

# A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM SARANDI (PR-BRASIL): PARTICULARIDADES E DISPARIDADES

Cesar Miranda Mendes<sup>1</sup>  
Rafael Sebastião Marcatti<sup>2</sup>  
Ricardo Luiz Töws<sup>3</sup>

## 1. INTRODUÇÃO

O presente artigo tem por objetivo discutir o processo de urbanização no Jardim das Torres e no Jardim Ouro Verde, na cidade de Sarandi (PR) Brasil. A pesquisa é oriunda de dois projetos que enfatizaram a produção do espaço urbano em duas realidades distintas em Sarandi. A cidade em questão, com aproximadamente 80 mil habitantes (IBGE, 2007) se localiza no Norte do estado do Paraná e é conurbada com a cidade média de Maringá (320 mil habitantes – IBGE, 2007). De fato, caracteriza-se como cidade periférica em relação ao pólo, devido ao modelo de urbanização que se instaurou desde a fundação, partindo de estratégias privadas de colonização, viabilizada pela Companhia de Melhoramentos Norte do Paraná (CMNP). O modelo de urbanização que se desenvolveu teve como característica o aspecto segregador, pois é evidente a diferença social existente entre Maringá (cidade média que polariza uma vasta área de abrangência – Noroeste do Paraná -, através da centralização de bens e serviços) e Sarandi, cidade “dormitório” conurbada com Maringá. A última, por sua vez, absorve uma população de baixa renda, que, em sua maioria, buscaram e buscam locais “adequados” à sua condição financeira. Desse modo, o capital imobiliário utiliza de estratégias e ações diferenciadas, que, no mesmo espaço urbano, ora segrega, ora absorve essa população. Esse fator, por meio de um preliminar resgate teórico sobre a produção do espaço urbano, considerando-se as categorias de análise Estado e capital imobiliário, nos instigou a analisar duas realidades distintas nessa mesma cidade. Esse tipo de análise permite-nos uma reflexão geográfica, ou seja, um olhar geográfico sobre as diferentes formas de produção do espaço, viabilizada pela atuação do Estado e dos agentes produtores do mesmo, sobretudo, nesse caso, os promotores imobiliários. Os objetos de estudo, no caso, Jardim das Torres e Jardim Ouro Verde, distinguem-se do seguinte modo: Foram produzidos em momentos distintos; o Jardim das Torres apresenta um baixo grau de infra-estrutura, tendo em vista que o mesmo foi produzido de forma irregular, pois não atendeu a legislação vigente; o Jardim Ouro Verde apresenta uma infra-estrutura adequada, de acordo com a legislação urbanística vigente. O Jardim das Torres está localizado na região sudeste da cidade de Sarandi, desvinculado da malha urbana em aproximadamente 1 km: é ligado por uma estrada rural e uma rua pavimentada com cascalho. O

---

<sup>1</sup> Cesar Miranda Mendes: Docente do Departamento de Geografia e Arquitetura e Urbanismo – UEM. Coordenador do Grupo de Estudos Urbanos (GEUR); Doutor – USP; Pós-Doutorado – IPPUR/UFRJ; Coordenador do Programa de Pós-graduação em Geografia – PGE-UEM. Membro do Observatório das Metrôpoles – Núcleo de Maringá. [cmmendes@wnet.com.br](mailto:cmmendes@wnet.com.br)

<sup>2</sup> Rafael Sebastião Marcatti: Discente do curso de Geografia – DGE/UEM, onde participa do GEUR (Grupo de Estudos Urbanos) e-mail: [rafaelmarcati@hotmail.com](mailto:rafaelmarcati@hotmail.com)

<sup>3</sup> Ricardo Luiz Töws: Acadêmico de Mestrado em Geografia – PGE-UEM-Maringá-PR. Membro do Grupo de Estudos Urbanos (GEUR-DGE-UEM) e do Observatório das Metrôpoles (Núcleo R.M.M). Bolsista CNPq/PGE-UEM – [ricardotows@gmail.com](mailto:ricardotows@gmail.com)

processo de urbanização do loteamento ocorreu de forma ilegal, pois não obedeceu à Lei Municipal 04/92 que regulamenta a instalação do loteamento. Essa lei tende a orientar a forma correta de urbanização na destinação de áreas públicas para que o município realize construções como escolas, posto de saúde, entre outras obras, e também regulamente a infra-estrutura, ou seja, normalize que tipo de infra-estrutura terá que conter o loteamento. Já o loteamento jardim Ouro Verde está localizado na região norte do perímetro urbano. Esse loteamento foi produzido com base em uma nova legislação de uso e ocupação do solo, tornando-se obrigatória a instalação, por parte da Incorporadora responsável pelo loteamento, da rede de esgoto e da pavimentação asfáltica, além é claro, das demais exigências das leis anteriores, como exemplo, galerias pluviais, áreas para uso público, colocação de meio-fio, sarjetas, entre outras. Destacou-se as particularidades e as disparidades relacionadas aos modelos de urbanização. A metodologia utilizada baseou-se no referencial teórico analisando a formação do espaço urbano, conforme já destacado, no referencial empírico, por meio de levantamentos do uso do solo urbano, entrevistas junto aos moradores e à prefeitura e observação “In loco” e, por fim, o referencial técnico, por intermédio da confecção de mapas, tabelas, gráficos e a própria elaboração dos relatórios.

## **2. OS PRODUTORES DO ESPAÇO URBANO**

A produção do espaço urbano está intimamente ligada ao capitalismo que se estabelece na sociedade contemporânea, principalmente após a revolução industrial até os dias atuais. A partir das relações entre as atividades econômicas, a força de trabalho e os meios de produção se intensificam, gerando aglomerações urbanas. Estas, para se ampliarem utilizam áreas antes rurais para expansão do tecido urbano, que cresce através das relações já mencionadas. O espaço urbano é constituído, de acordo com CORRÊA (1999, p.7) por um conjunto de diferentes usos da terra justapostos entre si.

