

## **O PROTAGONISMO DO MERCADO IMOBILIÁRIO NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DO POLO DA REGIÃO METROPOLITANA DE MARINGÁ, PR.**

Ana Lúcia Rodrigues  
Universidade Estadual de Maringá

Fabíola Castelo de Souza Cordovil  
Universidade Estadual de Maringá

### **O protagonismo do mercado imobiliário na produção do espaço urbano do polo da Região Metropolitana de Maringá, PR (Resumo)**

A preponderância do mercado imobiliário, na defesa dos interesses privados sobre os coletivos, evidencia-se nas recorrentes reformulações de algumas recentes leis urbanísticas de Maringá (Paraná, Brasil), a cidade polo da região metropolitana. Analisamos algumas demandas do mercado imobiliário atendidas em projetos assumidos pelo Poder Executivo e pelo Conselho resultando em alterações significativas do Plano Diretor e de outras leis aprovadas em Audiências e Conferências Públicas. Demonstramos que as alterações destas Leis e a forma como foram mudadas estão desvirtuadas dos princípios inscritos nos textos originais que garantem o cumprimento da função social da cidade e da propriedade e que os espaços democráticos têm sido marcados pela inexistência de real participação do conjunto da sociedade, ao que se deve a preponderância de decisões contrárias às necessidades coletivas. Depreendemos, então, que os instrumentos de democratização da participação são meros espaços para legitimar a lógica histórica de mercantilização da cidade.

**Palavras-chave:** mercado imobiliário, especulação imobiliária, gestão democrática.

### **The preponderance of the real estate Market in the production of urban space polo metropolitan area of Maringa, PR, Brazil (Abstract)**

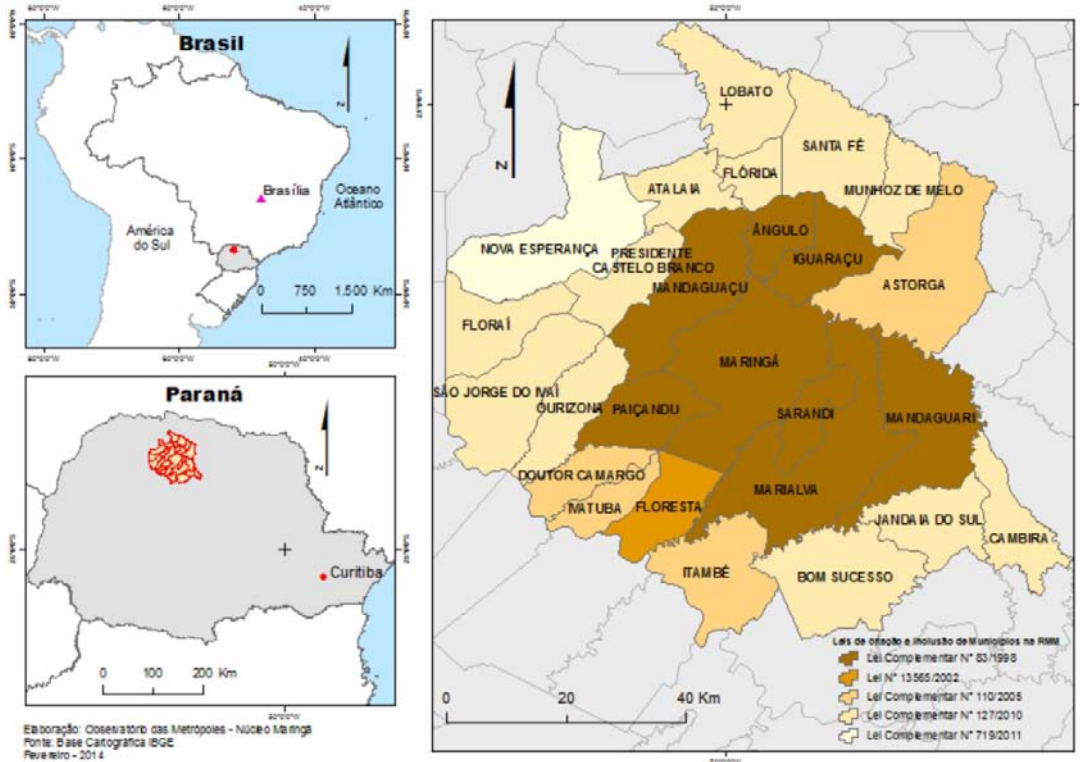
The preponderance of the real estate market, in defense of private interests over the collective, is evident in recurrent reformulations of some recent urban laws of Maringá (Paraná, Brazil), the city hub of the metropolitan area. We examine some of the real estate market demands met in projects undertaken by the Executive and the Council resulting in significant changes to the Master Plan and other laws enacted in Public Hearings and Conferences. It is shown that the changes of these laws and how they were changed are undermined the principles enshrined in the original texts that guarantee the fulfillment of the social function of the city and property and that democratic spaces have been marked by the lack of real participation of the whole

