

IMPACTOS DO SETOR IMOBILIÁRIO NA PROVISÃO HABITACIONAL:

coalizões de poder na produção do espaço maringaense
(1947-2013)

EIXO TEMÁTICO 02: Processos de Produção do Espaço Urbano

Mateus de Brito Moreira

Mestre; Universidade Estadual de Maringá
Pg405424@uem.br

Beatriz Fleury e Silva

Doutora; Universidade Estadual de Maringá
bfsilva@uem.br

RESUMO

Este artigo examina impactos do setor imobiliário na provisão habitacional em Maringá-PR, entre 1947 e 2013. Fundamentado na teoria da produção capitalista do espaço (Harvey, 2005; Lefebvre, 2001) e no conceito de capitalismo patrimonialista (Ferreira, 2022), o trabalho investiga como coalizões de poder entre elites econômicas e o Estado moldaram o território maringaense no período estudado. A pesquisa, de natureza qualitativa, teve como percurso metodológico revisão bibliográfica e pesquisa documental acerca da fundação de Maringá, concebida pela Companhia de Terras Norte do Paraná (CTNP) como um forte produto imobiliário. As fontes apontam que essa gênese mercantil foi consolidada através da atuação de agentes privados, que instrumentalizaram o planejamento urbano para garantir a valorização da terra. Os resultados indicam que a provisão habitacional para baixa renda foi historicamente subordinada a essa lógica, resultando em processos excludentes. Desde as primeiras implementações, as habitações de interesse social funcionaram como instrumento de expansão do setor imobiliário e valorização de áreas estratégicas. Conclui-se que essa lógica não se restringe à gênese do município, mas foi continuamente reproduzida ao longo do tempo, por meio da atuação articulada de diferentes agentes e mecanismos que desvirtuaram o papel da moradia social em benefício das elites dominantes.

Palavras-chave: Mercado imobiliário; agentes imobiliários; produção do espaço urbano; habitação; Maringá.

PENSAR FORA DO EIXO

ABSTRACT

This article examines the impacts of the real estate sector on housing provision in Maringá-PR, between 1947 and 2013. Grounded in the theory of the capitalist production of space (Harvey, 2005; Lefebvre, 2001) and in the concept of patrimonial capitalism (Ferreira, 2022), the study investigates how coalitions of power between economic elites and the State shaped the territory of Maringá during the analyzed period. This qualitative research adopted a methodological approach based on literature review and documentary analysis concerning the foundation of Maringá, conceived by the Companhia de Terras Norte do Paraná (CTNP) as a strong real estate product. The sources indicate that this mercantile genesis was consolidated through the actions of private agents, who instrumentalized urban planning to ensure land valorization. The results show that housing provision for low-income groups has been historically subordinated to this logic, resulting in exclusionary processes. Since its early implementations, social housing has functioned as a mechanism for the expansion of the real estate sector and the valorization of strategic areas. It is concluded that this logic is not restricted to the city's origins but has been continuously reproduced over time through the articulated action of different agents and mechanisms that have distorted the role of social housing in favor of dominant elites.

Key-words: Real estate market; real estate agents; production of urban space; housing; Maringá.

RESUMEN

Este artículo examina los impactos del sector inmobiliario en la provisión de vivienda en Maringá-PR, entre 1947 y 2013. Fundamentado en la teoría de la producción capitalista del espacio (Harvey, 2005; Lefebvre, 2001) y en el concepto de capitalismo patrimonialista (Ferreira, 2022), el trabajo investiga cómo las coaliciones de poder entre las élites económicas y el Estado moldearon el territorio de Maringá durante el período analizado. La investigación, de carácter cualitativo, se basó en una revisión bibliográfica y en el análisis documental sobre la fundación de Maringá, concebida por la Companhia de Terras Norte do Paraná (CTNP) como un fuerte producto inmobiliario. Las fuentes indican que esta génesis mercantil se consolidó mediante la actuación de agentes privados, que instrumentalizaron la planificación urbana para garantizar la valorización del suelo. Los resultados muestran que la provisión de vivienda para sectores de bajos ingresos ha estado históricamente subordinada a esta lógica, generando procesos excluyentes. Desde sus primeras implementaciones, la vivienda de interés social ha funcionado como un instrumento de expansión del sector inmobiliario y de valorización de áreas estratégicas. Se concluye que esta lógica no se limita al origen del municipio, sino que ha sido continuamente reproducida a lo largo del tiempo mediante la actuación articulada de diferentes agentes y mecanismos que han desvirtuado el papel de la vivienda social en beneficio de las élites dominantes.

Palabras clave: Mercado inmobiliario; agentes inmobiliarios; producción del espacio urbano; vivienda; Maringá.

PENSAR FORA DO EIXO

INTRODUÇÃO

A colonização do Norte do Paraná é um tema central para a compreensão da formação de cidades como Maringá. Conforme analisado por Cordovil (2010), a cidade foi constituída por meio de um processo de colonização planejado pela iniciativa privada da Companhia de Terras do Norte do Paraná (CTNP). A Companhia foi o agente imobiliário e loteador responsável pela fundação de 63 municípios na região, vendendo mais de 35 mil lotes rurais e aproximadamente 70 mil lotes urbanos.

A política de colonização dirigida pela Companhia baseava-se em um projeto de modernização de áreas agrícolas, onde o plano urbano era enaltecido como um grande avanço para a região, até mesmo usado como ação publicitária, utilizando-se de termos como 'Nova Canaã', 'Eldorado' e 'Terra onde se anda sobre dinheiro' (Cordovil, 2010).

Ao descrever o processo de construção do município de Maringá (1947), Cordovil (2010) menciona que o projeto inicial do engenheiro Jorge Macedo Vieira, encomendado pela Companhia, foi marcado pelo teor comercial desde a sua formulação, uma vez que a localização da então nova cidade estaria relacionada a polos de expansão da cafeicultura, que necessitava de escoamento da produção agrícola por meio das estradas de ferro. Até mesmo o zoneamento urbano, no plano inicial de Vieira, foi determinado de acordo com a ocupação por poder econômico dos habitantes. Além disso, as zonas industriais e de armazéns foram dispostas em locais estratégicos para as vendas da Companhia (Cordovil, 2010).

De acordo com Garcia, (2018) nos primeiros anos de formação do município, não havia políticas habitacionais. Ao contrário, predominava um projeto de eliminação de favelas e cortiços situados em áreas de interesse do mercado. O poder público recorria à expulsão forçada e à violência para deslocar famílias de baixa renda para municípios vizinhos, como Sarandi e Paiçandu, em um processo de higienização do território voltado à valorização fundiária promovida pela Companhia.

Durante a era do Banco Nacional da Habitação (BNH) (1964-1986), a moradia social foi utilizada como instrumento para expandir o perímetro urbano. Os conjuntos da COHAPAR eram implantados em áreas periféricas e isoladas, o que gerava vazios urbanos especulativos que serviam à valorização futura de terras privadas situadas entre o centro e a periferia (Garcia, 2018). Neste mesmo período, de acordo com Silva (2015), o setor imobiliário, articulado por coalizões como a Associação Comercial e Empresarial de Maringá (ACIM) e o Conselho de Desenvolvimento

PENSAR FORA DO EIXO

Econômico (CODEM), passou a interferir diretamente na legislação com espaços de poder em conselhos municipais de habitação e planejamento urbano, legitimando interesses sobre o território municipal com consenso do Estado.

O presente artigo tem como objetivo analisar a trajetória dos impactos do setor imobiliário na provisão habitacional em Maringá-PR, no período de 1947 a 2013, à luz da teoria da produção capitalista do espaço e do conceito de capitalismo patrimonialista. Busca-se compreender de que maneira as coalizões de poder estabelecidas entre elites econômicas e o Estado contribuíram para a conformação do território maringaense, investigando o papel desempenhado por diferentes agentes e instrumentos na consolidação de uma lógica mercantil de produção do espaço urbano. Nesse sentido, o trabalho procura evidenciar como a provisão habitacional destinada à população de baixa renda foi historicamente subordinada aos interesses do setor imobiliário, resultando em processos excludentes e na instrumentalização da moradia social como estratégia de valorização fundiária.

