, 2004).

PENSAR FORA DO EIXO

A conurbação dos tecidos urbanos de Maringá e Sarandi se consolidou na década de 1990, contudo, as gestões urbanas individualizadas dos dois municípios, de um lado restritiva e por outro lado extremamente flexível, levaram, até meados dos anos 2000 a manutenção da lógica polo e periferia – não somente referente às questões geográficas, mas também o que se conhece como *locus* das classes de menor poder aquisitivo e renda (Rodrigues, 2004).

Figura 2. Borda conurbada de Maringá e Sarandi.



Fonte: elaborado pelas autoras com base da Prefeitura Municipal de Maringá e Prefeitura Municipal de Sarandi (2020).

Em meados de 2000, a dinâmica imobiliária nacional, especialmente impulsionada pela injeção de crédito imobiliário no mercado (Rolnik, 2015), provocou novas alterações no território, especialmente na borda conurbada dos dois municípios (Figura 2). Tal modificação trouxe consigo novas estratégias imobiliárias que reforçaram a coalizão entre o poder público e privado na escala municipal, especialmente no município de Sarandi. É sobre uma destas estratégias que se discute a seguir.

2 O “TRABALHO DE FRONTEIRA” E A TRANSFORMAÇÃO DA PERIFERIA DE MARINGÁ A PARTIR DA DÉCADA DE 2000

Em meados da década de 1990 a estrutura econômica brasileira iniciou um processo de gradual alteração, culminado em 2005 com a abertura do capital de algumas das grandes construtoras brasileiras, resultando em um boom imobiliário no país. Em 2008, a crise do subprime atingiu os Estados Unidos e, gradualmente o mercado imobiliário mundial, o que levou o governo federal a aprovar em 2009 o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), Lei 11.977/2009, como estratégia para a movimentação econômica e geração de empregos no país, e especialmente para a dinamização do mercado imobiliário. Dividido em três faixas de financiamento, naquele momento, o programa atendeu famílias até 3 salários-mínimos (s.m.) pela Faixa 1, famílias de 3 a 6 s.m. pela Faixa 2 e famílias de 6 a 10 salários-mínimos pela Faixa 3, com subsídios proporcionais as rendas. Desta forma, a produção proveniente dos financiamentos das faixas 2 e 3 (de 3 a 10 s.m.), mantiveram o exponencial crescimento do mercado imobiliário por quase uma década (Rolnik, 2015; Cardoso et al., 2016).

Sarandi e Maringá absorveram grande parte desse dinamismo imobiliário em seus limites conurbados (Figura 2). Em Maringá, as interferências do *boom* imobiliário ficaram claras não somente pela expansão de produtos do PMCMV, como também pelo surgimento de novos parques industriais e principalmente do surgimento de condomínios verticais em suas bordas, sendo que, até então, a verticalização da cidade era central (Rodrigues & Cordovil, 2014; Silva, 2015). Em Sarandi, surgiram produtos inéditos para o município. Além dos condomínios verticais das faixas 2 e 3 do Programa Minha Casa Minha Vida - alguns deles inseridos no tecido urbano consolidado de Sarandi, outros instalados nas bordas, - o município recebeu também produtos que alteraram seu território limítrofe com Maringá. No extremo sul da borda conurbada entre Sarandi e Maringá surgiram condomínios-clubes e “bairros planejados” implantados de forma espraiada em relação ao tecido urbano consolidado, que inauguraram um “terceiro território” entre os dois municípios (Gonçalves, 2020).

PENSAR FORA DO EIXO

Figura 3. "Terceiro território" – alaranjado: primeiro condomínio-clube do "terceiro território" em 2010, localizado no perímetro municipal de Sarandi com entrada por terreno localizado em Maringá; amarelo: empreendimentos do tipo condomínio-clube, verde: bairros planejados sustentáveis; azul: bairro de chácaras consolidado em Sarandi desde a década de 1970; branco: condomínios-clube no perímetro municipal de Marialva; roxo: porção urbana consolidada de Sarandi; linha pontilhada em amarelo: limites municipais.



Fonte: elaborado pelas autoras em base do Google Earth (2021).

Este território, que socialmente pertence a Maringá, uma vez que utiliza suas estruturas viárias e de serviços, e que, espacialmente, localiza-se em Sarandi, é o exemplo do que Logan e Molotch (1987) chamam de *boundary work* ou, em livre tradução, trabalho de fronteira. Essa estratégia, segundo os autores, consiste na transformação de um território limítrofe à uma área privilegiada, mimetizando-se a ela e permitindo maior extração de lucros. Nesse caso, os empreendimentos que se instalaram na borda sul de Sarandi, exploraram suas conexões com Maringá e foram vendidos como pertencentes a cidade-polo, maximizando o lucro proveniente dos empreendimentos durante o período de boom imobiliário. Apesar das características construtivas, tecnológicas e paisagísticas dos empreendimentos do "terceiro território" possuírem qualidades de desenho urbano passíveis de

PENSAR FORA DO EIXO

serem exploradas em outras discussões, o que se enfatiza nesta análise é que a estratégia e o modelo de empreendimento demonstraram o início da ressignificação da periferia da área metropolitana de Maringá.

Nesse contexto, o mercado imobiliário, apoiado pelo Estado, teve papel central para a exploração do novo território e inaugurou um novo tipo de produto imobiliário na cidade de Sarandi – voltado principalmente à população de maior poder aquisitivo. A atuação do Estado, aqui representados pelos poderes municipais, foi decisiva para a produção imobiliária do “terceiro território”, seja por sua legislação e fiscalização, ou por sua flexibilização, e, em alguns momentos, omissão diante do dinamismo da produção urbana metropolitana.

3 A LEI SEGUE O PRODUTO: AS ALTERAÇÕES NA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA DA BORDA CONURBADA DE SARANDI E MARINGÁ ENTRE 1990 E 2015

Para que se compreenda plenamente a lógica da coalizão que guiou a produção da borda conurbada de Maringá e Sarandi, faz-se necessário destacar que, de acordo com Logan e Molotch (1987), quanto maior a autonomia de governo nas pequenas escalas, maior a possibilidade de integração e coalizão do mesmo com os demais agentes urbanos, em especial o mercado imobiliário. Além disso, o Estado na cidade capitalista detém não somente o papel regulador, mas também o financiador-incorporador, especialmente diante da visão de desenvolvimento urbano a partir da incorporação sobre o tecido (Ribeiro, 1997).