society , which is due to the preponderance of decisions contrary to collective needs . It appeared then that the democratization of participation instruments are merely legitimizing spaces for the historical logic of commodification of the city.

**Keywords:** real estate; real estate speculation; democratic management.

O desenvolvimento urbano brasileiro caracteriza-se por reprodução socioespacial da profunda desigualdade que é inerente à história do país. Todavia, algumas espacialidades urbanas resultaram de um plano previamente concebido e, nessas cidades, a desigualdade e a segregação foram ainda mais significativas, preponderando na condução do seu desenvolvimento. A capital do país, Brasília, é o plano urbanístico mais conhecido e representativo de tal processo, no qual não se planejou espaços residenciais para moradores de mais baixa renda que afluíram para a cidade implantada *ex novo*. Para essas pessoas restou como opção a moradia no entorno do polo, nas chamadas “cidades satélites”. Mais de uma década antes da criação de Brasília, outra cidade resultante de um plano urbanístico formava-se com características igualmente segregadoras. Trata-se da cidade de Maringá fundada a partir de um plano moderno numa extensa área de propriedade privada e atrelada a uma rede de novas cidades estabelecidas pela mesma companhia no Estado do Paraná, localizado na região Sul do país (ver figura 1).

**Figura 1: Localização da Região Metropolitana de Maringá no Estado do Paraná-Brasil**



Fonte: Observatório das Metrôpoles. Núcleo RMM, 2013. Na legenda estão apresentadas as Leis Complementares que regeram a criação e inclusão de municípios na Região Metropolitana de Maringá (RMM).

A cidade de Maringá foi implantada pela loteadora Companhia Melhoramentos Norte do Paraná em uma porção do total de 550 mil alqueires<sup>1</sup> da ação na região, cujo negócio consistiu num dos maiores empreendimentos imobiliários do mundo. Nesse contexto o empresariamento do desenvolvimento urbano da área é concebido por todos os moradores como a forma adequada, senão única, de ocupação do território e a segmentação social aí estabelecida é considerada como seu componente legítimo. Por isso, o recurso à segregação socioespacial serviu de estratégia para a contínua valorização imobiliária e se incorporou como mecanismo do desenvolvimento urbano-regional irradiado da cidade polo para o entorno regional, desde sua fundação em 1947, em nome de um planejamento urbano que, efetivamente, outorgou legitimidade à lógica dos negócios privados, em detrimento das necessidades sociais coletivas<sup>2</sup>.

Segundo Polanyi<sup>3</sup> a integração econômica de uma sociedade resulta da combinação de três esferas, ou três mecanismos distintos de coordenação social e econômica: o mercado que atua com a troca; o Estado, ao qual cabem as ações de redistribuição e; a comunidade, nas ações de reciprocidade. Ou seja, a coesão social e a integração de uma coletividade são construídas no âmbito destas três esferas de atuação, com presença maior ou menor de uma ou outra esfera. No Brasil as ações redistributivas que concernem ao Estado não se efetivaram como nos países do centro do capitalismo, pois o Estado de Bem-Estar Social (EBES) sequer chegou a ser estabelecido inteiramente. Nesse contexto os mecanismos de reciprocidade garantidos pelas relações de vizinhança, pelas relações comunitárias e familiares tiveram uma participação significativa na constituição da sociedade brasileira. Mas, a partir dos anos 1980 e, especialmente na década de 1990, essa integração social foi transferida ao mercado, no âmbito da desregulamentação promovida pelo neoliberalismo no Brasil, prevalecendo o discurso da filosofia liberal promotora de uma “...aceitação mística das conseqüências sociais do progresso econômico quaisquer que elas fossem”<sup>4</sup>.