A produção do espaço urbano dentro do capitalismo é uma mercadoria que é produzida e comercializada com intuito de obter lucro. A sua produção, segundo CORRÊA (1999) é organizada por cinco agentes: os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos.

De todos, dois agentes merecem maior destaque: o Estado e os promotores imobiliários, este último destacado, pois realiza várias ações para a produção do espaço urbano, como a incorporação (a transformação do capital em mercadoria), verificando a qualidade da obra, o tamanho, a venda, entre outras ações. Cabe a ele também o financiamento – busca de recursos seja de pessoas físicas ou jurídicas. O mesmo também realiza estudos técnicos sobre a área, a construção, que pode ser realizada tanto pelos promotores como também pela contratação de terceiros, como as construtoras; e por fim, a comercialização, que também é de responsabilidade dos promotores. Essa ação refere-se à transformação do capital-mercadoria em capital-dinheiro, levando em conta os custos e o lucro (CORRÊA, 1999).

O Estado é um dos grandes consumidores do espaço de forma geral e também de localizações específicas e privilegiadas. Ele, por sua vez, também é agente proprietário fundiário e promotor imobiliário. É também agente de regulamentação do uso do solo, cabendo a ele a elaboração de leis e normas atreladas ao uso do solo. Essas regulamentações são fundamentais para a

organização do espaço das cidades, pois elas têm o papel de direcionar a uma conduta a qual beneficie a toda sociedade, não apenas uma determinada classe. Porém, nem sempre esses ideais são praticados e interesses de determinados grupos acabam sobrepondo sobre os da sociedade.

Portanto, o Estado é uma instituição que não governa com racionalidade, pois está fundamentado nos princípios de equilíbrio social, econômico e espacial da sociedade, mas na prática, as ações são outras, pois governa em prol de determinadas classes sociais, mesmo que para isso as demais classes sejam prejudicadas. Privilegia os interesses das classes dominantes, que a cada momento disputam o poder, evidenciando assim que entre as partes há interesses que beneficiam os mesmos (CORRÊA, 1999).

O Estado atua também no espaço urbano por intermédio da cobrança de impostos sobre os lotes. Tal ação é, de fato, segregadora, pois impõe valores sobre o uso do solo de acordo com a sua localização e infra-estrutura. Assim, as áreas com mais amenidades, ou seja, de melhor qualidade, dotadas de infra-estrutura adequada e bem localizada, terão um custo maior no imposto territorial e predial, custo esse, que seleciona o público que vai residir em determinadas áreas. No entanto, essas amenidades como a localização e principalmente a infra-estrutura proporcionam uma melhor qualidade de vida para seus moradores. É evidente que os custos financeiros acabam segregando o público que residirá nessas áreas, ou seja, será destinado a uma população de poder aquisitivo maior enquanto as populações de baixa renda irão residir em áreas mais afastadas, em loteamentos sem infra-estrutura adequada. Esses dois enfoques foram pautados para melhor exemplificação: De um lado, o Jardim Ouro Verde, direcionado para um grupo de melhor poder aquisitivo, a classe média e, de outro, o Jardim das Torres, caracterizado pela localização em área periférica e público alvo consubstanciado na população de baixa renda.

Há uma expansão do tecido urbano de acordo com o crescimento de determinadas cidades, que são impulsionadas principalmente pelo crescimento econômico e instalação de áreas industriais e conseqüentemente de áreas residenciais, inserção e abertura de novos loteamentos, que necessitam de mais espaços, conseqüentemente áreas que antes eram rurais tornam-se visadas e transformadas em urbanas, ou seja, são incorporadas pelo tecido urbano. Desse modo, elas deixam de ter valor sobre o uso e passam a ter valor de troca.

Pode-se dizer que a localização e a infra-estrutura determinaram o preço dos lotes, ou seja, os loteamentos bem localizados, dotados de infra-estrutura e conseqüente melhoria na qualidade de vida dos moradores terão maior custo e também serão comercializados a preços mais altos, destinados para classes média/alta. Conseqüentemente, as construções seguirão certo padrão qualitativo, até por que a legislação dessas áreas também induz o proprietário fundiário a construir com um limite mínimo do tamanho do empreendimento, entre outras regras, que dão suporte a uma maior valorização do loteamento. Para a população com baixo poder aquisitivo as áreas sem amenidades, afastadas serão seus destinos: tal conjuntura é conhecida como segregação urbana.

### 3. MIGRAÇÃO E SEGREGAÇÃO NA CIDADE DE MARINGÁ

O café era o principal produto agrícola até meados das décadas de 1960 e 1970 na região norte do Paraná. No entanto o mesmo acaba por perder o seu prestígio, tanto por fatores climáticos – como as geadas principalmente a de 1975 - que dizimou praticamente todos os cafezais -, como também por algumas doenças, como a ferrugem e, por fim, pela questão econômica que passava o país com relação à exportação desse produto. Dessa forma, no final dos anos de 1970 e início da década de 1980, iniciou-se o processo de modernização da agricultura. Entrando em uma nova fase, sai de cena o café e entram em cena o binômio soja e o trigo, que são cultivados por máquinas que necessitavam de pouca mão-de-obra. Isso significa uma eliminação de muita mão-de-obra, acarretando vários problemas, entre eles, o êxodo rural.