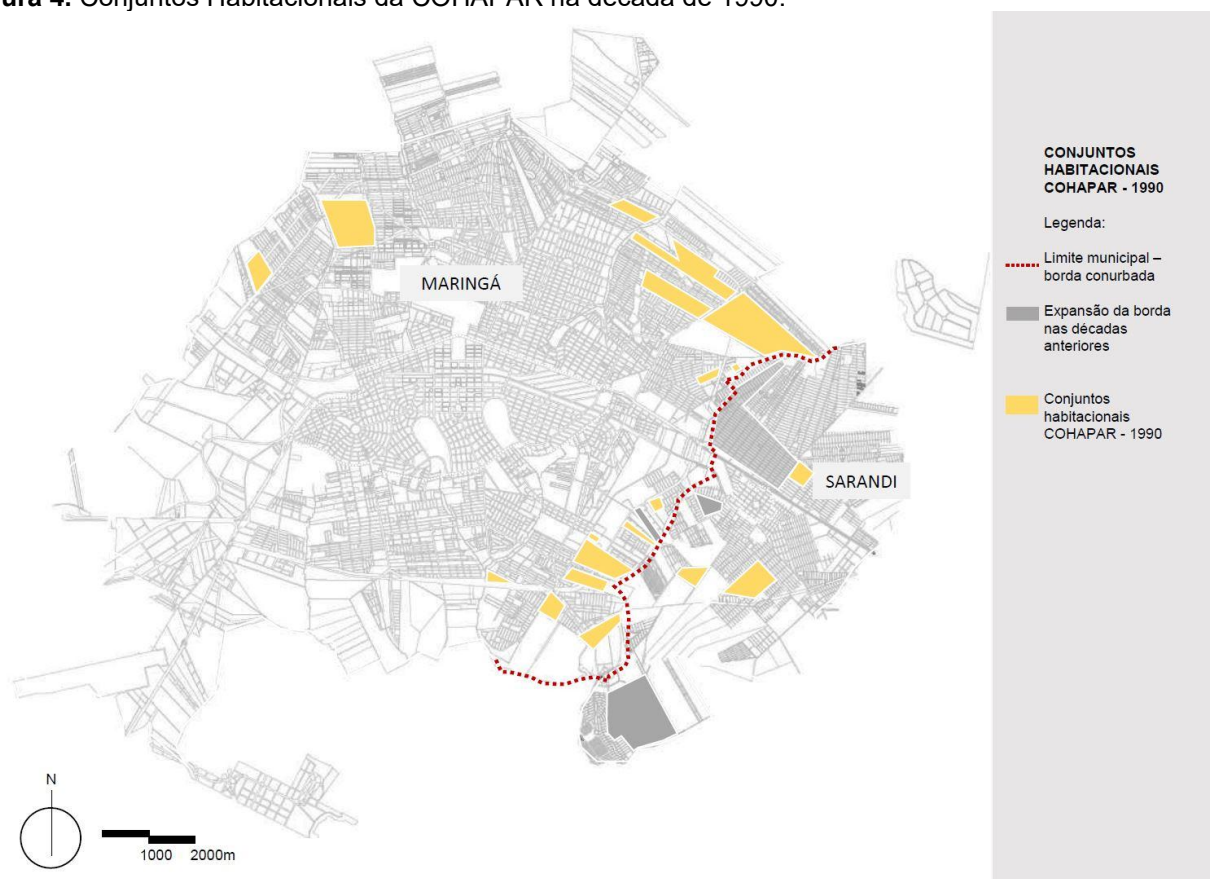
Em 1988 a Constituição Federal delegou maior autonomia para os municípios brasileiros. Nesse sentido, em 1990 a Fundação de Assistência aos Municípios do Estado do Paraná – FAMEPAR -, elaborou os Planos Diretores da área metropolitana de Maringá. Ainda que intencionalmente esse plano fosse regional, o resultado foi focado em análises e estratégias de ação física-territoriais e sociais intraurbanas (Beloto, 2003). A Lei nº 01 de 1991 em Maringá, que aprovou o primeiro Plano Diretor do período analisado, ainda que tenha sofrido diversas modificações legislativas ao longo da década, demonstrou a manutenção de seu rigor legislativo sobre a qualidade urbanística. Nela foram implantados instrumentos posteriormente trazidos pelo Estatuto das Cidades (Lei 10.257/2001) como o IPTU Progressivo e a Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública, além da diminuição do tamanho mínimo dos lotes urbanos – de 450m² para 300 a 360m² -, a ampliação da largura de suas caixas viárias (14 para 16 metros) e a quantidade de área destinado ao público nos loteamentos. Ao longo da década de 1990 o Plano Diretor de Maringá sofreu 16

PENSAR FORA DO EIXO

alterações vinculadas às demandas do mercado imobiliário, o que possibilitou o crescimento extensivo no município.

Quanto à produção habitacional, na ausência de zonas determinadas pela legislação para a produção de habitação social no período, por iniciativas da Companhia de Habitação Paranaense (COHAPAR), foram instalados no limite leste do perímetro municipal de Sarandi grandes bairros populares (Figura 4). Já em Maringá, dos dezessete conjuntos habitacionais desse período, dez deles foram implantados no extremo leste da cidade, enquanto outros quatro se localizam adjacentes a esses. A localização desses bairros no limite da municipalidade, tinha como intenção a valorização dos interstícios, por meio da ampliação da rede viária e de infraestrutura (Cordovil, 2010). A implantação dos conjuntos habitacionais acelerou a conurbação entre as duas cidades.

Figura 4. Conjuntos Habitacionais da COHAPAR na década de 1990.



Fonte: Adaptado de Silva & Silva (2015) em base da Prefeitura Municipal de Maringá e Prefeitura Municipal de Sarandi (2020).

PENSAR FORA DO EIXO

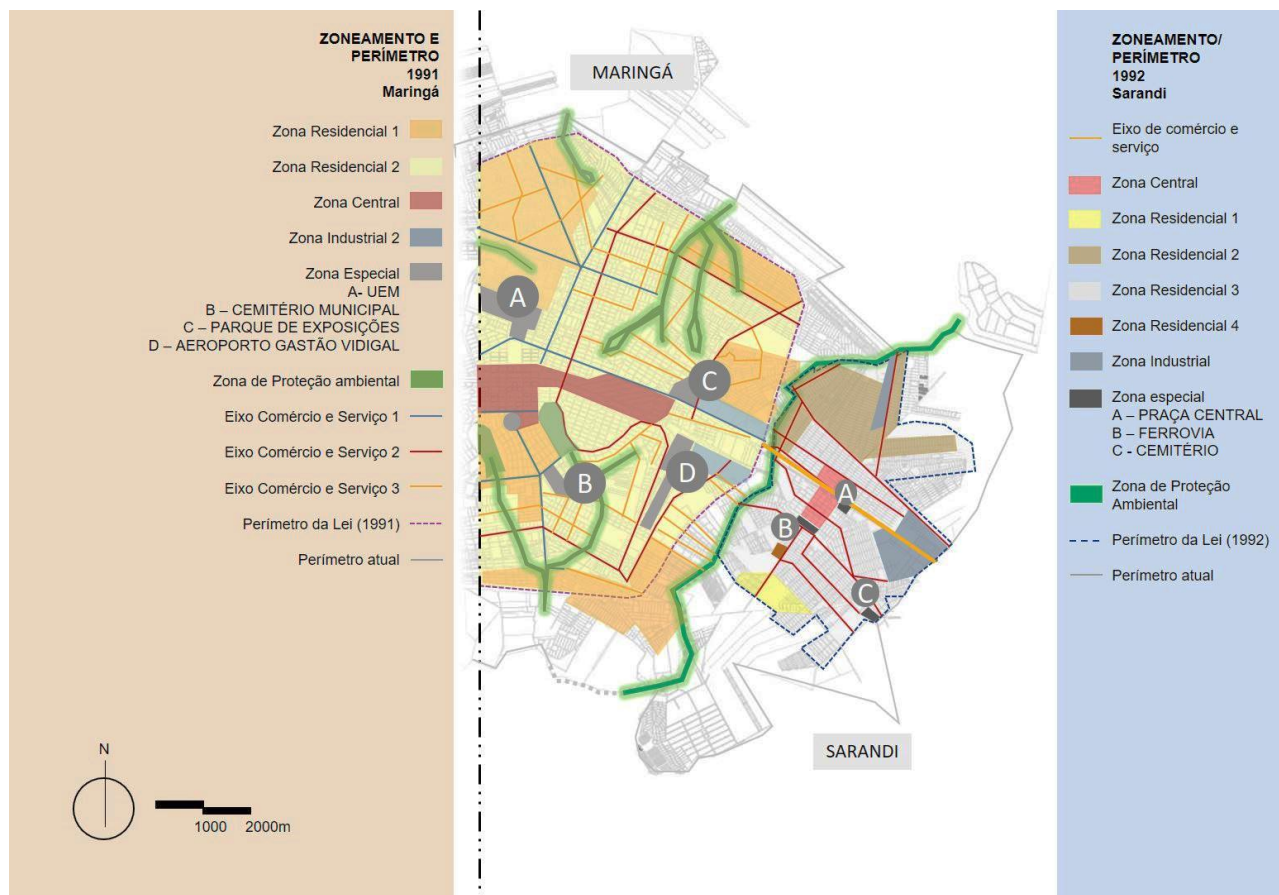
Diferentemente do que ocorria nas bordas de dos grandes centros urbanos e de demais cidades médias nesse período, a borda conurbada de Maringá e Sarandi mantinha em sua periferia as classes mais baixas, mantendo o padrão do zoneamento original ao concentrar a pobreza em seu extremo leste, porém, nesse momento, nos limites da cidade vizinha.