Neste artigo refletimos sobre a atuação do mercado que, nessa região, diferentemente do restante do país, foi o protagonista do processo de desenvolvimento, na medida em que, desde sua gênese, subordinou o poder público aos interesses econômicos começando pelo próprio processo de viabilização do loteamento das diversas cidades novas nos 550 mil alqueires que compõem o empreendimento da companhia colonizadora. Tal processo culminou numa atuação privada que não deixou transparecer a importância da presença do Estado, ao qual a historiografia recente reconhece com um papel coadjuvante. As palavras de um dos diretores da empresa quando agraciado com o título de cidadão honorário do município de Londrina denotam como foi se definindo a preponderância da atuação da companhia por meio dos seus diretores. Segundo o homenageado:

“nobres cidadãos honorários, esses que por seu descortino, operosidade e coragem na realização – têm sido proclamados pela seleta imprensa dos Estados do Paraná, São Paulo e Guanabara, como ‘os grandes vultos da colonização e da deslumbrante Reforma Agrária’, do quadrante Norte-noroeste deste Estado; operadas sem qualquer ônus para os cofres públicos estaduais – e ainda menos da Nação...”<sup>5</sup>

---

<sup>1</sup> Um alqueire corresponde a 24 mil metros quadrados.

<sup>2</sup> Rodrigues; Cordovil, 2010; 2012.

<sup>3</sup> Polanyi, 1980.

<sup>4</sup> Polanyi, 1980, P. 51.

<sup>5</sup> Sampaio, 1967, P.1.

O que não poderia ser aceito como verdade considerando que, por exemplo, os 550 mil alqueires de terra foram adquiridos por irrisórios vinte centavos de cruzeiro, o que pode ser considerado praticamente uma doação à empresa pelo Estado do Paraná, além da extração e exportação pela companhia de toda a madeira que compunha a mata virgem sobre as terras.

Destacamos que a Companhia de Terras Norte do Paraná era subsidiária da companhia inglesa *Paraná Plantations Syndicate Limited*, sua principal acionista. A *Parana Plantations*, por sua vez, era um desdobramento da *Brazil Plantations Syndicate Limited*, com sede também em Londres, e que contava dentre os acionistas um pequeno grupo de nobres, financistas e generais ingleses. A *Brazil Plantations*, por sua vez, era a versão inglesa, para o Brasil, da *Sudhan Cotton Plantations Syndicate Limited*<sup>6</sup>.

Isso significa que a região foi oriunda de ação capitalista da coroa inglesa, aliada a outras forças econômicas nacionais, compostas por banqueiros, o que identificamos como um precoce processo de globalização econômica. Destarte, inferimos que as características dessa ocupação surgiram e permanecem condicionadas ao modo de apropriação do solo dentro desse paradigma de precoce globalização, pois, deu-se que num país da periferia econômica se implantou um projeto capitalista da coroa britânica, composto por uma atuação dos ingleses que conseguiam transformar em riqueza, não apenas resultado do comércio de terras, mas também das matérias-primas locais, neste caso a madeira.

Entendemos, assim, que a região surgiu de um arranjo cuja integração econômica e social foi efetivamente orquestrada pelo mercado, sendo este o protagonista e autor do roteiro que definiu um papel secundário ao Estado, à medida que este praticamente não aparece no processo de ocupação da região. Os novos moradores desde então reconhecem a “companhia” como o agente único da colonização, pois o próprio Estado aceitou atuar como coadjuvante mantendo-se aparentemente ausente. Nesse contexto o processo de coesão social estruturou-se e foi oriundo, sobretudo, das ações de reciprocidade (comunitárias, familiares, de vizinhança etc). Reafirmamos então que a presença do Estado na formação da região de Maringá nos anos 1940 foi tornada invisível, pois apesar de cumprir um significativo papel na implantação do projeto como concedente de benefícios à empresa colonizadora, este papel se manteve encoberto. O que permaneceu como memória da colonização foi a importância do papel da companhia e o que não aparece é o fato de que esse papel foi resultado da flexibilização, das concessões e dos benefícios outorgados pelo Estado do Paraná à empresa, sendo estes benefícios os efetivos motores do grande negócio imobiliário realizado. O Estado atuou como o principal agente mediador dos negócios praticados, pois a intervenção pública estabeleceu a colonização da região como um negócio e o assunto tratado em todos os lugares era apenas este: compra e venda<sup>7</sup>.