Diante dessa nova conjuntura, a pequena propriedade familiar não é mais viável, tendo em vista que a modernização necessita de áreas amplas e pouca mão-de-obra. A partir dessa situação, a população rural viu-se obrigada a migrar do campo para cidade em busca de novas oportunidades. Toda essa população envolvida na produção do café desloca-se para as cidades em massa, causando um inchaço das mesmas e, posteriormente, a periferização, já que elas não receberam investimentos públicos em obras de infra-estrutura urbana, como habitação, saúde, saneamento, transporte coletivo entre outras, para receber toda essa população. Com isso as cidades passaram a crescer em direção à periferia, onde vêm sendo construídas enormes favelas e loteamentos clandestinos. Esses, por sua vez, não possuem infra-estrutura adequada para abrigar toda essa população. Na prática, no entanto, são destinados à população carente que não possui condições de adquirir imóveis em loteamentos com infra-estrutura adequada, em decorrência do preço que é bem superiores àqueles sem infra-estrutura localizados na periferia das cidades (VELOSO, 2003).

Dentro desse panorama, Maringá é uma cidade que possui grande atratividade, pois a mesma foi planejada para ser a cidade pólo da região, tendo muitas instituições públicas. Com rodovias que ligam Maringá ao Estado de São Paulo, Curitiba e ainda Mato Grosso, a mesma acaba sendo uma cidade que atrai várias classes sociais, principalmente as de classe baixa que procuram emprego.

FIGUEIREDO (1997, p.176), argumenta sobre o assunto, observando que

Essas mudanças foram as responsáveis diretas pela emigração rural que a região passou. Grandes contingentes populacionais deixaram o norte do Paraná acompanhando outras frentes pioneiras que se dirigiam para outras áreas de fronteira, sobretudo para o Mato Grosso do Sul, Mato Grosso e Rondônia. Outra parte dessa população emigrante seguia rumo aos grande centros urbanos, especialmente Maringá que já se configurava entre os mais importantes, alimentando seu crescimento populacional.

Muitas pessoas permanecem na cidade, no entanto o custo de vida, como o aluguel, o transporte, a água, a luz, entre outras despesas, tem seus custos elevados em comparação com as cidades vizinhas como é o caso de Paiçandu e Sarandi, as quais detêm um custo de vida mais baixo.

(...) A cidade de Maringá, no período de 1991 – 1996, obteve um crescimento populacional de 2,2% ao ano, enquanto Sarandi atingiu um incremento populacional de 4,6%, seguida de Paiçandu com 4,1% e Marialva com 2,3% (FIGUEIREDO, 1997, p.108).

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

Neste sentido, fica claro que grande parte da população de baixa renda, que foi atraída por Maringá, acabou migrando para cidades vizinhas como é o caso de Sarandi, de menor porte, mas com um mínimo de serviços e com um custo de vida mais baixo do que Maringá. Grande parte da população que abriga as cidades ao redor de Maringá é de classe baixa que, diariamente vão a Maringá para trabalhar.

Não se pode negar o grandioso aumento da população ocorrido em Maringá. Numa década, a população teve um acréscimo de quase duas vezes o número de seus habitantes, com a criação de 69 loteamentos residenciais, traduzindo esse aumento da área urbanizada em 68,5%. (MARINGÁ – 2000). No entanto, mais estrondoso que esse aumento é o ocorrido em Sarandi, sete vezes e meia a sua população, sendo que 38 dos 44 loteamentos destinados a abrigar esse contingente, ocorreu entre 1976 e 1980, ampliando em aproximadamente doze vezes a área urbanizada em um decênio (BELOTO, 2006 p.61).

Toda essa população foi para Maringá atraída pela propaganda de cidade bem planejada, que possuía uma legislação urbana que deveria ser implementada a curto e longo prazos. A mesma obedeceu desde sua gênese, a uma orientação que reproduziu, no território, processo de desigualdade social pela ação do mercado imobiliário. Entende-se que a Região Metropolitana de Maringá (RMM), principalmente Maringá, definiu uma espacialidade que separou os moradores conforme suas possibilidades econômicas de acesso ao solo urbano e, ao fim, segregou-os em um limite tão extremo que os grupos de renda baixa da população só encontraram possibilidade de moradia fora dos limites da cidade, no entorno metropolitano (RODRIGUES, 2007).

Dentro da legislação vigente e ainda baseada no plano diretor, ferramenta que norteia o crescimento urbano da cidade a longo prazo, o poder público municipal praticou instrumentos de gestão do espaço eficientes o bastante para controlar a ocorrência dos fenômenos considerados “indesejáveis”, como ocupações irregulares, favelas, moradores de rua, os quais comprometeriam a estética planejada para a cidade. O poder público utilizava e ainda utiliza de mecanismos para controlar o crescimento da mesma a fim de manter a estética da cidade. Uma das exigências da própria empresa que comercializava os terrenos no período de colonização era que fossem edificadas construções dentro de determinado prazo e padrão e que o material a ser usado deveria ser de alvenaria. Assim, por muito tempo, Maringá ficou conhecida como uma “cidade fantasma”, pois havia muitas casas que eram frutos da exigência da empresa colonizadora, porém não havia pessoas morando nas mesmas.

Maringá e seu entorno são constituídos de espaços segmentados e desigualmente distribuídos entre porções da população, submetidos à condição de mercadoria e aos princípios do sistema econômico capitalista, sendo diferenciados

principalmente pela questão financeira do que por qualquer outro motivo. Desse modo, percebe-se que Maringá é uma cidade segregadora. Segregação essa caracterizada por questões econômicas. No entanto ela é também uma ação política. Isso não significa que as ações econômicas não estejam revestidas e investidas de intenções políticas, pois sempre estão. Contudo, ainda que entrelaçadas, não se confundem, e distingui-las é importante para se observar a força e a atuação de cada um dos grupos sociais que se inter-relacionam no processo que resulta na segregação de uma parcela dos habitantes da cidade. A região maringaense se insere, portanto, no processo mais abrangente de polarização riqueza-pobreza que caracteriza a urbanização no Brasil. Ela reproduziu o tradicional modelo de ocupação do espaço urbano centro-periferia e, nesse sentido, apresentando uma ocupação socialmente hierarquizada exclusivamente em decorrência, de motivos econômicos (RODRIGUES, 2004).