O artigo está estruturado em três seções principais, além desta introdução. Na primeira seção, discute-se a produção capitalista do espaço urbano, articulando-a à dinâmica de acumulação e ao conceito de patrimonialismo no contexto brasileiro, com ênfase nas especificidades das cidades médias nesse processo. A segunda seção aborda a formação de Maringá como produto imobiliário, analisando a atuação da CTNP, a lógica de colonização e comercialização fundiária e o papel do planejamento urbano como estratégia de valorização, consolidando a cidade como mercadoria. Por fim, a terceira seção examina os impactos do setor imobiliário na provisão habitacional entre 1947 e 2013, decorrentes dessa articulação, evidenciando o desvirtuamento da moradia social e a consolidação de uma lógica de planejamento urbano orientada pelo mercado.

1 A produção capitalista do espaço urbano e o patrimonialismo

A produção do espaço urbano deve ser compreendida como o processo pelo qual a sociedade molda e transforma o espaço geográfico em que está inserida. De acordo com Lefebvre (2001), no modo de produção capitalista, o espaço é convertido em espaço de mercadoria, deixando de ser um meio indiferente para tornar-se um produto do trabalho social e um objeto de compra, venda e troca. Nesta dinâmica, estabelece-se uma oposição entre o "valor de uso", ligado à vitalidade urbana, e o "valor de troca", que prevalece na sociedade contemporânea, suprimindo a função essencialmente social da questão fundiária.

PENSAR FORA DO EIXO

A força motriz desse processo é a dinâmica da acumulação. Segundo Harvey (2005), a acumulação incessante de capital exige uma expansão geográfica constante para absorver o capital excedente e resolver crises sistêmicas. Assim, o ambiente construído e a urbanização tornam-se mecanismos para a absorção desses excedentes, onde a lógica da rentabilidade molda e transforma o ambiente urbano de acordo com as necessidades de reprodução do capital. Esse fenômeno resulta na mercantilização do solo, transformando áreas urbanas em ativos financeiros voltados ao lucro, muitas vezes em detrimento das comunidades locais.

O conceito de patrimonialismo, em uma perspectiva ampla, refere-se a uma forma de organização do poder caracterizada pela indistinção entre as esferas pública e privada. Nessa lógica, o aparato estatal não é gerido como um bem comum técnico e impessoal, mas sim como uma extensão do patrimônio ou dos negócios das elites dominantes, que passam a instrumentalizar o Estado para promover seus interesses particulares (Ferreira, 2022). Essa dinâmica implica que a máquina administrativa e os recursos públicos sejam utilizados de forma que o interesse da classe dominante se confunde com o interesse público, tornando o Estado um regulador que cede às necessidades do mercado em detrimento do bem-estar social. No campo do planejamento urbano, o patrimonialismo manifesta-se como uma barreira externa à aplicação de instrumentos de justiça social, uma vez que o controle sobre o território é exercido por meio de coalizões de poder que visam a valorização da terra como ativo financeiro.

No contexto nacional, o patrimonialismo brasileiro imprime particularidades estruturais a essa produção. Ferreira (2022) aponta que o patrimonialismo se manifesta na interferência entre interesses públicos e privados, onde as elites dominantes instrumentalizam o aparato estatal para a promoção de seus próprios negócios. Neste mesmo sentido Oliveira (2003) destaca que o capitalismo brasileiro é marcado por um subdesenvolvimento funcional, no qual o "atraso" convive com o "moderno" para manter baixos os custos de produção, desenvolvendo-se sem superar suas desigualdades estruturais. Dessa forma, o Estado atua muitas vezes como um regulador da competição, cedendo aos interesses do mercado imobiliário para garantir a hegemonia das classes que controlam a produção do território.

Por fim, as especificidades das cidades médias tornam-se fundamentais para entender os rearranjos territoriais contemporâneos. Sposito (2007) caracteriza esses centros como espaços em transição, que atuam como elos estratégicos na rede urbana, articulando fluxos de capitais e mercadorias entre as metrópoles e cidades menores. Após 2005, com a abertura de capital das

PENSAR FORA DO EIXO

incorporadoras na Bolsa de Valores, as cidades médias passaram a atrair novos excedentes de produção e investimentos financeiros. Nestes territórios, observa-se uma coalizão ativa entre o poder público local e o setor imobiliário, onde as elites empreendedoras utilizam o planejamento urbano para transformar a cidade em um ativo lucrativo, integrando-a definitivamente aos circuitos globais de acumulação.

As especificidades das cidades médias tornam-se fundamentais para entender os rearranjos territoriais contemporâneos, uma vez que esses centros não são definidos apenas por critérios demográficos, mas por sua forma de organização espacial e posicionamento nas redes socioeconômicas. Sposito (2007) caracteriza esses centros como espaços em transição, que atuam como elos estratégicos na rede urbana ao articular fluxos de capitais, mercadorias e informações entre as metrópoles e cidades menores. Esse dinamismo é impulsionado por papéis de concentração e redistribuição de excedentes econômicos, atraindo investimentos por meio da interiorização de políticas públicas, expansão do ensino superior e busca por um menor custo urbano.

Após 2005, com a abertura de capital das incorporadoras na Bolsa de Valores, as cidades médias passaram a atrair novos excedentes de produção e investimentos financeiros, inserindo-as definitivamente na lógica da financeirização imobiliária. Melazzo (2013) aponta que esse processo resultou em transformações urbanas significativas, onde o mercado de terras e imóveis passou a ocupar relevância central nas dinâmicas econômicas desses municípios. A busca por terrenos mais acessíveis fora dos grandes centros motivou a expansão geográfica de empresas de escala nacional, que encontraram nas cidades médias novos vetores de lucratividade.

Corrêa (2007) destaca que a capacidade de comando e organização desses centros depende da existência de uma elite empreendedora local estrategicamente articulada ao capital e ao poder político municipal. Neste mesmo sentido, Magnani (2025) complementa essa tese ao descrever que a entrada de grandes incorporadoras nacionais nesses mercados é condicionada à oferta de um ambiente institucional favorável, que garanta previsibilidade e segurança por meio de planos diretores atualizados e marcos locais definidos. Dessa forma, as elites empreendedoras utilizam o planejamento urbano como um dispositivo para transformar a cidade em um ativo lucrativo, integrando-a aos circuitos globais de acumulação.

2 A formação de Maringá como produto imobiliário

Maringá, planejada em 1947 por iniciativa privada pela CTNP é classificada como uma cidade média pelo Regic 2020 (Regiões de Influência das Cidades – IBGE). O município se insere em um contexto urbano estratégico para a compreensão das dinâmicas territoriais fora dos grandes centros metropolitanos. Maringá está localizada no interior do estado do Paraná e integra a Mesorregião Norte Central Paranaense, se destacando como um importante polo urbano, econômico e de serviços, que exerce influência sobre diversos municípios vizinhos (Maringá, 2025).

A cidade de Maringá é um caso representativo do patrimonialismo brasileiro aplicado no contexto de uma cidade média interiorana. Diversas pesquisas emblemáticas indicam transformações urbanas particulares no município, derivadas da expansão do setor imobiliário. Autores como Rodrigues (2004), Cordovil (2010), Amorim (2014), Silva (2015), Töws (2015) e Garcia (2018) analisaram o entrelaçamento entre setor imobiliário, provisão de moradia, agentes e suas escalas de atuação desde o período de fundação da cidade em 1947 até 2013, destacando como esses impactos se deram em diferentes contextos.

A colonização do Norte do Paraná é um tema central para a compreensão da formação de cidades como Maringá. Conforme analisado por Cordovil (2010), a cidade foi constituída por meio de um processo de colonização planejado pela iniciativa privada da CTNP. A Companhia foi o agente imobiliário e loteador responsável pela fundação de 63 municípios na região, vendendo mais de 35 mil lotes rurais e aproximadamente 70 mil lotes urbanos.

A política de colonização dirigida pela Companhia baseava-se em um projeto de modernização de áreas agrícolas, onde o plano urbano era enaltecido como um grande avanço para a região, até mesmo usado como ação publicitária, utilizando-se de termos como ‘Nova Canaã’, ‘Eldorado’ e ‘Terra onde se anda sobre dinheiro’ (Cordovil, 2010).