A cidade de Sarandi, apesar de seu crescimento e produção imobiliária significativa na década de 1970, tornou-se município somente em 1981, quando deixou de ser distrito de Marialva. Seu primeiro conjunto de Leis Urbanísticas – Lei 31/83 e de Parcelamento do Solo 51/84, permitiu a continuidade da produção desregulada na cidade, uma vez que o município não possuía regulamentação sobre lotes mínimos ou dimensões de vias (Beloto, 2003). Somente em 1992, por iniciativa da FAMEPAR, foi elaborado o Plano Diretor de Sarandi (Figura 5), bastante similar ao dos demais pequenos municípios e de pouca efetividade. Nele foram determinados 300m² como padrão mínimo dos lotes, com exceção dos de habitação social – 250m². Para Beloto (2003), os padrões urbanísticos adotados para Sarandi em 1992 não se aproximaram à qualidade urbanística de Maringá, ao contrário, mantiveram-se qualitativamente inferiores. Ainda que tenha havido a regulação legislativa, se sucedeu uma sequência de modificações e a contínua produção de loteamentos irregulares. Evidência da coalizão do Estado com o mercado imobiliário em Sarandi, foi a aprovação de Lei Complementar de 1996, que regularizava os loteamentos irregulares, prática recorrente nos anos posteriores.

Ainda que na década de 1990 se tenha assistido à acentuação da posição periférica que Sarandi tinha em relação à Maringá, para além da flexibilidade legislativa na produção do espaço urbano em Sarandi, nessa década também se consolidou a conurbação entre as duas cidades, uma vez que, após os conjuntos habitacionais de Maringá situados na borda conurbada, foram implantados 7 loteamentos no limite de Sarandi com Maringá.

PENSAR FORA DO EIXO

Figura 5. Zoneamento e Perímetro Urbano de Maringá e Sarandi na década de 1990 (LC 01/91 Maringá, LC 01/92 Sarandi).



Fonte: Silva (2015) e PLHIS Sarandi 2008. Adaptado pelas autoras (2020).

No ano de 1999, foram aprovados uma série de leis complementares em Maringá, mas que não alteraram os parâmetros da borda conurbada com Sarandi. Nessas alterações, ampliou-se o limite de ocupação da borda norte (Silva, 2015), demonstrando a tendência de transformação do sentido das áreas periféricas maringaenses.

Já em Sarandi, após a regulação de 1992 (Lei 01/1992), a legislação urbana foi alterada somente em 2009 com a aprovação do Plano Diretor, Lei 213/2009 (Figura 6). É importante destacar que em 2008 o Observatório das Metrópoles - núcleo Maringá havia realizado amplo estudo para o desenvolvimento do Plano Local de Habitação de Interesse Social de Sarandi, que foi desconsiderado no momento de aprovação da referida Lei.

Em vista da regulação do espaço urbano de acordo com o que havia se estabelecido até o ano de 2009, a área urbana de Sarandi foi dividida em três partes: ao norte, em torno de um bairro de

PENSAR FORA DO EIXO

chácaras consolidado desde a década de 1970, na porção central e consolidada e, mais importante para essa análise, em uma porção sul, em torno de outro bairro de chácaras e de onde viria a se instalar, em 2010, o primeiro condomínio fechado que neste trabalho se denominou de “terceiro território”. A porção sul, já na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano, LC 217/2009, foi definida como: “Constituem áreas estritamente residenciais, como tal definidas nos loteamentos e condomínios registrados em Cartório, pelas chácaras ou áreas de lazer de recreação similares” (Sarandi, LC 217/2009, Art. 2º). Nesse sentido, percebe-se o ajuste do Plano Diretor de 2009 às demandas imobiliárias.