A abordagem sobre a cidade pólo é fundamental para a inserção da discussão que permeia este trabalho, pois foi motivo e palco das transformações ocorridas nas cidades vizinhas, entre elas Sarandi. A construção dos loteamentos clandestinos e irregulares na cidade de Sarandi é fruto de estratégias e ações de incorporadoras, alguma também com atos irregulares, que construiu grande parte de uma cidade com carências de infra-estrutura e saneamento, causando um barateamento no preço do lote, conseqüentemente, atraindo a população de baixo poder aquisitivo.

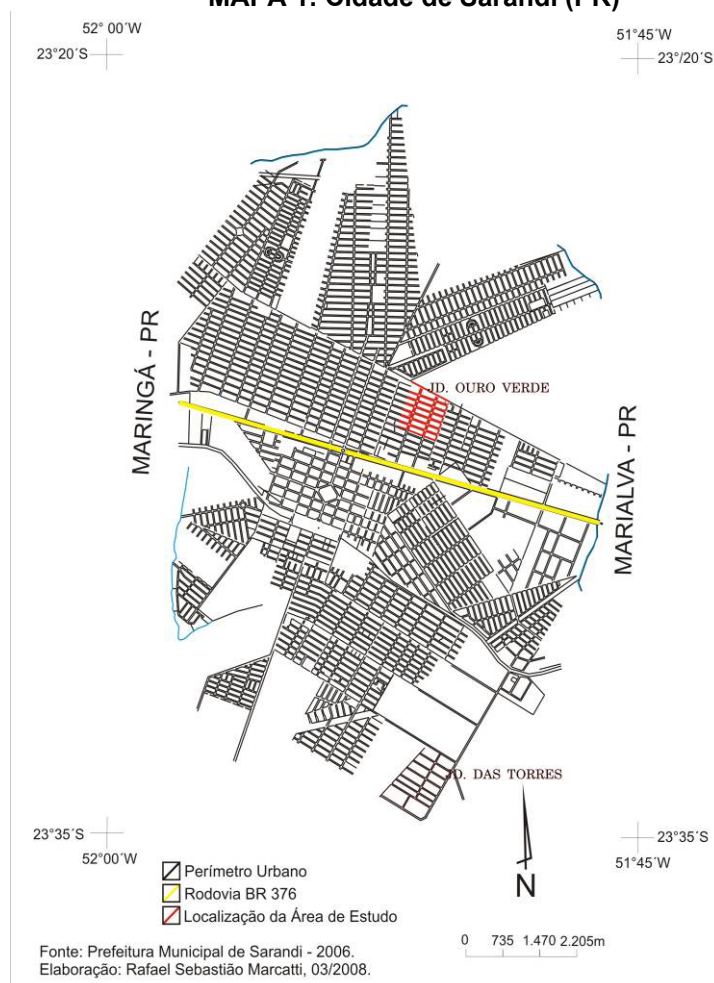
A constituição do espaço urbano da cidade de Sarandi reflete o modelo da urbanização brasileira, onde, em uma mesma cidade, há recortes espaciais e uma “colcha de retalhos” constituindo espaços ricos em meio a espaços pobres, espaços regulados pelo Estado, em meio a espaços clandestinos, frutos da segregação espacial e das estratégias dos diversos agentes. Por isso, os “dois lados da moeda” são mostrados a seguir.

#### **4. PRESSUPOSTOS GERAIS DO MUNICÍPIO DE SARANDI - PR**

O município de Sarandi está localizado na região norte do Estado do Paraná, com 592 metros de altitude, entre as latitudes 23°20' N e 23°35' S e entre as longitudes 52°00' E, e 51°45' W e limitam-se ao norte e noroeste com o município de Maringá e a sudoeste, sul e sudeste, leste e nordeste com o município de Marialva, como pode ser visto no mapa 01. Ao norte do perímetro urbano se localiza o Jardim Ouro Verde e ao Sul, o Loteamento Jardim das Torres.

A comercialização da região norte ficou a cargo da Companhia de Terras Norte do Paraná (CTNP) em 1929, que mais tarde viria a se chamar Companhia de Melhoramentos Norte do Paraná (CMNP) (1951). A Companhia vendia pequenos lotes para os indivíduos interessados em um pedaço de terra, para efetuarem o pagamento parcelado em longo prazo. Os lotes eram pequenos; tendo em vista que a cultura cafeeira necessitava de bastante mão-de-obra, a partir desse tamanho era possível a uma família realizar todos os trabalhos que a cultura impõe. Como o café não é uma cultura sazonal, ou seja, leva um tempo maior para a sua produção, eram intercaladas outras culturas para servir de sustento familiar.

**MAPA 1: Cidade de Sarandi (PR)**



Sarandi é um dos 399 municípios do Paraná, têm uma extensão territorial de 145.200.000 metros quadrados, dos quais 125.840.000 metros pertencem à área rural e 19.360.000 metros quadrados de área urbana. Segundo o Instituto Brasileiro de Geografia Estatística (IBGE), a população de Sarandi é de aproximadamente 90 mil habitantes, desses, a grande maioria vivem na área urbana, configurando uma realidade urbana, mas com deficiência estrutural (IBGE, 2008).

Dentro das cidades que compõe a Região Metropolitana de Maringá (RMM), Sarandi é a segunda mais populosa, perdendo apenas para Maringá. A RMM é composta por 14 municípios os quais são: Ângulo, Astorga, Doutor Camargo, Floresta, Iguaraçu, Itambé, Mandaguaçu, Mandaguari, Marialva, Maringá, Paiçandu, Presidente Castelo Branco e Sarandi. Maringá por sua vez é a principal cidade, sendo ela a regional de grande importância.