Ao descrever o processo de construção do município de Maringá (1947), Cordovil (2010) menciona que o projeto inicial do engenheiro Jorge Macedo Vieira, encomendado pela Companhia, foi marcado pelo teor comercial desde a sua formulação, uma vez que a localização da então nova cidade estaria relacionada a polos de expansão da cafeicultura, que necessitava de escoamento da produção agrícola por meio das estradas de ferro. Até mesmo o zoneamento urbano, no plano inicial de Vieira, foi determinado de acordo com a ocupação por poder econômico dos habitantes (ver

PENSAR FORA DO EIXO

figura 10). Além disso, as zonas industriais e de armazéns foram dispostas em locais estratégicos para as vendas da Companhia (Cordovil, 2010).

Uma das primeiras forças do setor imobiliário a surgir nos anos iniciais de fundação de Maringá foi a ACIM. Criada em 1953, a entidade esteve desde o início entrelaçada ao processo de desenvolvimento urbano, mantendo-se nos períodos mais recentes como um importante agente imobiliário da cidade (Silva, 2015).

De acordo com Silva (2015), a formação da ACIM ocorreu durante a primeira crise política do município, logo após a emancipação de Mandaguari em 1951. Na ocasião, Angelo Planas, candidato derrotado à prefeitura, articulou empresários locais para fundar a associação, evidenciando o estreito vínculo entre a esfera política e a elite empresarial. Além disso, a autora destaca também que a criação da ACIM foi influenciada por atritos entre o então novo prefeito e a CMNP, levando o empresariado a buscar uma espécie de comando paralelo.

Silva (2015) destaca ainda que, desde a década de 1960 até o ano examinado (2014), vários presidentes da ACIM passaram a integrar a administração municipal ou a Câmara de Vereadores. A autora observou que este entrelaçamento era tão forte que prefeitos chegaram a ocupar cargos de direção na própria associação.

Um dos maiores exemplos dessa relação foi a criação do CODEM. Instituído pela Lei 4.275/96, em setembro de 1996, junto com a gestão do Fundo Municipal de Desenvolvimento (Lei 4.274/96), o CODEM surgiu como resposta articulada pela ACIM a uma crise econômica nacional que também afetava o município (Silva, 2015).

Formado por lideranças políticas, empresários do setor imobiliário e representantes de associações comerciais, o CODEM assumiu papel ativo no planejamento urbano. Entre suas principais atuações estiveram a elaboração do Plano Diretor Participativo, aprovado em 2006, e a implementação das subseqüentes leis urbanísticas, em especial a Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei 888/11), que reforçou a presença direta do setor imobiliário nas decisões sobre o território.

O Plano Maringá 2030 e seu sucessor, o Plano Maringá 2047 (CODEM, 2024), exemplificam a adoção ao modelo de Planejamento Estratégico Urbano analisado por Vainer (2002). Segundo o autor, esse modelo transpõe conceitos e metodologias do planejamento empresarial para a gestão das cidades, apresentando-se como participativo, mas tendo como objetivo central a competitividade urbana.

PENSAR FORA DO EIXO

A descrição do Plano Maringá, elaborado pelo CODEM (2024), explicita a intenção de promover projetos imobiliários voltados a um público bastante seletivo, sobretudo famílias de alto poder aquisitivo, com ênfase em qualidade de vida, transportes de alto padrão, modernização e atração populacional.

3 Os impactos do setor imobiliário na provisão habitacional de Maringá (1947-2013)

3.1 O setor imobiliário na produção do espaço urbano em Maringá

O protagonismo do CODEM na definição das ações do poder público reforça a noção de cidade-empresa, na qual a lógica do mercado orienta as decisões e os instrumentos de poder público são apropriados por grupos empresariais privados, sobretudo por meio de parcerias público-privadas. O discurso de que o plano beneficiaria toda a cidade, presente no Plano Maringá 2030, pode ser interpretado como uma estratégia de construção de consenso, um recurso que, como destaca Vainer (2002), é crucial no planejamento estratégico para legitimar projetos que, na prática, favorecem interesses específicos e promovem a despolitização do espaço urbano.

A ênfase na modernização e na atração populacional também ressoa com a visão da cidade como máquina de produção de riquezas, enquanto a seleção de um público-alvo revela a exclusão de grupos com baixa relevância estratégica. Nesse contexto, o cidadão é convertido em consumidor de mercadorias ou em patriota orgulhoso (Vainer, 2002).

Diante do exposto, observa-se que CMNP, ACIM e CODEM exerceram papel expressivo no desenvolvimento urbano de Maringá, detendo poder de produzir, planejar e vender a cidade. O ponto em comum entre esses agentes conecta-se aos conceitos de Ferreira (2022), apresentados sobre o capitalismo patrimonialista. Nessa lógica, interesses públicos e privados se confundem, e as elites dominantes instrumentalizam o aparato estatal em benefício de seus próprios negócios, chegando a formar coalizões com os interesses públicos.

No contexto das cidades médias, também é possível relacionar esses agentes às reflexões de Corrêa (2007). Para o autor, a cidade média com o perfil de uma elite empreendedora, é composta por agentes locais com capacidade de investir, comandar e transformar o território em articulação com o capital e o poder político local. Nesse sentido, CMNP, ACIM e CODEM exemplificam esse perfil de agentes imobiliários da elite local.

PENSAR FORA DO EIXO

As questões associadas à cidade média da elite empreendedora, propostas por Corrêa (2007) ajudam a compreender melhor a experiência maringaense: qual a origem dessa elite? como ela molda o destino urbano? estaria vinculada a setores tradicionais ou a novas frentes econômicas? No caso de Maringá, nota-se a formação dessa elite desde a fundação da cidade, quando o setor privado comercial e empresarial passou a direcionar o desenvolvimento urbano por meio de coalizões de interesse. Contudo, a partir dos anos 2000, observa-se também a incorporação de novas frentes econômicas ligadas à expansão do setor imobiliário em cidades médias.

A partir de Sanfelici (2015), que apresenta as escalas de atuação dos agentes imobiliários após os anos 2000, observa-se que Maringá se insere também nesse contexto, pois deixa de contar apenas com agentes locais e passa a receber incorporadoras de alcance nacional. Silva (2015) destaca a chegada de empresas de capital aberto, como a MRV em 2001, a Plaenge em 2007 e a A. Yoshi Engenharia em 2009. Em entrevista a autora, agentes imobiliários privados ligados a empreendimentos voltados a média e alta renda, explicam que essas companhias foram atraídas pela estabilidade econômica do período e pela valorização imobiliária observada na cidade. No início da década de 2000, logo após ter sido decretada a falência das construtoras locais, Encol e Moro, as quais tiveram escritórios na cidade, abriu-se uma lacuna na área de empreendimentos de edifícios residenciais, uma vez que na época só haviam pequenas empresas construtoras atuando na cidade (Silva 2015 p. 224).

Diante do exposto acima é possível compreender também, a partir de Fix (2011), como Maringá se insere na estratégia de exploração de novos vetores de lucro em cidades médias após o *boom* imobiliário da década de 2000. Segundo a autora, esse movimento de empresas nacionais decorre da busca por terrenos mais acessíveis fora dos grandes centros, impulsionada pelo aumento do preço do solo urbano.

No entanto, as transformações urbanas de Maringá após os anos 2000 não se explicam apenas pelo contexto econômico nacional, mas também pela articulação política local. Silva (2015) observa que os mandatos de Silvio Barros (2005–2008 e 2009–2012) foram marcados por estreito alinhamento com o governo federal, favorecido pela influência de seu irmão, Ricardo Barros, deputado federal do mesmo partido (PP), e pela presença de ministros da legenda à frente do Ministério das Cidades. Essa conexão política garantiu ao município significativa captação de recursos da União, colocando-o, em 2009 e 2010, na liderança nacional de verbas recebidas por

PENSAR FORA DO EIXO

eleitor. Além de grandes obras de infraestrutura, como o rebaixamento da linha férrea e a construção do Contorno Norte, esse contexto favoreceu projetos vinculados aos interesses imobiliários, tendo o *Eurogarden* como exemplo emblemático.

Encomendado em 2011 e lançado em 2013, o *Eurogarden* ilustra a inserção de Maringá na escala global de investimentos imobiliários. O empreendimento contou com imediata adesão da administração municipal, que chegou a alterar a localização prevista do futuro centro cívico para beneficiar a área privada do projeto. O CODEM também atuou no processo, por meio de um comitê gestor responsável por ajustes de zoneamento (Silva, 2015). Töws (2015) evidencia ainda a participação de fundos, consórcios e *private equities*¹ vinculados ao empreendimento.