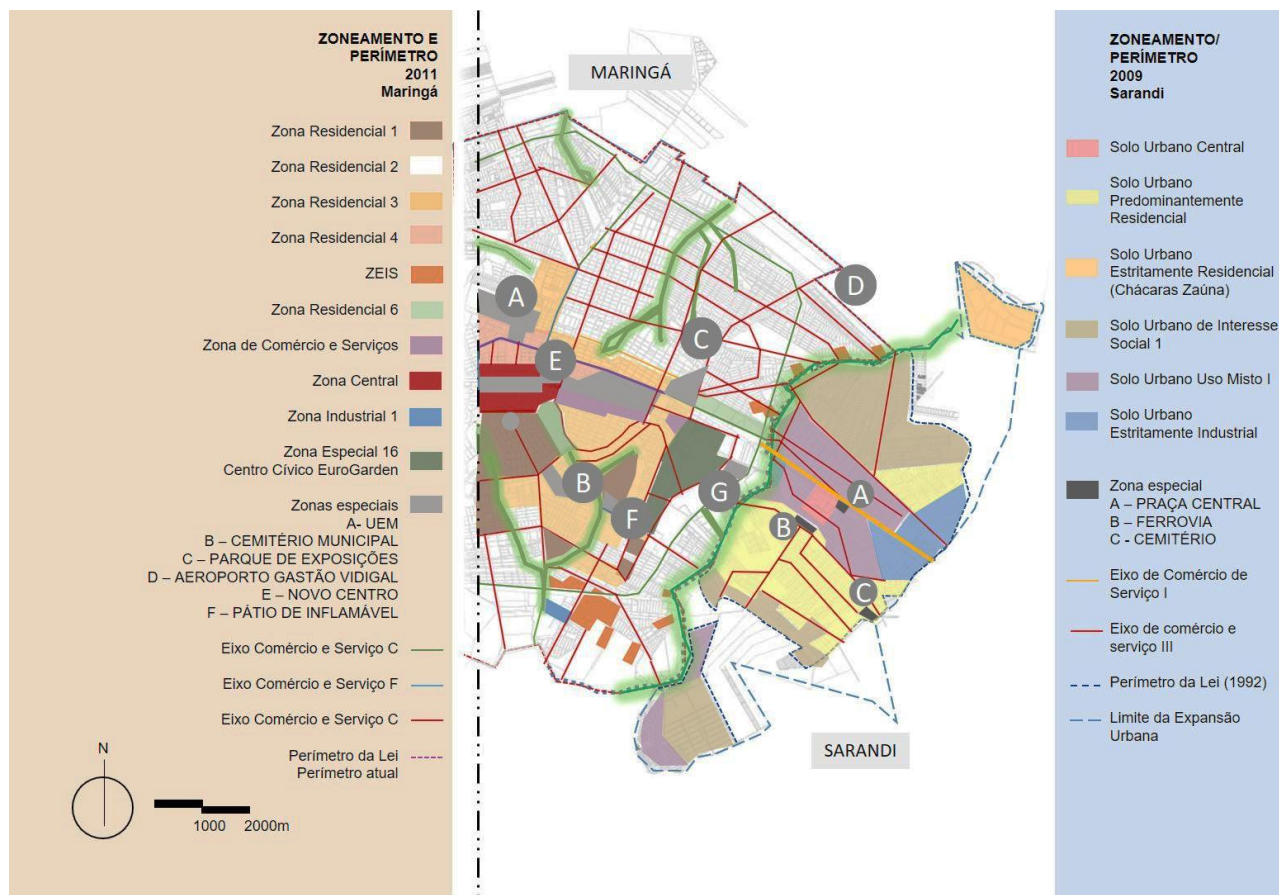
Em 2010, o primeiro condomínio residencial foi implantado no sul da borda conurbada com o município de Maringá, afastado da porção urbanizada central e com conexões viárias ligadas à cidade de Maringá. Nos anos seguintes, outros condomínios fechados e bairros planejados foram instalados na porção sul. Era o início da transformação da periferia, conforme anteriormente apontado.

Em 2011, Maringá aprovou nova Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano (Lei 888/11), que mais uma vez não dedicou especial atenção à borda conurbada com Sarandi, apesar das nítidas transformações que ocorriam em suas adjacências (Figura 6). Neste ano, alterações na lei de zoneamento de Maringá direcionaram à pulverização de Zonas Especiais de Interesse Social no município, no que diz respeito às faixas de mais baixa renda (0 a 3 s.m.) , levaram a localização nas franjas da área urbana e reforçando a periferação da pobreza, já notada em décadas anteriores. Com o Programa Minha Casa Minha Vida, essas ZEIS, que em Maringá até a vigência do Plano Diretor (Lei 632/06) podiam receber famílias das faixas de 0 a 6 salários-mínimos, resultou em uma tímida verticalização diante do surgimento dos condomínios verticais fechados, característicos da Faixa 2 (3 a 6 s.m.) do Programa (Oliveira, 2020).

Além do exposto, foi a criação da, naquele momento, Zona Especial 16 – Novo Centro Cívico, que de fato teve maior impacto sobre a continuidade da alteração produtiva da borda conurbada, especialmente no que diz respeito à porção sul da cidade de Sarandi. Com a desativação do aeroporto Gastão Vidigal de Maringá, foi aprovada a Operação Urbana Consorciada Eurogarden, projeto que absorvia o novo Centro Cívico de Maringá e edifícios multifuncionais, que impactaram sobre a valorização do entorno imediato (Tows, 2015; Battistam, 2020). Por se tratar de um empreendimento de grande extensão territorial e ser localizado geograficamente próximo de Sarandi, o Eurogarden teve efeito sobre as decisões do município vizinho nos anos seguintes.

PENSAR FORA DO EIXO

Figura 6. Zoneamento (LC 888/11 Maringá, LC 217/09 Sarandi) e perímetro urbano de Maringá (2011) e Sarandi (LC 332/99 Maringá e 214/09 Sarandi).



Fonte: Prefeitura Municipal de Maringá, Prefeitura Municipal de Sarandi, Silva (2015). Adaptado pelas autoras (2020).

Em 2012, em meio às discussões acerca da OUC Eurogarden, Sarandi iniciou a revisão de suas ainda recentes leis urbanísticas. Para essa revisão, Sarandi contou com apoio de equipe técnica de consultoria (Silva, 2015), ainda que o que tenha sido aprovado posteriormente, em 2015, tenha se afastado das propostas técnicas.

Sobre as alterações aprovadas em 2015, cabe destacar as determinações realizadas sobre a porção sul, contidas na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei 312/15), sobre o chamado “terceiro território” (Figura 7). Necessariamente sobre o lote do primeiro condomínio fechado dessa porção, se estabelece o Solo Urbano Predominantemente Residencial, mesma denominação dada à um dos bairros populares do PMCMV instalados na borda conurbada, apesar de características de parcelamento completamente distintas. No entorno do primeiro condomínio,