Muitos loteamentos na cidade de Sarandi foram instalados irregularmente, conforme já apontado, não cumprindo o que a lei municipal 04/92 exige, ou seja, os incorporadores lotearam o espaço urbano atendendo aos interesses pessoais, visando apenas o lucro. Eles promovem a produção do espaço urbano de forma desordenada, sem a instalação de infra-estrutura adequada e em muitos casos, dispersos da malha urbana, dificultando a vida dos moradores e também do poder público. Importante mencionar que grande parte da população que reside em áreas



periféricas, estão por questões financeiras, pois não tem capital suficiente para adquirir áreas melhores localizadas com infra-estrutura adequada, atendendo a legislação do município.

Em 2000, com a eleição do prefeito Aparecido Farias Spada, houve a aprovação de uma nova lei que norteou a instalação de loteamentos, a qual determinava que os loteamentos a partir daquela data tivessem que seguir as novas exigências, entre elas, a instalação da rede de esgoto e a pavimentação asfáltica - fato novo, pois na lei anterior não exigia tais medidas: nessa lei, havia várias normas para a instalação de loteamentos, entre elas a demarcação das ruas e dos lotes, instalação da rede de água e energia, e também a destinação de áreas públicas, mas, na maioria dos casos essas exigências não eram cumpridas.

## **5. LOTEAMENTO JARDIM OURO VERDE: CARACTERÍSTICAS**

O loteamento jardim Ouro Verde está localizado na região norte do município. Esse empreendimento teve início em 2000 com a compra do terreno em uma área de aproximadamente 7,5 alqueires, que anteriormente era utilizado para o cultivo de café. Na seqüência, se iniciou o processo de demarcação de quadras e lotes, instalação de rede de energia elétrica e esgoto, pavimentação asfáltica, entre outras, exigidas pelo poder público local, como pode ser visto na figura 1.



**FIGURA 1: Loteamento Jardim Ouro Verde – Sarandi - PR.**

Fonte: Levantamento realizado em 03/2008.

Org.: Rafael S. Marcatti – 03/2008.

Em meados de 2002, já havia a comercialização dos lotes, mas a liberação para a construção de residências foi concedida em meados de 2003 (sub100, 2008). O loteamento compreende as ruas Machado de Assis, Carlos Gomes, Pedro Alvarez Cabral, Duque de Caxias, Euclides da Cunha e as avenidas João Marangoni, Major Afonso D. de Oliveira, Atlântica e Geraldo Xavier, como pode ser visto no mapa 2.

**MAPA 2: Uso do Solo Urbano da Cidade de Sarandi (PR): Jardim Ouro Verde**





**LEGENDA:**

- TERRENO VAZIO: 71,47% (273 LOTES)
- RESIDÊNCIA: 24,10% (92 LOTES)
- RESIDÊNCIA EM CONSTRUÇÃO: 2,35% (9 LOTES)
- ÁREA DE USO PÚBLICO: 0,78% (3 LOTES)
- COMERCIAL: 0,78% (3 LOTES)
- IGREJA: 0,52% (2 LOTES)



Fonte: PMS - 2006 - Levantamento realizado em 03/2008.  
 Elaboração: Rafael Sebastião Marcatti - 03/2008.

No mapa 2, que se refere ao uso do solo do loteamento, é possível constatar que mais de 70% dos lotes estão vazios, ou seja, não estão sendo utilizados por nenhum uso, enquanto o uso residencial chega a quase 25% e ainda quase 3% estão em fase de construção. Tais dados contribuem para explicar o processo de urbanização do loteamento, pois, de certa forma, não é interessante para os agentes produtores do espaço urbano, no caso em estudo do grupo Habitat Empreendimentos Imobiliários, uma ocupação da área com rapidez e todas ao mesmo tempo. Para eles, é interessante economicamente uma ocupação distribuída, ordenada, de forma a urbanizar o loteamento de forma homogênea, não apenas uma quadra, depois a outra, é interessante que em todas as quadras há construções e residências, para que o empreendimento seja valorizado.

Esses produtores do espaço urbano trabalham muito com a valorização urbana das áreas de interesse, conhecida também como especulação imobiliária.

Realizam investimentos de grande porte, com a instalação de infra-estrutura, que oneram a produção do espaço. No caso do loteamento Jardim Ouro Verde, esses investimentos serão ressarcidos com a venda de lotes, com a seguinte dinâmica de mercado: inicialmente, são oferecidos lotes a preços baixos, com várias formas de pagamento, atraindo futuros proprietários. Essa prática é utilizada em virtude da área estar limpa, ou seja, sem nenhuma construção ou residência fixa.

A partir do momento em que os lotes começam a ser comercializados e as construções se iniciam, os preços também se alteram. Como dito, tal processo é chamado de especulação imobiliária, onde se elevam os preços dos lotes, de forma a segregar o público a residir no local, mas principalmente, com o interesse de obter maior lucro. No loteamento, os primeiros lotes foram vendidos em torno de R\$10.000,00 à vista. Já atualmente (2008), alguns lotes estão sendo comercializados a aproximadamente R\$50.000,00 com variações em relação à localização, ou seja, em 8 anos ocorreu um aumento dos lotes em torno de 500%. É importante destacar também, que há a oscilação dos valores de acordo com o poder de comercialização de cada indivíduo, assim alguns conseguem comercializá-los a preços melhores, outros não: além da localização, há esse segundo fator que possibilita as oscilações nos valores de mercado.