Como observa Silva (2015), o Centro Cívico-Eurogarden constitui um empreendimento imobiliário de alto padrão encomendado por escritório internacional e travestido de projeto público-privado, incorporando em sua concepção um novo centro cívico sem contrapartidas efetivas. Seu slogan, 'O lugar que você gostaria de morar, mas não sabia onde ficava', sintetiza o caráter mercadológico da proposta.

Figura 1. Imagem de divulgação para o projeto Eurogarden.



Fonte: Argus Empreendimentos imobiliários, 2016

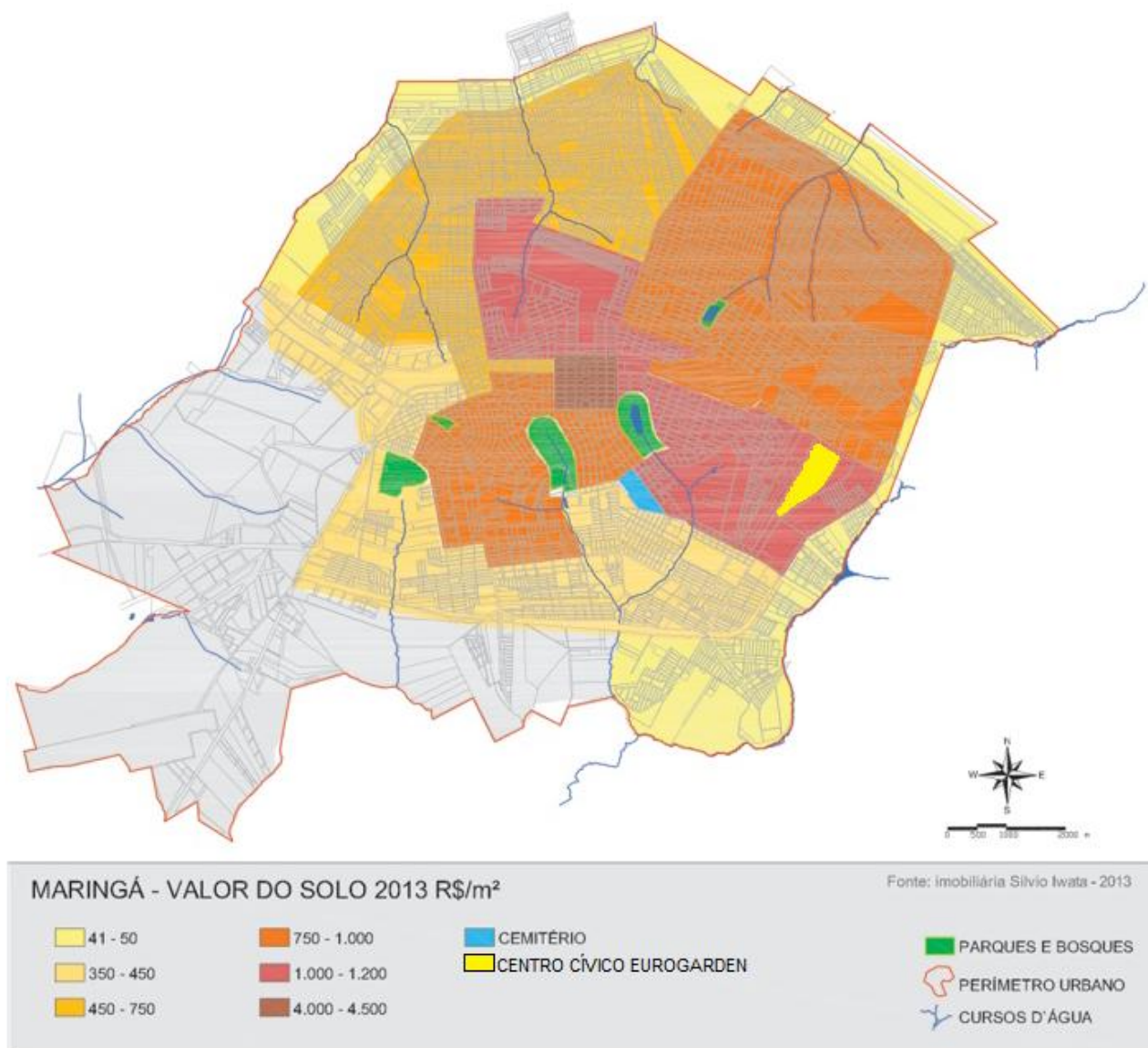
A análise do mapa de valorização fundiária de 2013 reforça essa lógica. A inserção do Centro Cívico Eurogarden em uma área com os maiores valores de solo urbano (chegando a R\$

¹ *Private equity* é um tipo de fundo de investimento especializado em comprar participações em empresas (Töws, 2015)

PENSAR FORA DO EIXO

4.500/m²) evidencia a intencionalidade estratégica do empreendimento. O projeto não surgiu em um vazio territorial, mas se apoiou na concentração pré-existente de valor fundiário, intensificando a elitização de uma região já privilegiada.

Figura 2. Valorização do solo urbano de Maringá em 2013.



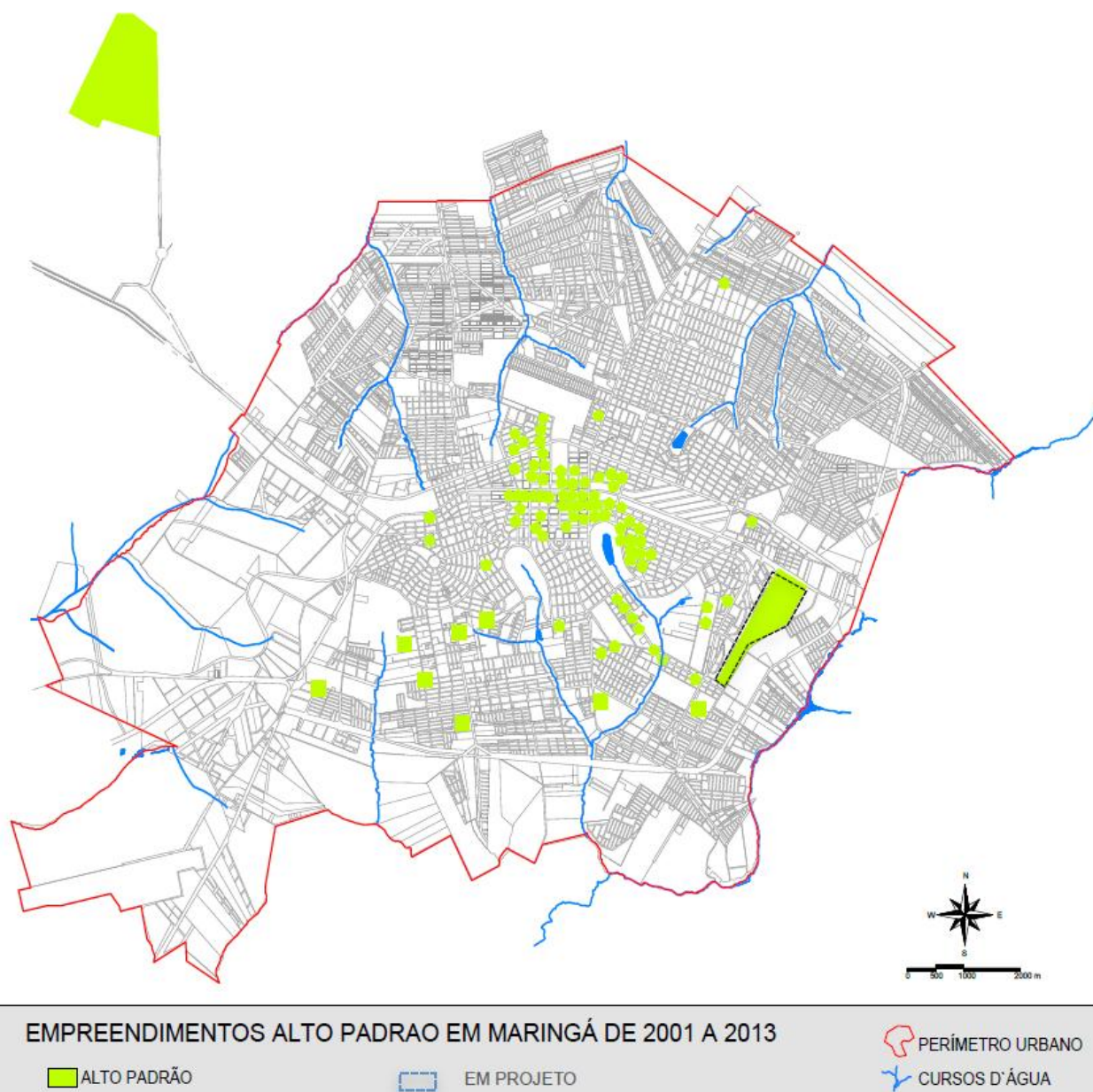
Fonte: Silva, 2015. Modificado pelo autor, 2026.