PENSAR FORA DO EIXO

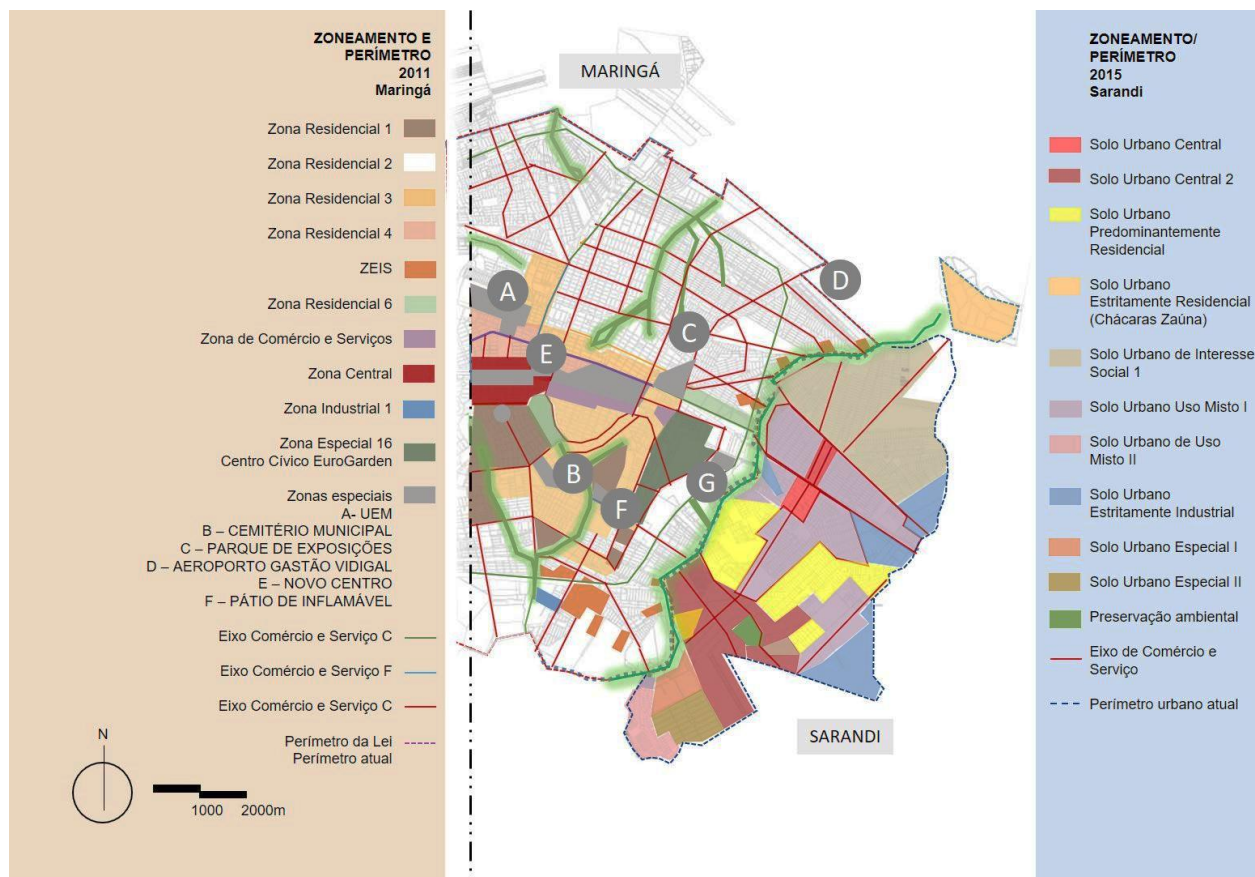
estabeleceu-se ampla zona caracterizada como Solo Urbano Central 2 (SU-CE/2), com pouca definição dos usos permitidos. Além disso, os parâmetros de ocupação permitem que, em terrenos mínimos de 300m², o aproveitamento fosse de 6 vezes o tamanho do lote e gabarito máximo fosse livre. Estes parâmetros permitiam ocupação que superava a área de maior potencial construtivo da área metropolitana até o momento, o Novo Centro de Maringá.

Além disso, ainda no extremo sul do novo perímetro urbano, ampliado na revisão, foram aprovadas zonas definidas como Uso Misto I e II, com ampla permissividade de usos, coeficiente de aproveitamento 5 e gabarito de até 8 pavimentos em terrenos de áreas mínimas de 300m².

O zoneamento de 2015 (LC 312/2015), vigente em Sarandi até a revisão de 2022 (LC 412/2022), tinha potencial para a criação de uma nova centralidade urbana, afastada do núcleo consolidado e próxima ao “terceiro território”, motivada não somente pela produção imobiliária crescente nesta porção, como também em função das movimentações em torno da OUC Eurogarden em Maringá. Para essa centralidade houve planos de mudança do centro cívico de Sarandi também para o extremo sul do município.

PENSAR FORA DO EIXO

Figura 7. Zoneamento (LC 888/11 Maringá, LC 312/15 Sarandi) e perímetro urbano (LC 332/99 Maringá, LC 314/15 Sarandi).



Fonte: Prefeitura Municipal de Maringá, Prefeitura Municipal de Sarandi. Adaptado pelas autoras (2020).

A desaceleração das atividades do mercado imobiliário na área metropolitana de Maringá a partir dos anos 2013 (Silva, 2015), coincidiu justamente com o período de aprovação das revisões de Sarandi. Desse modo, a clara intenção de ampliação do que aqui se chamou de “terceiro território” não se materializou no espaço até o do recorte temporal da pesquisa, demandando uma futura análise do espaço nos próximos anos, sob novas revisões legislativas e em momentos de novos booms imobiliários.

Ainda que os municípios de Maringá e Sarandi socioespacialmente representem uma única cidade, a integração intermunicipal do planejamento urbano esteve longe de acontecer até a última atualização dos planos diretores municipais. A intersecção de seus planejamentos ainda se restringe no âmbito das conexões viárias e cada cidade interfere em seu território de modo particular, o que permitiu intensa produção em um território ambíguo, implantado em Sarandi e socialmente pertencente a Maringá. Em entrevista com agente público representante da Prefeitura

PENSAR FORA DO EIXO

de Maringá, foi salientada a preocupação com os rumos do planejamento urbano em decorrência da falta de diálogo intermunicipal que permitiu tal fenômeno:

“E quais os riscos embutidos aí? É a perda do controle da gestão territorial que a gente sente. Socialmente falando, isso é Maringá, não é Sarandi. Não tem nada com a cidade, com o núcleo urbano de Sarandi. São loteamentos ligados exclusivamente à Maringá, só que eles não obedecem às diretrizes de arruamento de Maringá, a nossa política de gestão territorial. Eles ficam fora, fazem o que bem entendem, sem obedecer a uma racionalidade em termos de mobilidade e acessibilidade. Tudo isso que nós estamos falando, o que significa? Que na iminência de acontecer essas coisas, ou na constatação que essas coisas estão acontecendo, o poder público tem que se capacitar e se preparar para enfrentar as consequências que virão, porque essa é a função do planejamento, tentar antecipar as coisas que são previsíveis e tentar tomar medidas para que as coisas não aconteçam caoticamente mas aconteçam dentro de uma normalidade de técnicas urbanísticas aceitáveis” (transcrição de informação verbal em entrevista, 16 de dezembro de 2019).

Não foi esse o sentido do planejamento que guiou a lógica de produção imobiliária na borda conurbada de Maringá e Sarandi no período analisado, especialmente na porção do “terceiro território”. As alterações legislativas narradas, especialmente as do município de Sarandi, demonstraram forte presença do mercado imobiliário sobre as decisões do Estado, de modo que a Lei seguiu o produto, não o contrário.

Essa dinâmica é fortalecida na narrativa dos diferentes agentes imobiliários, registradas nas atas do Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial de Maringá e do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano de Sarandi, resultantes das reuniões que ocorrem dentro do recorte temporal analisado.

4 O NARRADO E O DOCUMENTADO: RETRATOS DA COALIZÃO ENTRE ESTADO E MERCADO IMOBILIÁRIO NA BORDA CONURBADA DE SARANDI E MARINGÁ

A produção imobiliária sobre a borda conurbada de Maringá e Sarandi na década de 2010 teve como diferencial, além de novos produtos imobiliários para a realidade de Sarandi, a presença de novos agentes, inéditos naquele momento (Silva, 2015; Gonçalves, 2020). Os novos agentes imobiliários que passaram a atuar no território, não encontraram o mesmo cenário de liberdade legislativa que os das décadas de 1970 a 2000. Ainda que conivente aos interesses do mercado, havia a interferência direta da gestão democrática em ambos os municípios, conforme estabelecia o Estatuto das Cidades (Lei 10.257/2001). Em Maringá, um dos principais espaços de participação democrática sobre a política urbana estava a cargo do Conselho Municipal de Gestão e Planejamento Territorial (CMGPT) e em Sarandi do Conselho Municipal de Desenvolvimento

PENSAR FORA DO EIXO

Urbano (CMDU). As divergências entre as decisões das duas cidades, bem como o caráter flexível da legislação frente às demandas do mercado é notável na análise dos documentos, especialmente em Sarandi.