Muitos desses lotes que são comercializados não são da Imobiliária Habitat (a responsável pela comercialização dos lotes), mas sim de proprietários particulares, que compraram no início do processo de urbanização a preços mais baixos e agora vendem a preços mais altos visando maior lucro. Essa prática também é utilizada pela imobiliária, pois reservou terrenos dispersos no loteamento, muitos deles melhores localizados, esperando uma maior valorização da área, para posteriormente serem comercializados, valorizando o negócio imobiliário no loteamento.

No loteamento não existem barracos, construções irregulares. Há construções em andamento, que por questões financeiras ainda não estão terminaram, ou porque o próprio proprietário está construindo nos finais de semana. Entretanto, mesmo nesses casos, os imóveis são de qualidade. Vale frisar que essa situação só vem contribuir com o processo de valorização e especulação imobiliária da área. Assim, com a ocupação da área em larga escala e com construções de boa qualidade, o loteamento só tem a crescer tanto em urbanização como também no valor, onde a cada momento, o metro quadrado do mesmo torna-se mais caro, agregando uma determinada classe social, segregando outras com menor poder aquisitivo.

## **6. JARDIM DAS TORRES – SARANDI (PR): CARACTERÍSTICAS**

O Jardim das Torres (Figura 2), conforme especificado, possui uma realidade totalmente distinta em relação ao Jardim Ouro Verde. Fatores como Localização, legislação, público alvo e estratégias da promoção imobiliária direcionaram uma realidade totalmente contraditória se comparado ao Jardim Ouro Verde. Por isso, fez-se necessária uma análise diferenciada em relação ao primeiro, caracterizando a população residente. Essa metodologia foi utilizada de forma diferenciada, pois os resultados foram omitidos por parte da loteadora, que é cúmplice de transgressão da legislação urbanística vigente no período de instalação do loteamento. Assim, dentro do estudo, foram realizados questionamentos aos moradores a fim de caracterizar essa população. Entre os resultados, foi possível obter informações muito

importantes que identificaram a segregação existente em Maringá, entre elas, o motivo de residir no local, sendo que 67% dos entrevistados moram no loteamento porque não têm condições financeiras de adquirir um imóvel em outras áreas, onde os preços são mais caros.

**TABELA 1: Principais motivos dos moradores residirem no Jardim das Torres – Sarandi (PR)**

a) baixo poder aquisitivo	67%
b) vizinhança	12%
c) locomoção	0%
d) proximidade ao local de trabalho	8%
e) outro (s)	13%

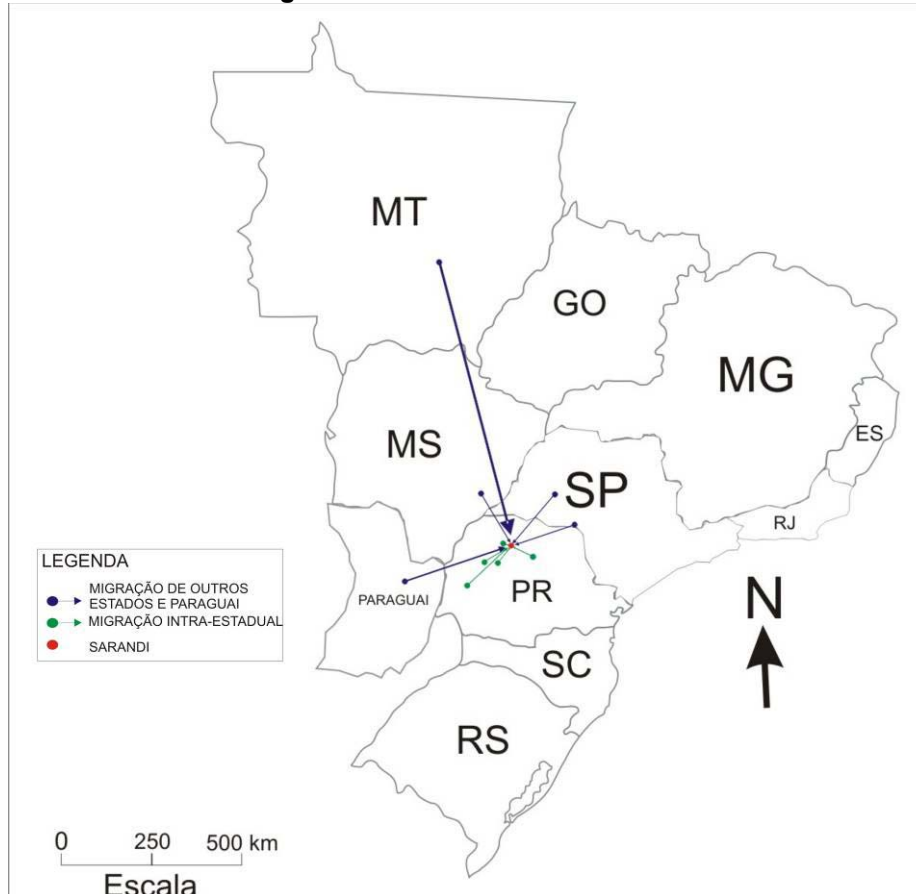
Fonte: Entrevistas juntos aos moradores do bairro jardim das Torres.  
Org.: Rafael S. Marcatti – 01/2007.

Diante do levantamento, foi possível perceber que Sarandi é uma cidade dormitório de Maringá, pois muitos foram atraídos para a cidade de Maringá e como o custo de vida da mesma é mais alto os mesmos acabam vindo em Sarandi uma opção mais barata para morar, mesmo que para isso os serviços sejam precários, o transporte seja de má qualidade entre outros pontos, os quais prejudicam a qualidade de vida. Entre os entrevistados, 83% disseram que vieram de outra cidade e, 17% são de Sarandi. Desses 83% que vieram de outras localidades, 35% vieram de Maringá, os demais vieram de vários locais, principalmente de cidades pequenas do Estado do Paraná (Mapa 3). Tal informação ratifica o processo de segregação que, em Maringá ocorre, tornando Sarandi um refúgio para a população de baixa renda, já que o custo de vida é baixo e, essa população carente procura localidades baratas, a fim de atender suas limitações financeiras, mesmo que, para isso, sofra com a falta de amenidades, por exemplo, asfalto, arborização, áreas de lazer, postos de saúde, escolas, creches e também o transporte coletivo, que é deficiente.