As áreas centrais próximas a equipamentos ambientais e de lazer, como o Parque do Ingá, o Bosque II e outros fragmentos verdes preservados, também se destacam como polos de valorização. Nesse contexto, a lógica imobiliária apropria-se do discurso da qualidade ambiental como diferencial mercadológico.

PENSAR FORA DO EIXO

Por fim, Silva (2015) demonstra que a produção do setor imobiliário formal residencial voltada ao alto padrão concentrou-se especialmente na região central e em um eixo ao sudeste, próximo à localização do Centro Cívico Eurogarden (Ver figura 4).

Figura 3. Empreendimentos imobiliários de alto padrão em Maringá (2001-2015).



Fonte: Silva, 2015. Modificado pelo autor, 2026.

PENSAR FORA DO EIXO

Assim, após compreender que o setor imobiliário moldou o território de Maringá até 2013 como uma verdadeira cidade a ser vendida, voltada prioritariamente à valorização da terra e ao atendimento de demandas de mercado, torna-se necessário examinar de que modo a questão da moradia social foi tratada nesse processo.

3.2 Provisão habitacional na produção do espaço urbano em Maringá

Os agentes de produção de moradia social em Maringá evoluíram ao longo do tempo, refletindo tanto as políticas habitacionais nacionais quanto as dinâmicas locais. A própria gênese planejada e excludente da cidade, impulsionada por uma companhia privada em articulação com o poder público, conforme apontado por Cordovil (2010), influenciou diretamente a forma como a moradia social seria tratada, resultando na periferização da população de baixa renda.

Nesse contexto, destaca-se a CMNP/CTNP como o primeiro agente no município. Embora não tenha atuado diretamente na provisão de moradia social, a companhia foi responsável pelo plano inicial e pela comercialização dos terrenos, estabelecendo desde o início uma hierarquização social do espaço que favorecia a elitização de certas áreas e segmentava a ocupação residencial em coalizão com o Estado. Rodrigues (2004) reforça essa afirmação ao demonstrar que o projeto de desenvolvimento urbano proposto no plano inicial foi seguido de forma rigorosa.

O projeto que norteou o desenvolvimento da cidade foi cumprido integralmente, inclusive, nos aspectos que definiram uma ocupação residencial diferenciada socialmente. Ao segmentar as áreas a serem comercializadas, segundo as especificidades sócio-econômicas dos adquirentes, o agente imobiliário fomentou, ao longo de mais de meio século, uma ocupação residencial claramente segregada (Rodrigues, 2004 p. 6)

Esse projeto de desenvolvimento, motivado principalmente pela lógica do capital e da especulação imobiliária, apoiou-se no discurso de uma cidade planejada, bela e moderna. Conforme observa Cordovil (2010), ele foi implementado já nos primeiros anos de fundação com apoio do poder público municipal.

Rodrigues (2004) destaca que, desde o início, Maringá enfrentou problemas sociais graves, como extrema pobreza e ocupações precárias, intensificados na década de 1960. Essas questões, porém, não motivaram políticas efetivas de provisão de moradia. Pelo contrário, o poder público e os agentes privados conseguiram manter a formalidade das transações imobiliárias, restringindo ainda mais o acesso das famílias de baixa renda à terra urbana. Nessas condições, muitas delas migraram para municípios vizinhos, como Sarandi e Paiçandu, onde a legislação urbanística era

PENSAR FORA DO EIXO

mais flexível e os terrenos, menores e mais baratos. Em Maringá, o lote mínimo exigido era de 300 m², inacessível à maioria da população pobre, enquanto nos municípios contíguos proliferavam loteamentos precários, sem infraestrutura, mas financeiramente acessíveis.

Essa dinâmica resultou na formação de favelas e cortiços em Maringá. Garcia (2018) aponta que, entre 1947 e 1964, as primeiras iniciativas do poder público voltaram-se para a erradicação dessas áreas, mas sem articulação com políticas sociais ou habitacionais mais amplas. Como estavam localizadas próximas a zonas valorizadas (como a Zona 2, ocupada por famílias ricas, e o Cemitério Municipal), essas ocupações eram vistas como um entrave à expansão urbana e um obstáculo à valorização imobiliária. A pressão de proprietários, incorporadoras e construtoras levou à adoção de políticas de expulsão.

Na gestão de João Paulino Vieira Filho (1960-1964), segundo Garcia (2018), as ações municipais focaram em eliminar favelas e impedir novas construções, sem qualquer medida de realocação ou provisão habitacional. A expulsão foi marcada por violência, ameaças e até pela destruição de moradias com o uso de máquinas da prefeitura. Muitas famílias foram deslocadas à força para municípios do entorno, como Sarandi e Mandaguaçu, transportadas em caminhões da própria prefeitura. Tais ações não melhoraram suas condições de vida; ao contrário, reforçaram a exclusão socioespacial e transferiram o problema habitacional para áreas vizinhas.

A política habitacional em Maringá começou a se estruturar de forma mais formal apenas na década de 1960, quando o Estado do Paraná criou a Caixa de Habitação Popular do Estado do Paraná (CHPEP). No entanto, sua atuação foi mais limitada: até 1965, a CHPEP havia produzido apenas 994 unidades habitacionais em todo o estado (Garcia, 2018).

Em Maringá, a única iniciativa promovida pela CHPEP ocorreu em 1963, com a construção do Conjunto Residencial Quadra 67-A, composto por 41 unidades destinadas a servidores públicos. Financiado pela Caixa de Aposentadoria e Pensões dos Servidores Públicos do Paraná, o conjunto teve baixo impacto na questão habitacional da cidade (Maringá, 2024a).

Ao analisar a provisão de moradia social pela CHPEP em todo estado do Paraná e especialmente em Maringá é possível constatar que além de não ter sido uma iniciativa capaz de atuar de maneira expressiva na provisão habitacional, também não estaria focada nos grupos sociais prioritários, uma vez que era direcionada aos servidores públicos do estado.

Figura 4. Primeiro Conjunto Habitacional de Maringá: Quadra 67-A

PENSAR FORA DO EIXO



Fonte: Garcia, 2018, modificado pelo autor (2025).

A partir de 1964, com a criação do BNH e do SFH pelo regime militar, o Estado reorganizou e centralizou a provisão de habitação popular. Nesse novo sistema, surge um novo agente, a Companhia de Habitação do Paraná (COHAPAR), criada em 1965, tornou-se o principal agente estadual de produção habitacional em Maringá. O agente era credenciado ao BNH e era responsável pela produção das unidades habitacionais, seguindo os parâmetros e recebendo os financiamentos estabelecidos pelo Banco (Garcia, 2018).

Inicialmente, a COHAPAR destinava seus projetos a famílias com renda mensal entre um e três salários mínimos, posteriormente ampliado para até cinco salários. Sua produção seguia o padrão nacional do BNH: habitações ditas “econômicas”, baseadas na racionalização extrema do espaço, na simplificação construtiva e na redução de custos, um modelo que reforçava a lógica de acumulação capitalista presente em toda a política do BNH (Garcia, 2018).

Em Maringá, os empreendimentos da COHAPAR foram frequentemente implantados em terrenos doados pela Prefeitura, quase sempre em áreas periféricas. Essa prática, recorrente entre as Companhias de Habitação (COHABs), resultava no estoque de terras baratas e periféricas, compradas estrategicamente para novos conjuntos. Ao mesmo tempo em que abrigavam famílias

PENSAR FORA DO EIXO

populares, esses empreendimentos impulsionavam a expansão da fronteira urbana e alimentavam a especulação imobiliária (Garcia, 2018).