No CMDU de Sarandi, destaca-se a presença do que Logan e Molotch (1987) chamaram de coalizão de crescimento urbano, ou seja, grupos sociais distintos que passam a apoiar o ideal de desenvolvimento urbano a partir da expansão do tecido. Assim, reafirmando o exposto pelos autores, no Conselho de Sarandi estavam presentes representantes das igrejas, representantes da associação comercial, da imprensa local, da associação agropecuárias e de agentes públicos representantes de secretarias. Diversas retificações nas leis complementares do Plano Diretor são abordadas nas atas, de modo a regularizar situações presentes no município, bem como permitir a implantação de novos empreendimentos. Um exemplo é a ata de aprovação de um dos conjuntos do PMCMV instalado no sul da borda conurbada de Sarandi:

“Empreendimento do Conjunto Residencial Mauá – Minha Casa Minha Vida, do Governo Federal em Sarandi, e a retificação da redação da Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo no Município de Sarandi, Estado do Paraná, alterando o número de lotes máximos [por loteamento] de 200 para 400, tendo em vista que no município já existem loteamentos-condomínios, com número de lotes superiores ao limite fixado” (Prefeitura Municipal de Sarandi. Ata CMDU de 21/12/2009).

Aprovada pelo Conselho, a alteração permitiu não somente a implantação do conjunto habitacional, bem como regularizou empreendimento irregulares, de conhecimento da prefeitura, tal qual ocorria nas décadas anteriores. Além do posicionamento pró-mercado do CMDU, os registros em ata de reuniões do Conselho não parecem possuir regularidade¹. Os empreendimentos do “terceiro-território” também não são abordados nas atas do CMDU, ainda que suas implantações sejam posteriores a aprovação do Conselho e que seus efeitos sobre o tecido urbano tenham sido determinantes, especialmente para a definição legislativa de 2015.

Na ata de 19/05/2015, em pauta da discussão da revisão das leis, o Prefeito Municipal demonstrou preocupação com os rumos tomados pelo planejamento urbano de Sarandi:

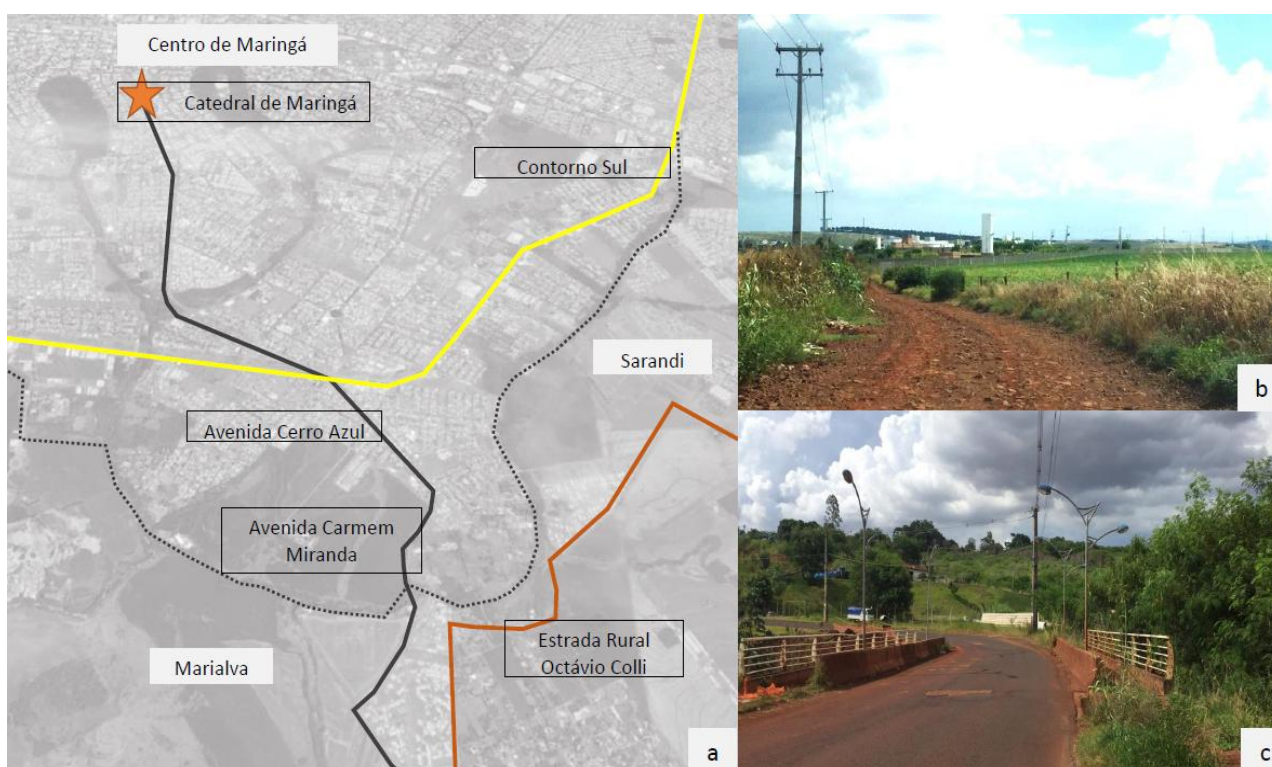
“Quando um investidor vier para Sarandi saberá das vantagens e também das obrigações pois hoje, para organizar o trânsito e as edificações é muito difícil, pois na época em que os loteamentos foram feitos não tinha uma lei criteriosa e hoje existem muitas dificuldades, por isso as mudanças são necessárias e urgentes” (Prefeitura Municipal De Sarandi, Ata do CMDU de 19/05/2015).

¹ Até a conclusão da pesquisa, não foram disponibilizadas pela Prefeitura Municipal de Sarandi as atas do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano dos anos 2012 e 2014.

PENSAR FORA DO EIXO

Ainda com a preocupação sobre os rumos do planejamento urbano da cidade, a revisão de 2015, anteriormente exposta, foi aprovada. Nos anos de 2017 e 2018 foram registradas em ata solicitações para transformações de vias da porção sul da cidade, como a estrada Octávio Colli, principal eixo de conexão entre o centro urbano e o “terceiro território” no perímetro urbano de Sarandi, em Eixo Industrial, apesar da área em que se estabelece ser uma zona central de acordo com a LC 314/2015. Os rumos da produção do território continuaram seguindo as determinações do mercado imobiliário (Figura 8).

Figura 8. a) conexões viárias do terceiro território em Maringá e em Sarandi; b) Estrada rural Octávio Colli, conexão do “terceiro território” por Sarandi; c) Avenida Carmem Miranda/Cerro Azul, conexão por Maringá.



Fonte: elaborado pelas autoras em base do Google Earth, acervo pessoal (2020).

Em Maringá, o Conselho Municipal de Gestão e Planejamento Territorial (CMGPT), implantado em 2007, manteve regularidade nas reuniões e nas decisões da gestão. Das principais pautas tratadas pelo Conselho ao longo dos anos, verifica-se a presença de solicitações de modificações de eixos residências – na intenção de permissividade de usos ou, principalmente, potencial construtivo – e análise e aprovação dos Relatórios de Impacto de Vizinhança (RIVs). Notou-se que, a partir da desativação do Aeroporto Gastão Vidigal e das especulações em torno da OUC Eurogarden,

PENSAR FORA DO EIXO

aumentaram as solicitações sobre a borda conurbada com a cidade de Sarandi, reforçando a modificação do sentido da periferia.