A gênese totalmente mercantil desse território consistiu num fértil terreno para a lógica neoliberal, pois se organizou um desenvolvimento urbano a partir dos preços da propriedade privada da terra, com garantia de retorno dos investimentos aos negociadores e formatação de uma concepção individualizante da sociedade. O legado dessa constituição é uma acentuada injustiça urbana e regional-metropolitana ancorada

---

<sup>6</sup> Rodrigues; Souza, 2014.

<sup>7</sup> Gonçalves; Dias, 1999, P.119.

em segregação socioespacial que, por exemplo, impossibilita a um terço dos trabalhadores em Maringá residirem na cidade pólo que concentra 80% dos postos de trabalho da região. Assim, metade da população economicamente ativa (PEA) residente nos dois municípios contíguos ao pólo, sai diariamente de suas residências e vêm a Maringá para trabalhar retornando ao final do dia. Ocorre uma regulação significativa sobre os moradores do território regional por meio de um comando quase autocrático da sede metropolitana, todavia sem qualquer participação deles, pela ausência de institucionalidade metropolitana efetiva<sup>8</sup>.

Todavia, essa origem acentuadamente mercantil mantém a região sob a constante tensão dos efeitos desestabilizadores numa sociedade legada ao mercado, pois, nenhuma sociedade consegue se manter apenas sob tais bases. Por isso, sua manutenção se ancora num estreito acordo entre as forças econômicas e políticas, não com o objetivo de implantar processos de redistribuição, mas para outorgar legitimidade ao processo desigual. A região de Maringá é, portanto, herdeira da tradição econômica nacional em que o capital se encapsula no poder político, no circuito da denominada “sagrada aliança”<sup>9</sup>. Nesse modelo a regulação do Estado varia de um momento para o outro a depender do apoio que o grupo político recebeu, mas, destacamos que num território regulado pelos interesses políticos, que mantém como representantes dos interesses imobiliários, o preço do solo é invariavelmente alto e, o custo social, mais alto ainda. Ao abordar a formação do espaço urbano na Espanha Capel<sup>10</sup> afirma um processo que também se aplica ao urbano brasileiro e, mormente, ao desta região:

A este poder económico se unen las relaciones financieras y políticas que dan a las grandes empresas la posibilidad de presionar directamente en los escalones superiores de la administración, para obtener ventajas administrativas o legales que faciliten su instalación. Puede conseguirse así el derecho de realizar directamente expropiaciones de pequeños propietarios agrícolas para la implantación o para la formación de polígonos industriales, aunque también puede dejarse que sea el mismo Estado el que se encargue de la preparación de este suelo, realizando las expropiaciones y construyendo las infraestructuras necesarias. De una y otra estrategia tenemos numerosos ejemplos en España<sup>11</sup>.

No âmbito desses referenciais e pressupostos o artigo trata das ações recentes na estrutura urbana maringaense cujos resultados decorrem na apropriação crescente do território pelo mercado imobiliário que, assim, protagoniza sistematicamente a produção do espaço urbano de Maringá incidindo direta ou indiretamente sobre o desenvolvimento urbano dos demais municípios de sua influência. Discorremos sobre a polarização crescente do município de Maringá e a institucionalização da gestão democrática, a partir de 2006, com a aprovação do Plano Diretor e a nomeação do Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial – CMPGT. Em seguida, analisamos três casos que nos parecem evidentes quanto ao recorrente protagonismo do mercado imobiliário na produção do espaço urbano de Maringá.

---

<sup>8</sup> Rodrigues, 2004; 2013.

<sup>9</sup> Lessa, 1984.