A atuação inicial da COHAPAR no município, em parceria com o BNH e a Prefeitura, marcou a entrada efetiva da política habitacional vinculada ao SFH. Entre 1967 e 1969, foram implantados diversos conjuntos populares na Vila Morangueira, configurando uma das primeiras experiências sistemáticas de produção habitacional social em Maringá. O quadro a seguir sintetiza esses conjuntos, com os anos de conclusão e o número de unidades entregues.

Tabela 1. COHAPAR e BNH – Produção de Moradia Social em Maringá (de 1964 até 1973)

Conjunto Habitacional	Ano de conclusão	Nº de unidades
Quadra M-77	1967	49
Quadra M-18	1969	32
Quadra M-29A e M-30A	1969	37
Quadra M-63	1969	60
Quadra M-91A e M-92A	1969	24
Quadra M-98	1969	60
Quadra M-107	1969	24
Total		286

Fonte: Autor, 2026. a partir de Garcia (2015;2018) e Cordovil (2010)

Além dos empreendimentos vinculados à COHAPAR/BNH, entre as décadas de 1960 e início de 1970 surgiram em Maringá outros conjuntos habitacionais produzidos por construtoras privadas ou por iniciativas sociais. Esses projetos não se enquadravam no modelo estatal via SFH, mas evidenciam a heterogeneidade de agentes e arranjos institucionais na produção de moradias populares. Entre eles destacam-se o Jardim Castor, o Conjunto Primo e o Núcleo Social Papa João XXIII, que seguiram lógicas próprias de implantação (Cordovil, 2010; Garcia, 2018).

Em 1966, foi criada a Companhia de Habitação de Maringá (Cohab-MG), com a função de estudar e implementar soluções habitacionais de acordo com as diretrizes do BNH. No entanto, suas ações foram pontuais e insuficientes para atender à crescente demanda no município (Maringá, 2024a).

Figura 5. Mapa dos conjuntos habitacionais promovidos pelo em Maringá de 1964 até 1973.

PENSAR FORA DO EIXO

CONJUNTOS HABITACIONAIS

MARINGÁ | 1964-1973

LEGENDA

- Sistema viário
- Perímetro urbano até 1974 (Lei nº 624/68)
- Perímetro de expansão urbana até 1974 (Lei nº 624/68)
- Plano inicial ampliado (1947)
- Expansão urbana (1947-1963)
- Expansão urbana (1968-1972)
- Conj. hab. horizontais (1947-1964)
- Conj. hab. horizontais (1964-1974)

CONJUNTO HABITACIONAL | DATA DE APROVAÇÃO

- 1 QUADRA M-77 | 1967
- 2 JARDIM CASTOR | 1968
- 3 QUADRA M-18 | 1968
- 4 QUADRA M-29A, M-30A | 1968
- 5 QUADRA M-63 | 1968
- 6 QUADRA M-91A, M-92A | 1968
- 7 QUADRA M-98 | 1968
- 8 QUADRA M-107 | 1968
- 9 PRIMO | 1969
- 10 PAPA JOÃO XXIII | 1971



Fonte: Garcia, 2018, modificado pelo autor (2025).

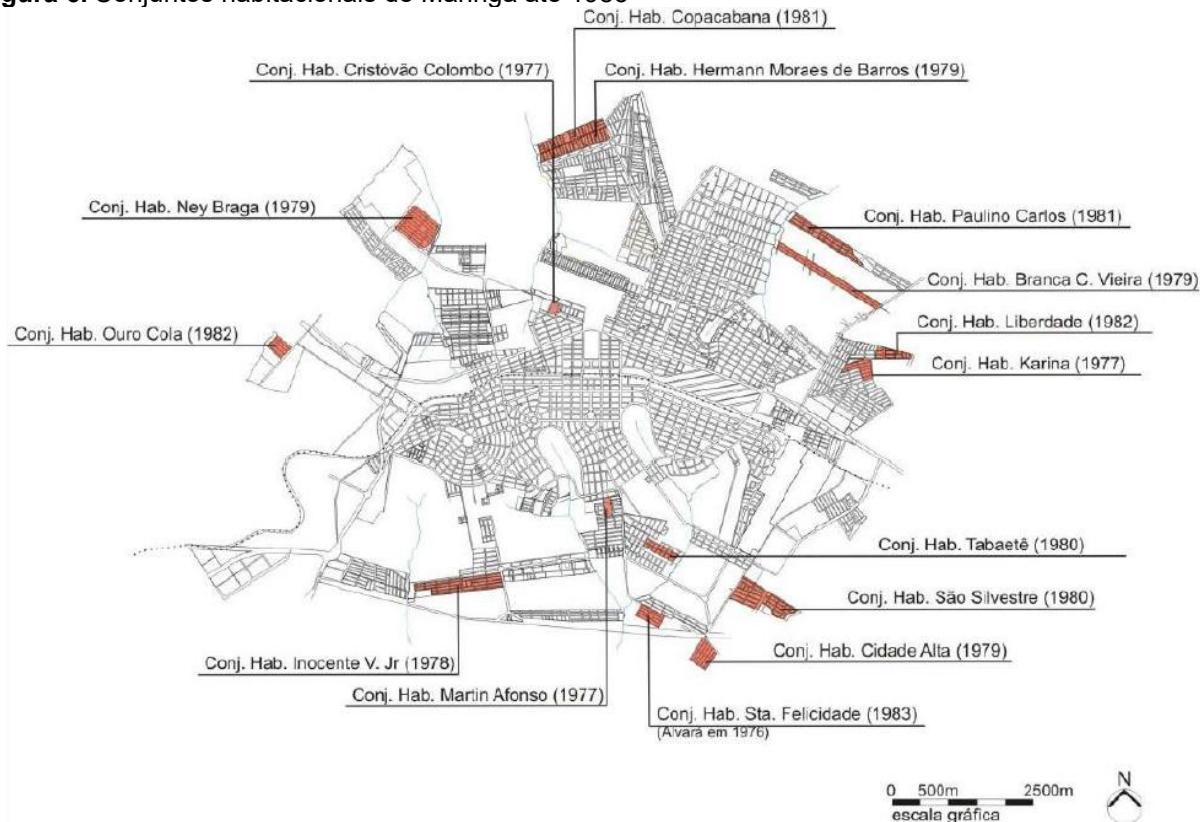
A partir de 1973, ocorre uma inflexão no modelo habitacional com a entrada das cooperativas habitacionais, impulsionadas pela redefinição das linhas de crédito do BNH. Essas entidades se tornaram agentes centrais na produção de moradias destinadas a famílias com rendimentos entre três e dez salários mínimos, diversificando as formas de acesso à habitação (Garcia, 2018). Entre as mais atuantes em Maringá estavam a Cooperativa de Habitação dos Empregados Sindicalizados de Maringá (COHESMA), a Cooperativa Habitacional Cidade Alta (COHALTA) e a Cooperativa Habitacional Cidade Canção (COHACC), responsáveis sobretudo pela implantação de conjuntos multifamiliares verticalizados, caracterizando uma mudança significativa em relação ao padrão unifamiliar predominante. Exemplos notáveis são o Conjunto Habitacional Maurício Schulman (1974) e o Conjunto Residencial Cristóvão Colombo (1975). Durante a gestão do prefeito Silvio Barros (1973–1977), as cooperativas responderam pela maior parte da produção habitacional, com exceção dos empreendimentos vinculados ao Programa de Financiamento de Lotes Urbanizados (PROFILURB).

Ainda nos anos 1970, o BNH viabilizou avanços na estruturação urbana e na construção de conjuntos habitacionais. Entretanto, esses empreendimentos foram implantados em áreas afastadas do centro consolidado, frequentemente como justificativa para ampliar o perímetro urbano. Essa prática deixou grandes vazios na malha da cidade e dificultou a integração das

PENSAR FORA DO EIXO

populações mais pobres à estrutura urbana (Garcia, 2015). A Figura 19 ilustra essa distribuição dos conjuntos habitacionais até 1983.

Figura 6. Conjuntos habitacionais de Maringá até 1983



Fonte: Cordovil, 2010.

Posteriormente, novos agentes se inseriram na provisão habitacional. Entre 1984 e 1988, o Instituto de Previdência do Estado do Paraná (IPE-PR), com apoio do Institutos de Orientação às Cooperativas Habitacionais (INOCOOP) e financiamento do BNH, produziu conjuntos destinados a funcionários públicos, reforçando a pluralidade de agentes no setor (Garcia, 2018).