A ausência de comunicação da legislação das cidades de Maringá e Sarandi também foi explicitada no Relatório de Impacto de Vizinhança do primeiro condomínio a ocupar o “terceiro território”, uma vez que a entrada principal do empreendimento se dá pelo território de Maringá, em um lote adjacente a conurbação:

“Depois de analisar e discutir o Conselho decidiu aprovar o RIV [...], com a condição de que a parte interessada atenda as seguintes exigências: implantar o acesso principal ao empreendimento pela rua Três, ficando a cargo do empreendedor a regularização e execução da infraestrutura da mesma, executar rotatória, trevo ou trincheira no entroncamento da Rua Três com a Rua Carmem Miranda, doar a Prefeitura de Maringá a faixa de fundo de vale com no mínimo 60 metros e a faixa da via paisagística com 16 metros de largura, além das demais medidas descritas no relatório” (Prefeitura De Maringá, Ata de 04 de julho de 2011 do CMGPT).

Uma vez que o condomínio tem parte de suas instalações em terreno do território maringaense e sua maior porção instalada em Sarandi, a via paisagística que interromperia a continuidade intermunicipal do empreendimento não foi executada, contrariando o estabelecido pelo CMGPT.

Mesmo que os empreendimentos que se instalaram na porção sul da cidade de Sarandi pertençam socialmente à Maringá, no que se refere as entradas, conexões e propagandas na mídia voltadas a cidade polo (Figura 8), o Município de Sarandi não considerou o ônus de suas permissividades, ao menos no primeiro momento. Em entrevista com representante da Prefeitura Municipal de Sarandi, na visão do planejamento local, os empreendimentos condominiais fechados viriam a resgatar a autoestima da cidade, por se tratar de novas tipologias imobiliárias –incomuns para o município. Contudo, com a desaceleração do processo produtivo desse território, o agente declarou:

“Eu acredito que essas inovações imobiliárias são benéficas no Município desde que sejam seguindo à risca o Plano Diretor, e nem todas ocorreram dessa forma. Então acabam ficando alguns ônus para o município cuidar. Loteamentos não terminados, loteamentos que tiveram infraestrutura não finalizadas e como há uma grande distância do polo central do município, no perímetro urbano, mas existe uma grande distância para infraestruturas, como por exemplo, de esgoto e drenagem para você fazer a emissão correta” (transcrição de informação verbal em entrevista, 04 de novembro de 2019).

Sobre a ausência do Estudo de Impacto de Vizinhança dos empreendimentos ao sul de Sarandi, a Prefeitura esclareceu que foram estabelecidas contrapartidas entre a Prefeitura e os empreendedores de forma direta, todavia, elas não foram registradas em nenhuma das Atas do Conselho.

PENSAR FORA DO EIXO

As alterações legislativas do período analisado, bem como os registros em atas e as declarações dos agentes em entrevista, demonstram a capacidade de decisão do mercado sobre as regulações do Estado na escala municipal. Mais que isso, especialmente em Sarandi, a Lei segue o produto, preparando o território legislativo para as implantações dos novos produtos ou regularizando a produção irregular.

CONCLUSÃO

A conurbação entre as cidades de Maringá e Sarandi, na década de 1990, consolidou a área metropolitana e a periferia do polo sobre a cidade apoio. Foi somente a partir de 2010 que o sentido o conteúdo social e imobiliário dessa periferia começou a se alterar, em um fenômeno recorrente nas décadas anteriores nas grandes metrópoles e em outras cidades médias brasileiras. Nesse sentido, a borda conurbada entre as duas cidades representou um novo nicho de expansão do mercado imobiliário de Maringá, por meio do “trabalho de fronteira”. O resultado dessa dinâmica foi a produção de um “terceiro território” ao sul de Sarandi, onde, diante da flexibilidade legislativa e baixos custos da terra, permitiu ampla extração de sobrelucros.

A coalizão entre o Estado e o mercado imobiliário no caso analisado se evidenciou pela conformidade da Lei aos interesses do mercado. Especialmente no caso de Sarandi, a intenção mercadológica do afastamento entre os novos empreendimentos conectados a Maringá e o núcleo urbano existente, ainda que ficasse evidente o espraiamento e as dificuldades que o município obteve em função disso, não foram suficientes para deter a expansão do perímetro e o zoneamento favorável as atividades pretendidas pelo mercado. A Lei seguiu o produto.

Por outro lado, sendo o “terceiro-território” um espaço ambíguo, nem Maringá e nem Sarandi, também foi evidente a ausência de integração dos municípios no planejamento metropolitano. Se o município de Sarandi se mostrou flexível as demandas imobiliárias que se implantaram ao sul de sua borda conurbada, e geraram algum ônus para Maringá, a cidade polo, em suas revisões legislativas, não dedicou especial atenção à nova frente de crescimento adjacente ao seu limite, e que, apesar de não instalada nele, o compôs ao longo dos anos diante das relações sociais intrínsecas ao território conurbado.

Com o esfriamento do mercado imobiliário sentido nos municípios a partir de 2013, a expansão do “terceiro-território” também desacelerou, mas não antes de criar ramificações do fenômeno. Até o encerramento do recorte temporal, além dos condomínios e bairros implantados no extremo sul de

PENSAR FORA DO EIXO

Sarandi, dois novos empreendimentos em forma de “condomínios-clubes” haviam sido implantados no perímetro do município de Marialva, onde se conforma a tríplice fronteira entre Maringá-Sarandi-Marialva, cruzando apenas uma via. Tal expansão, acentua a urgência do planejamento integrado, o qual poderia ocorrer a com o Plano de Desenvolvimento integrado da Região Metropolitana de Maringá, ainda não colocado em prática.

Durante a conclusão da pesquisa que embasou este artigo, as cidades de Sarandi e Maringá iniciaram os processos de revisão de seus Planos Diretores Municipais e suas leis complementares, aprovados em 2022 e 2024, respectivamente (LC 408/2022 e LC 1424/2024). Ambas as Prefeituras demonstraram maior atenção sobre a borda conurbada entre as cidades, especialmente sobre o “terceiro-território” e suas futuras implicações, o que aponta a necessidade da continuidade da pesquisa e a compreensão das dinâmicas desse território a partir das novas legislações.

REFERÊNCIAS

BATTISTAM, Maisa Pinhata Battistam. **Ação virtual na cidade real:** o marketing urbano e seu impacto na (re)produção do espaço urbano – o caso Eurogarden. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Estadual de Maringá. Maringá, 2020.

BELOTO, Gislaine Elizete. **Da região à metrópole:** o território desenhado pelos modelos conceituais. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de São Paulo. São Paulo, 2015.

BELOTO, Gislaine Elizete. **Desenvolvimento regional face às políticas de produção do espaço urbano:** considerações sobre a conurbação Maringá-Sarandi. Monografia (Especialização) – Universidade Estadual de Maringá. Maringá, 2003.