**FIGURA 2: Avenida das Torres, Loteamento Jardim das Torres**  
Foto: Marcatti, R., 01/2007

**MAPA 3: Locais de Origem dos entrevistados no Jardim das Torres – Sarandi (PR)**



Fonte: Levantamento Empírico realizado no Jardim das Torres – Sarandi (PR)  
Organização e Confeção: Marcatti, R.S., 2007

Como já mencionado acima, essa população foi “expulsa” de Maringá em virtude do alto custo de vida, fato esse comprovado pela renda entre os entrevistados do loteamento, onde mais de 70% recebe até 2 salários mínimos. Essa renda não é por pessoa, na maioria dos casos, é a renda familiar. Essa receita tem que ser suficiente para pagar alimentação, água, luz, remédios, prestação do imóvel (quando houver), entre outras despesas de uma família.

Enquanto no Jardim Ouro Verde, moradores da própria cidade, em sua maioria, compraram lotes tendo em vista a aquisição de melhor qualidade de vida e obtenção de maior renda imobiliária, no Jardim das Torres, as pessoas são oriundas, em sua maioria, da cidade vizinha, Maringá, cidade essa, que transmitia no cenário nacional oportunidades falsificadas de que havia emprego e qualidade de vida para todos. Os atraídos para Maringá não possuíam renda suficiente para obtenção de imóvel próprio e nem sequer conseguiam subsidiar as despesas familiares devido ao alto custo de vida em relação à Sarandi e outras cidades menores e de outros estados. Assim, com a oportunidade de aquisição de lote próprio, se deslocaram para a cidade da Sarandi para se instalarem no Jardim das Torres.

**TABELA 2: Renda Familiar dos Moradores do Jardim das Torres – Sarandi (PR) (Em salários Mínimos)**

a) menos de 1	12,50%
b) de 1 a 2	58%
c) de 2 a 3	17%
d) de 3 a 4	13%
e) de 4 a 5	0%
f) de 5 a 6	0%
g) de 6 a 7	0%
h) mais de 7	0%

Fonte: Entrevistas juntos aos moradores do bairro jardim das Torres.  
Org.: Rafael S. Marcatti – 01/2007.

Essa realidade fica evidenciada na tabela acima, ou seja, a população que mora no loteamento é de baixa renda, fato caracterizado por vários fatores, entre eles a baixa escolaridade que é fator que prejudica a obtenção de melhores salários e também uma melhor qualidade de vida.

## **7. CONSIDERAÇÕES FINAIS**

O estudo da urbanização e seu respectivo processo nos instiga a pensar sobre a configuração espacial da cidade e as ações que permearam na construção do espaço habitado. Assim, vários olhares são possíveis, entre eles, a atuação dos agentes produtores do espaço, que têm papel fundamental na configuração da cidade. O Estado regula a produção do espaço, mas de forma contraditória, ou seja, na maioria das vezes o espaço da cidade é, antes de sua implantação, objeto de pranchetas e desenhos. Posteriormente, vira mapas e em alguns casos ou algumas obras, maquetes. Assim, almeja-se que o espaço a ser construído para futuramente ser habitado atinja a perfeição obtida no desenho ou no planejamento. Esse planejamento é, por sua vez, ordenado pelas leis urbanísticas, que dita as regras e normas para a implantação dos objetos urbanos, entre eles, a infra-estrutura básica, as vias, o direcionamento da cidade e, por fim, os equipamentos. Mas, como dito nem sempre é o que acontece na realidade, por isso, é contraditório.

A análise sobre a geografia da cidade de Sarandi nos mostrou que, por detrás das leis e da regulação do espaço, construídas pela “boa intenção do Estado”, há a atuação de outros agentes, entre eles os promotores imobiliários e os grupos sociais excluídos (Corrêa, 1999). Esses dois foram responsáveis pela configuração de grande parte do espaço habitado na cidade de Sarandi.

Os promotores imobiliários, caracterizados nessa pesquisa também como loteadores clandestinos (no caso do loteamento do Jardim das Torres), construíram diversos loteamentos clandestinos na cidade, entre eles o Jardim das Torres. Foram assim denominados por não se enquadrarem na legislação vigente e por não possuírem o mínimo de infra-estrutura designada por lei. Assim, esses loteamentos foram objetos de atração dos grupos de menor poder aquisitivo, excluídos da cidade de Maringá. Corrêa (1999) caracteriza esses grupos por residirem em áreas irregulares e por construírem espaços onde o Estado é ausente nas grandes cidades. No entanto necessário pontuar que, atualmente, nesses loteamentos na cidade de Sarandi, o Estado se faz presente, ainda que minimamente, oferecendo equipamentos urbanos nas proximidades. Entretanto, quando da inserção do



loteamento, o Estado se fez ausente, pois eram loteamentos privados com o único objetivo de venda e obtenção de lucro por parte dos loteadores.

O público residente nesse loteamento foi pesquisado, principalmente no que se refere ao grau de instrução, locais de origem e poder aquisitivo. Verificou-se que o fator preponderante foi o baixo poder aquisitivo. O preço mínimo pago pela água e energia elétrica, o baixo custo de vida e as prestações dos lotes com “parcelas a perder de vista”, foram fatores instigantes e de atração para essa população.