Após a redemocratização, Maringá continuou recebendo recursos de programas habitacionais ao longo da década de 1990. Contudo, manteve-se o padrão de ocupação periférica, que exigia grandes investimentos em vias de conexão e enfrentava a carência de infraestrutura urbana básica. Assim, mesmo com a diversificação de agentes, persistia a lógica de segregação socioespacial que marcou a produção habitacional do município (Maringá, 2024).

PENSAR FORA DO EIXO

O Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) lançado nacionalmente em 2009, teve sua produção mais expressiva em Maringá entre os anos de 2010 e 2013. O programa, consolidou-se como a principal política habitacional federal no Brasil no período, estruturando-se a partir de diferentes faixas de renda que definem as condições de acesso ao financiamento e aos subsídios. De modo geral, o PMCMV organiza-se em três grandes grupos: a Faixa 1, voltada às famílias de menor renda, com forte subsídio estatal e menor participação do crédito e as Faixas 2 e 3, direcionadas a famílias com maior capacidade de pagamento, nas quais o financiamento habitacional assume papel central (Cardoso, 2013).

Na cidade, a maior parte das unidades habitacionais produzidas pelo programa destinou-se à Faixa 2, voltada para famílias com renda entre três e cinco salários mínimos, que concentraram cerca de 77% da produção local. Já as iniciativas direcionadas à Faixa 1 foram pontuais e ocorreram principalmente nos biênios 2009–2010 e 2012–2013, indicando uma cobertura bastante limitada para a população de menor renda. A lógica de implantação dos conjuntos habitacionais também reproduziu a tendência de localização periférica em relação ao centro urbano consolidado, reforçando o padrão de expansão fragmentada e desigual da cidade (Silva e Silva, 2015; Maringá, 2024a).

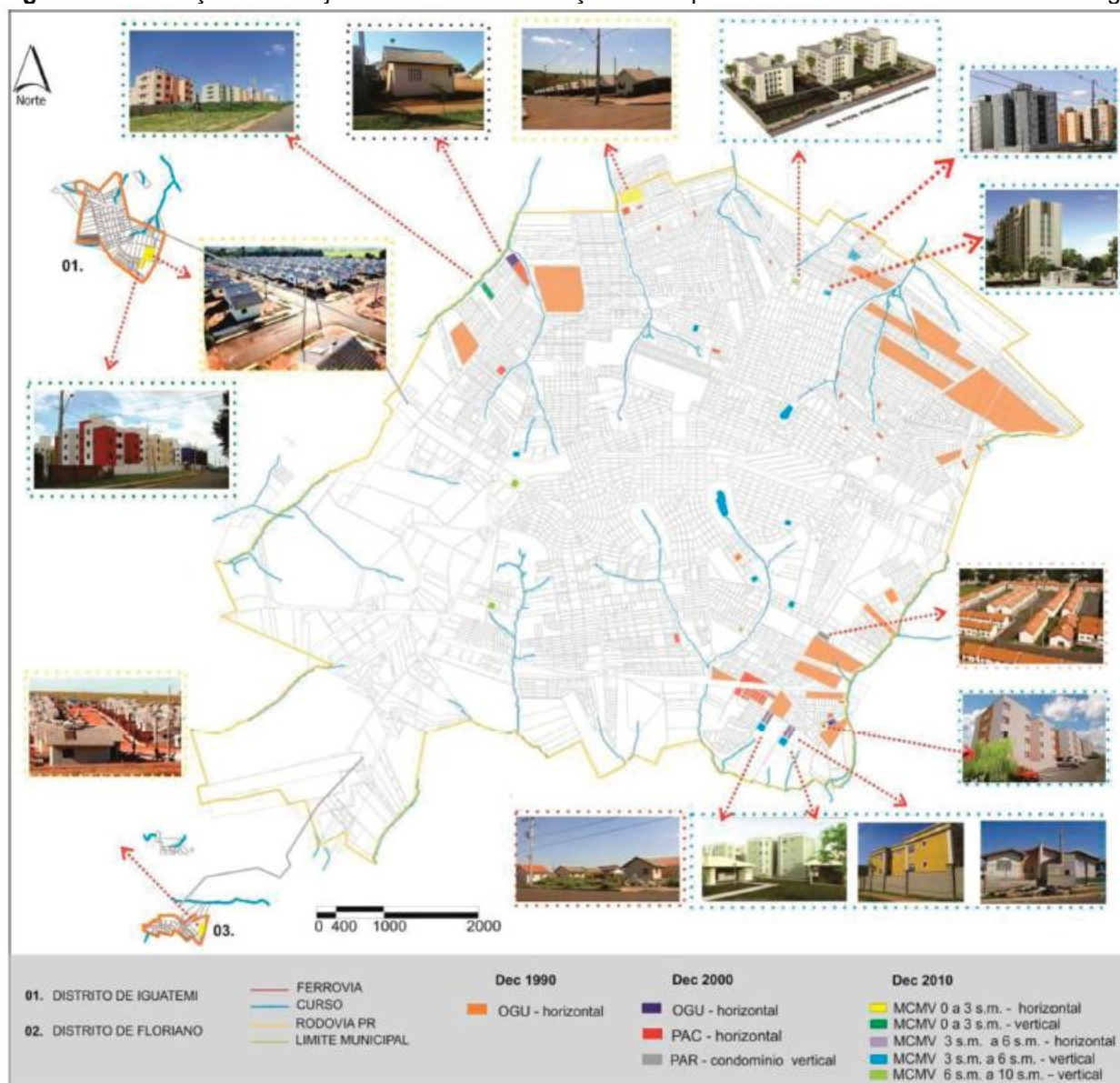
Silva e Silva (2015) apontam que até o final de 2013, a provisão habitacional em Maringá apresentava forte presença estatal, responsável por 62% das unidades produzidas. No entanto, apenas 16% desse volume efetivamente se destinava à população da Faixa 1, que concentrava o maior déficit habitacional. A gestão do programa esteve a cargo do Ministério das Cidades, com a Caixa Econômica Federal como principal agente operacional. A partir de 2011, os autores observaram também um significativo aporte de crédito para o município, quando a produção do PMCMV passou a contar com financiamentos federais por meio da Caixa, que se estenderam até 2014. Nesse período, as construtoras locais assumiram papel central, viabilizando os empreendimentos habitacionais com recursos do FGTS e, em alguns casos, do Banco do Brasil.

A Figura 20 apresenta a distribuição espacial dos conjuntos habitacionais implantados em Maringá no âmbito do PMCMV em relação aos conjuntos habitacionais implantados no município entre os anos de 1990 e 2013. O mapa evidencia a concentração desses empreendimentos nas áreas periféricas do município, em especial nas zonas sudeste, noroeste e nordeste reforçando o padrão histórico de expansão urbana voltado para a periferização da habitação popular. Além da localização, o mapa apresenta os conjuntos segundo a faixa de renda atendida e a tipologia

PENSAR FORA DO EIXO

construtiva (horizontal ou vertical), permitindo constatar tanto a diversificação do modelo habitacional ao longo do tempo quanto o papel do programa na conformação do espaço urbano maringaense.

Figura 7. Distribuição dos conjuntos PMCMV em relação aos implantados entre 1990 a 2013 em Maringá.



Fonte: Silva e Silva, 2015.

3.2 A apropriação da moradia social pelo setor imobiliário.

A análise evidencia que, desde a fundação de Maringá até 2013, o processo de produção do espaço urbano foi fortemente orientado por interesses do setor imobiliário, com protagonismo da iniciativa privada na definição das dinâmicas territoriais. A cidade foi concebida e continuamente reproduzida sob uma lógica de valorização fundiária, na qual a localização das diferentes classes sociais no território foi sistematicamente planejada.

Ao longo das décadas, essa lógica foi mantida e sofisticada por meio da atuação de diferentes agentes e instrumentos. Inicialmente, a própria Companhia definia a distribuição socioespacial da população. Posteriormente, entidades como a ACIM e o CODEM passaram a ocupar espaços institucionais estratégicos, influenciando diretamente a legislação urbana e os processos decisórios. A partir dos anos 2000, observa-se a ampliação dessa dinâmica com a inserção de agentes de maior escala e a consolidação de novos mecanismos de valorização, como os grandes projetos urbanos, a exemplo do Eurogarden.