CARDOSO, Adalto Lucio; ARAGÃO, Themis Amorim; JAENISCH, Samuel Thomas. “Vinte e dois anos de política habitacional no Brasil: da euforia à crise: Introdução”. In: CARDOSO, Adalto Lucio; ARAGÃO, Themis Amorim; JAENISCH, Samuel Thomas (Eds.). **22 anos de política habitacional no Brasil: da euforia à crise**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2016. p. 15-48.

CORDOVIL, Fabíola Castelo de Souza. **A aventura planejada:** engenharia e urbanismo na construção de Maringá, PR, 1947-1982. Tese (Doutorado em Engenharia) – Universidade de São Paulo. São Carlos, 2010.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 2004.

GONÇALVES, Caroline Gomes. **Dinâmica de borda:** a recente produção residencial na borda conurbada de Sarandi e Maringá. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Estadual de Maringá. Maringá, 2020.

GOOGLE. **Google Earth Pro**. [S. l.], 2026. Disponível em: <https://earth.google.com/web/>. Acesso em: 26 mar. 2026.

PENSAR FORA DO EIXO

LEONELLI, Gisela Cunha Viana.; CAMPOS, Elisa Ferreira Rocha. "Leis expansivas para a expansão urbana: Campinas sem limites". **Urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana**. Curitiba: PUCPR, Vol. 10, N. supl. 1, p. 36-48.

LOGAN, John R.; MOLOTCH, Harvey L. **Urban Fortunes: The political economy of place**. Londres: University of California Press, 1987.

MARINGÁ. Prefeitura Municipal. **GeoMaringá: Sistema de Informações Geográficas do Município de Maringá**. Maringá, 2026. Disponível em: <http://geomaringa.maringa.pr.gov.br/>. Acesso em: 26 mar. 2026.

_____. Prefeitura Municipal. **Lei Complementar nº 1/91**: Institui o Plano Diretor Integrado [...]. Maringá: Diário Oficial de Maringá, 1991.

_____. Prefeitura Municipal. **Lei Complementar nº 331/99**: Dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo [...]. Maringá: Diário Oficial de Maringá, 1999.

_____. Prefeitura Municipal. **Lei Complementar nº 332/99**: Institui os perímetros das zonas urbanas [...]. Maringá: Diário Oficial de Maringá, 1999.

_____. Prefeitura Municipal. **Lei Complementar nº 334/99**: Dispõe sobre o Parcelamento do Solo [...]. Maringá: Diário Oficial de Maringá, 1999.

_____. Prefeitura Municipal. **Ata do Conselho Municipal de Gestão e Planejamento Territorial**. Maringá, 04 jul. 2011.

_____. Prefeitura Municipal. **Lei Complementar nº 888/2011**: Substitui a Lei Complementar nº 331/99 [...]. Maringá: Diário Oficial de Maringá, 2011.

MOURA, Rosa. **Arranjos Urbano Regionais no Brasil**: Uma análise com foco em Curitiba. Tese (Doutorado em Geografia) – Universidade Federal do Paraná. Curitiba, 2009.

OBSERVATÓRIO DAS METRÓPOLES. **Plano Local de Habitação de Interesse Social de Sarandi (PLHIS-Sarandi)**. Maringá, 2008.

OLIVEIRA, Queren Gonçalves. **Quem decide?** As coalizões no contexto da produção de habitação social de mercado em Maringá. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Estadual de Maringá. Maringá, 2020.

PIRES, Maria Conceição Silverio. "Mercado Imobiliário e a expansão urbana pós-1990 na Região Metropolitana de Campinas". In: MENDONÇA, J. G.; COSTA, H. S. M. (Eds.). **Estado e Capital imobiliário**. Belo Horizonte: Editora C/Arte, 2011. p. 107-130.

REGO, Renato L.; MENEGUETTI, Karin. S.; NETO, Generoso de A.; JABUR, Rodrigo S.; RISSI, Queila. "Reconstruindo a forma urbana: uma análise do desenho das principais cidades da CTNP". **Acta Scientiarum Technology**. Maringá: EDUEM, Vol. 26, N. 2, p. 141-150.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. **Dos cortiços aos condomínios fechados**: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1987.

PENSAR FORA DO EIXO

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

RODRIGUES, Ana Lucia.; CORDOVIL, Fabíola Castelo de Souza. “O protagonismo do mercado imobiliário na produção do espaço urbano do polo da RMM”. In: **Anais do XIII Colóquio Internacional de Geocrítica**. Barcelona: Universitat de Barcelona, 2014.

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos Lugares**: a colonização da terra e da moradia na era das finanças. São Paulo: Boitempo, 2015.

SARANDI. Prefeitura Municipal. **Lei Complementar nº 01/1992**: Institui o Plano Diretor de Sarandi. Sarandi, 1992.

_____. Prefeitura Municipal. **Lei Complementar nº 214/09**: Institui o Plano Diretor de Uso e Ocupação do Solo [...]. Sarandi, 2009.

_____. Prefeitura Municipal. **Lei Complementar nº 217/2009**: Dispõe sobre o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo [...]. Sarandi, 2009.

_____. Prefeitura Municipal. **Ata de reunião do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano**. Sarandi, 19 mai. 2009.

_____. Prefeitura Municipal. **Lei Complementar nº 312/2015**: Dispõe sobre a alteração da Lei Complementar nº 217/2009 [...]. Sarandi, 2015.

_____. Prefeitura Municipal. **Lei Complementar nº 314/2015**: Altera dispositivos da Lei Complementar nº 214/2009 [...]. Sarandi, 2015.

_____. Prefeitura Municipal. **Ata de reunião do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano**. Sarandi, 26 jul. 2015.

SILVA, Beatriz Fleury e. **A recente produção imobiliária no aglomerado metropolitano de Paçandu-Maringá-Sarandi**. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de São Paulo. São Paulo, 2015.

SILVA, Ricardo Dias; SILVA, Beatriz Fleury e. “A produção de moradia entre 2000 e 2013 e o impacto na organização socioespacial do aglomerado Sarandi-Maringá-Paçandu”. In: RODRIGUES, A. L. (Ed.). **Maringá: Transformações na ordem urbana**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015. p. 268-306.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. “Novas periferias urbanas nas cidades médias do Estado de São Paulo”. In: **Anais do 9º Encuentro de Geógrafos de América Latina**. Mérida: Universidad Autónoma de México, 2003.

STEINBERGER, Marília; BRUNA, Gilda Collet. “Cidades médias: elos do urbano-regional e do público-privado”. In: ANDRADE, T. A.; SERRA, R. V. (Eds.). **Cidades médias brasileiras**. Rio de Janeiro: IPEA, 2001. p. 35-77.



PENSAR FORA DO EIXO

STRÖHER, Laisa Eleonora Marostica; SOUZA, Gisela Barcellos. “De vilarejo à cidade conurbada: a expansão urbana de Sarandi condicionada pela ação de três agentes imobiliários”. **Revista Tecnológica**. Maringá: EDUEM, Vol. 20, N. 1, p. 63-74.

TOWS, Ricardo Luiz. **Grandes projetos urbanos como reprodução da lógica do capital em Maringá (PR)**. Tese (Doutorado em Geografia) – Universidade Estadual de Maringá. Maringá, 2015.