O loteamento acima é um fragmento do que ocorre com outros bairros da cidade, os quais seguiram a mesma dinâmica, pois apresenta uma população de baixa escolaridade e de baixos salários. A grande maioria veio de outros locais, atraída principalmente por Maringá, cidade caracterizada como pólo regional, mas que, pelos altos custos, segrega boa parte da população. Desta forma, a população de baixa renda trabalha em Maringá, mas mora em outras cidades, como é o caso de Sarandi e, o respectivo Jardim das Torres, onde 83% dos entrevistados não são de Sarandi, e desses, 35% vieram de Maringá. Nos estudos de RODRIGUES (2004, p. 46) há a seguinte afirmação:

(...) entendemos que a cidade acabou definindo uma espacialidade que separou os moradores conforme suas possibilidades economias de acesso ao solo urbano e, ao fim, segregou-os num limite tão extremo que os grupos de renda baixa da população só encontraram possibilidade de moradia fora dos limites das cidades no entorno metropolitano.

A atuação dos promotores imobiliários também se fez de forma “correta”, ou seja, dentro do rigor da legislação. Assim, pontua-se que o Estado foi agente de produção do espaço. Essa realidade também foi verificada na cidade de Sarandi em alguns bairros, dentre eles, o Jardim Ouro Verde.

Trabalhou-se com o caso específico da imobiliária HABITAT, particularmente por que produziu um espaço a fim de obter lucro e, para isso, praticou algumas estratégias e ações, como já mencionado, de estimular a construção de residências de alto padrão, de direcionar os lotes para as classes de melhor poder aquisitivo.

O loteamento em destaque é algo diferenciado do que ocorre com a dinâmica do município, pois os demais não apresentam infra-estrutura adequada, com uma população residente que é privada de uma boa qualidade de vida, enquanto que, no loteamento em estudo, existe uma alta qualidade de vida, fruto de uma política de ocupação do espaço urbano racional, visando o lucro e também, o bem estar da população que reside no local, bem como a comunidade que, de uma forma ou de outra, utiliza os benefícios que o mesmo oferece.

Essa qualidade tem um custo, que é pago pelos detentores do capital, pois não é acessível a todos, apenas a uma parcela. Vale frisar que nem todos os que residem no loteamento são da classe alta, muitos pois muitos parcelaram para adquirir, mas tiveram condições mínimas para tal. O fato é que grande parte da população que reside em Sarandi não tem condições de adquirir um imóvel no loteamento, fruto da baixa renda e da falta de recurso. Muitos se vêem obrigados a procurar áreas sem infra-estrutura, longe do centro, mas que possui um preço mais acessível ao orçamento. Desta forma, fica claro que o loteamento é também segregador, assim o capital é peça importante, pois aquele que possuem, escolhem as melhores áreas, e os “segregados”, são obrigados a procurar espaços com poucas ou nenhuma qualidade.

## 8. REFERÊNCIAS

BELOTO, Gislaiane E. **Legislação Urbanística em Face ao Desenvolvimento Regional**. Revista Unissa v. 02 n. 02, Faculdade Unissa de Sarandi – 2006.

CEREJA, Cátia A. S. **A (RE) Produção, o Consumo e as Transformações do Espaço Urbano das Zonas 8, 27 e 28 de Maringá com a Implantação do Centro Universitário de Maringá**. Orientador: Dr. César Miranda Mendes. PIBIC/UEM/DGE – Maringá – PR/ 2005.

CORRÊA, Roberto L. **O Espaço Urbano**. Editora Ática – São Paulo – SP 1999.

COSTA, Luiz F. S. **Os Promotores Imobiliários no Processo de Verticalização das Cidades de Maringá, Cianorte e Umuarama**. Dissertação Mestrão. Orientadora: Dra. Gilda Marina Cabral Benaduce – Maringá – 2002.

FIGUEIREDO, Lauro C. **Sarandi: Um Espaço Produzido por Marialva e Maringá**. Dissertação de Mestrado, orientador: Dr. César Miranda Mendes. UFSC – Florianópolis – Sc - 1997.

IBGE, **Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE)**, consulta em 02/2008, [www.ibge.gov.br](http://www.ibge.gov.br).

MENDES, César Miranda. **O Edifício no jardim: Um plano destruído. A verticalização de Maringá**, 1992. Tese de Doutorado – FFLCH - Universidade de São Paulo.

NEGRI, Silvio M. **A Expansão da Periferia na Região Metropolitana de Maringá – PR: Cidade de Paçandu; um Estudo de Caso**. Dissertação de Mestrado – UEM – DGE, 2001 – Maringá.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SARANDI – **Secretaria de Urbanismo (2006) & Promotoria Jurídica** (Loteamento Jardim das Torres) - 2006.  
\_\_\_\_\_. **Plano Diretor Integrado de Desenvolvimento de Sarandi**. 1992.

RODRIGUES, Ana L. **A Pobreza Mora ao Lado: Segregação Sócioespacial na Região Metropolitana de Maringá**. Tese Doutorado – Ciências Sociais – PUC – 2004 - São Paulo – SP.

SILVA, Aparecida F. A. **Estudo de Caso: Ocupação do Espaço Urbano na Cidade de Sarandi Norte do Paraná**. UEM/DGE – Maringá – PR – 1991.

SILVA, Veridiana L. **Uso do Solo Urbano de Sarandi – PR**. PIBIC/CNPq/UEM – Maringá – 2003. Orientadora: Dra. Gilda Marina Cabral Benaduce.

VELOSO, Elizabet A. G. **Da Favela ao Bairro – Transformação no Espaço Habitado em Sarandi**. Dissertação Mestrado Geografia. UEM – Maringá – PR – 2003.

W.J. Habitat Empreendimentos Imobiliários (Entrevista), 2008.