A permanência dessa estrutura ao longo das décadas pode ser interpretada à luz da formulação de Oliveira (2003), segundo a qual o desenvolvimento brasileiro se sustenta na articulação entre o moderno e o atrasado, em que formas contemporâneas de acumulação não substituem, mas se alimentam de estruturas arcaicas. No caso de Maringá, observa-se que práticas historicamente excludentes como a segregação socioespacial e a periferização da população de baixa renda não foram superadas, mas reconfiguradas e incorporadas a novas dinâmicas de valorização imobiliária.

Nesse sentido, a moradia social deixa de ser compreendida como política de garantia de direitos e passa a operar como instrumento funcional à expansão do capital imobiliário. Programas habitacionais como o BNH, a COHAPAR e, posteriormente, o PMCMV, ao promoverem a implantação de conjuntos em áreas periféricas, contribuíram simultaneamente para a expansão urbana e para a valorização de terras intermediárias, reforçando padrões de segregação e desigualdade. Trata-se, portanto, de uma forma de atuação estatal que, embora revestida de discurso social, está inserida em uma lógica mais ampla de reprodução do capital.

Essa leitura pode ser ainda mais aprofundada a partir das contribuições Vainer (2002), que analisa o planejamento estratégico urbano como uma forma de transposição de lógicas empresariais para a gestão das cidades. Em Maringá, esse conceito se expressa na construção de consensos em torno de projetos urbanos que se apresentam como benéficos para toda a

PENSAR FORA DO EIXO

coletividade, mas que, na prática, favorecem interesses específicos. O Plano Maringá 2030 e projetos como o *Eurogarden* exemplificam essa lógica, ao mobilizar discursos de modernização, competitividade e qualidade de vida para legitimar intervenções alinhadas ao mercado. observados por exemplo, nos eixos de expansão imobiliária promovidos pelo *Eurogarden* e nas proximidades com bosques, parques e áreas centrais.

Figura 8. Conjuntos habitacionais em Maringá em relação aos empreendimentos de alta renda (1947-2013)



LEGENDA:

Conjuntos Habitacionais Empreendimentos imobiliários de alto padrão

Fonte: Elaborado pelo autor, 2026. Com base em Cordovil (2010), Silva (2015) e Garcia (2018).

Assim, observa-se que, embora tenham ocorrido mudanças nos instrumentos e nas formas de atuação ao longo do tempo, manteve-se uma estrutura persistente de produção do espaço urbano

PENSAR FORA DO EIXO

orientada pela lógica de acumulação. O que se altera não é o fundamento do processo, mas seus mecanismos de operação: da violência explícita das remoções nas décadas iniciais à sofisticação institucional das políticas e projetos urbanos contemporâneos. Em ambos os casos, a moradia social é subordinada aos interesses do capital imobiliário, evidenciando a permanência de uma lógica patrimonialista na condução das políticas urbanas que pode ser facilmente observado no território municipal.

REFERÊNCIAS

AMORIM, Wagner V. Reestruturação imobiliária e reestruturação das cidades médias brasileiras: os exemplos de Londrina e Maringá/PR/Brasil. **Formação (Online)**, Presidente Prudente, v. 2, n. 20, 2014. Disponível em: <https://revista.fct.unesp.br/index.php/formacao/article/view/2419>. Acesso em: 5 abr. 2026.

CARDOSO, Adauto Lúcio; ARAGÃO, Thêmis Amorim. **Do fim do BNH ao Programa Minha Casa Minha Vida: 25 anos da política habitacional no Brasil. O programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais.** Rio de Janeiro: Letra capital, p. 17-65, 2013.

CORDOVIL, Fabíola. C. S. **A Aventura Planejada: Engenharia e Urbanismo em Maringá, PR, 1947 a 1982.** 2010. 640 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Instituto de Arquitetura e Urbanismo, São Carlos, 2010.

CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO DE MARINGÁ. **Plano Maringá 2030.** CODEM, Maringá, 2024.

CORRÊA, Roberto L. Construindo o conceito de cidade média *In*: SPOSITO, M. E. B. (Org.). **Cidades Médias: Espaços em transição.** São Paulo: Expressão Popular, 2007.

FERREIRA J. S. W. A forma urbana patrimonialista: limites da ação estatal na produção do espaço urbano no Brasil. **Revista brasileira de estudos urbanos e regionais.** v. 24, 2022. Disponível em: <https://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/7031>. Acesso em 26/06/25.

FIX, Mariana. **Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil.** Tese de doutorado. Unicamp. São Paulo, 2011. Disponível em: <http://repositorio.unicamp.br/jspui/handle/REPOSIP/286383>. Acesso em: 16 novembro. 2024.

GARCIA, Carla F. R. **Planejamento urbano em Maringá, uma primazia sob suspeita.** O início dos aportes do BNH e seus desdobramentos no território. 2015. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Estadual de Maringá, Maringá, 2015.

GARCIA, Tatiane B. **A trajetória das ações estatais na habitação em Maringá de 1947 a 1986.** 2018. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Estadual de Maringá, Maringá, 2018.

HARVEY, David. **A produção Capitalista do Espaço.** Editora Annablume, 252p. São Paulo, 2005.

PENSAR FORA DO EIXO

LEFEBVRE, Henri. **O Direito à Cidade**. Tradução Rubens Eduardo Frias. 5º Ed. São Paulo: Centauro, 2001.

MAGNANI, Maira. Para além das metrópoles globais: a atuação de investidores financeiros nas cidades médias brasileiras. In: SHIMBO, Lúcia Zanin (Org.). **A cidade em portfólio: superprodução da habitação e fronteiras da financeirização imobiliária**. Rio de Janeiro. Letra Capital, 2025.

MARINGÁ. **Plano de Moradia Popular de Maringá**: Produto 02A Diagnóstico da dinâmica municipal e marcos legais. Maringá, 2024. Disponível em: <http://www3.maringa.pr.gov.br/portal/?cod=portal/29/pagina/habitaccedilatildeo/330>. Acesso em 28 jan. 2025.

MELAZZO, Santos Everaldo. **Estratégias fundiárias e dinâmicas imobiliárias do capital financiado no Brasil** Mercator - Revista de Geografia da UFC, vol. 12, no. 2, 2013, pp.29-40. 2013. Disponível em: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=273628672003>. Acesso em 01 novembro de 2024.

OLIVEIRA, Francisco de. **Crítica à razão dualista; O ornitorrinco**. Boitempo Editorial, 2003.

RODRIGUES, Ana L. A **pobreza mora ao lado**: segregação sócio-espacial na Região Metropolitana de Maringá. 2004.258 f. Tese (Doutorado em Ciências Sociais) - Pontifícia Universidade Católica, São Paulo, 2004.

SANFELICI, Daniel. As escalas de acumulação na produção das cidades. In: CARLOS, A. F.; VOLOCHKO, Danilo; ALVAREZ, Isabel Pinto (Org.). **A cidade como negócio**. São Paulo: Contexto, p. 121-140, 2015.

SILVA, Beatriz F. e. **A recente produção imobiliária no aglomerado metropolitano Paçandu-Maringá-Sarandi**: novos arranjos, velha lógica. 2015. 295f. Tese (Doutorado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2015.

SILVA, Beatriz F. e; SILVA, Ricardo D. A produção de moradia entre 2000 e 2013 e o impacto na organização socioespacial do aglomerado metropolitano Sarandi-Maringá-Paçandu. In: RODRIGUES, Ana Lúcia (Org.). **Maringá: transformações na ordem urbana** [recurso eletrônico]. 1. ed. Rio de Janeiro: Letra Capital; Observatório das Metrópoles, 2015. p. 268-306

SPOSITO, M. E. B. (Org.). **Cidades Médias**: Espaços em transição. São Paulo: Expressão Popular, 2007.

TÖWS, R. L. **Grandes projetos urbanos como reprodução da lógica do capital em Maringá (PR)**. 2015. 359 f. Tese (Doutorado) –Universidade Estadual de Maringá, Centro de Ciências Humanas, Letras e Artes, Maringá, 2015.

VAINER, C. B. Pátria, empresa e mercadoria. Notas sobre a estratégia discursiva do planejamento estratégico urbano. In: ARANTES, O.; VAINER, C. B.; MARICATO, E. **A cidade do pensamento único: desmanchando consenso**. Petrópolis: Vozes, 2002, p. 75- 104.