<sup>10</sup> Capel, 1974.

<sup>11</sup> Capel, 1974, P.26.

## Os marcos urbanísticos legais e a “pseudo” gestão democrática na cidade polo da RMM

Desde sua fundação como polo da região, a cidade de Maringá mantém o comando do desenvolvimento regional impondo uma estruturação desta territorialidade fundada na lógica centro-periferia, o que repercute na sua classificação como *Capital Regional B*, na rede urbana brasileira<sup>12</sup>. Esta hierarquia produz e se reproduz na dependência e na consequente subordinação de todos os demais entes municipais da região mantendo as condições para o domínio do modelo de desenvolvimento que a sua posição impõe.

Por isso, as decisões da cidade polo têm capacidade de interferir – e interferem – no crescimento das outras cidades, ditando as regras para o desenvolvimento urbano e definindo o papel que os demais municípios exercem no contexto regional. Essa condução do tipo de desenvolvimento da região influencia diretamente a configuração socioespacial metropolitana caracterizada por explícito processo de segregação<sup>13</sup>. Ou seja, Maringá organiza por meio da atuação do poder público municipal e das entidades da sociedade civil o seu desenvolvimento, mas as decisões dos conteúdos e formas desta organização repercutem em todos os demais municípios da região. Pois, por exemplo, as definições sobre os coeficientes e parâmetros de uso e ocupação do solo maringaense – que historicamente atendem aos interesses do mercado imobiliário e dos agentes da indústria da construção civil ancorados em especulação imobiliária – excluem para os municípios vizinhos as pessoas cujas rendas são baixas e insuficientes para comprar ou alugar imóvel em Maringá, ainda que o maior número de postos de trabalho concentre-se nesta cidade. Este fato gera grandes problemas para atender a demanda de transporte do grande contingente de pessoas que cotidianamente realizam movimento pendular que, segundo os dados do IBGE, é composto por 23% de trabalhadores sobre o total dos que trabalham e 18% de estudantes sobre o total dos que estudam no município polo<sup>14</sup>.

Os interesses municipais estão assegurados nos arranjos de governança constituídos na última década que garantiram a representatividade de diversos segmentos da sociedade local nos encaminhamentos sobre a produção do espaço urbano e metropolitano, como rezam as determinações das diretrizes da política urbana nacional no que se refere à gestão democrática.

O Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial – CMPGT<sup>15</sup> foi criado a partir do Plano Diretor do município de Maringá, com uma composição paritária, garantindo a proporcionalidade de 50% de representantes do poder público e 50% da sociedade civil. Apesar de parecer que a sociedade estaria suficientemente representada nessa instância, o que se vê é a preponderância de decisões que atendem ao mercado imobiliário e aos interesses privados sobre os coletivos, o que se evidencia nas

---

<sup>12</sup> IBGE/REGIC, 2007.

<sup>13</sup> Cordovil; Rodrigues, 2012.

<sup>14</sup> IBGE, 2010.

<sup>15</sup> Segundo Rodrigues e Pegoraro (2013), aprovado em 2006, pela promulgação da LC 632/2006, o Plano Diretor é fruto de um amplo processo de participação popular, consoante aos princípios estabelecidos pela Constituição e pelo Estatuto da Cidade, fazendo avançar a política urbana maringaense no viés do cumprimento da função social da cidade e da propriedade e da democratização da gestão que tem como principais pontos positivos a implantação de um espaço institucionalizado e permanente de discussão do planejamento urbano – Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial e a obrigatoriedade de realização de Audiências e Conferências Públicas.

recorrentes reformulações dos marcos legais legitimadas pelas audiências e conferências, a maior parte delas objetos de questionamento judicial pela falta de cumprimento dos ritos democráticos. Porque nas audiências e conferências públicas é que se encenam os mecanismos de participação popular que legitimam os interesses de determinados agentes, invariavelmente do mercado imobiliário pactuados com o poder público. Tais agentes mobilizam-se e orquestram os acontecimentos para a aprovação dos temas dos seus interesses nos quais são comuns a presença de pessoas previamente instruídas para apenas apoiar, por meio do voto, os interesses já definidos. Nesses eventos não há possibilidade de discussões qualificadas nem de reflexões reais que visem o debate de ideias de fato, o que se leva a afirmar que tais arenas são meros espaços de controle dos interesses privados sobre os coletivos.

Como representantes no CMPGT do segmento “entidade de ensino superior pública”, as autoras discutem dois pontos que consideram determinantes sobre o período de existência do Conselho e que explicitam os pressupostos defendidos acerca da preponderância dos interesses do mercado imobiliário no desenvolvimento da região: os reflexos espaciais da apropriação privada do espaço urbano e metropolitano de Maringá, PR e as manipulações dos instrumentos da gestão democrática pelos agentes envolvidos. Analisamos, portanto, algumas das demandas do mercado imobiliário atendidas desde a criação do Conselho evidentes na modificação da legislação urbanística inicialmente formulada.

### **A preponderância do mercado imobiliário nos (des)caminhos desviantes da gestão democrática**

Apresentamos três casos que demonstram a manipulação dos instrumentos da gestão democrática e a atuação evidente do mercado imobiliário na produção do espaço urbano. Refletimos sobre a ampliação do perímetro urbano e a alteração do macrozoneamento gerando o desbloqueio de áreas de contenção para área de ocupação imediata possibilitando a criação de loteamentos fechados na área rural. No segundo caso, analisamos o estabelecimento de áreas de verticalização em locais distantes e, finalmente, avaliamos a criação de parques industriais além dos existentes e não ocupados. Todas essas modificações evidenciam a apropriação privada do espaço urbano reproduzindo a constante e histórica concordância do poder público municipal.

A análise dos casos supracitados deu-se a partir do exame das criações e das modificações das leis do Plano Diretor, da lei de Uso e Ocupação do Solo e de lei de Parcelamento ao longo de sete anos. Todas essas alterações foram fruto das audiências e conferências públicas cuja realização é obrigatória antes do encaminhamento dos projetos de lei ao Legislativo Municipal conforme previsto na lei do Plano Diretor. O primeiro caso apresentado trata da análise da ampliação do perímetro urbano, da alteração do macrozoneamento com desbloqueio de áreas de contenção para área de ocupação imediata e a autorização para loteamentos fechados na zona rural.

No plano diretor de Maringá, aprovado em 2006, havia a Macrozona de Contenção, localizada ao redor do perímetro urbano, cujo principal objetivo era consolidar a malha urbana existente e manter características rurais com relação ao uso e à intensidade de ocupação do solo. Promovia, portanto, uma área de transição entre a zona rural do município e a Macrozona de Qualificação, na qual a ocupação deveria ser estimulada,

preenchendo os vazios urbanos existentes antes de ampliar o perímetro para a área rural. A característica da Macrozona de Contenção era a de ser composta por grandes terrenos que poderiam, segundo o Plano Diretor, sofrer pressão para ocupação.

No entanto, à contramão deste entendimento, construído coletivamente, assistiu-se à alteração prematura da lei do Plano Diretor. Em 22 de dezembro de 2009, aprovou-se a lei nº 799 que promoveu o desbloqueio da Macrozona de Contenção com a defesa de que se disponibilizaria terra e diminuiria os seus custos, transformando-a em Macrozona de Ocupação Imediata. A alteração feriu o princípio do PD, pois modificou uma área prevista há três anos (quando da aprovação da lei nº 799/09) para ser pouco ocupada e, assim, concentrar a ocupação urbana em vazios existentes nas áreas mais consolidadas da cidade.

Apesar da evidência quanto à intenção do poder público municipal de excluir a denominada Macrozona de Contenção, criando a Macrozona de Ocupação Imediata, menos explícita era a criação de loteamentos fechados na zona rural e, inexistente na matéria divulgada como objeto da conferência pública, era a criação de uma nova área industrial no município por meio da permissão ao executivo para criar tais áreas por decreto municipal, o que se inseriu de forma obscura no Projeto de Lei (PL) enviado à Câmara de Vereadores, caso que veremos adiante.

Portanto, um dos principais conteúdos alterados é a permissão dos empreendimentos de loteamentos fechados nas áreas rurais do município, comumente chamados condomínios fechados: “Neste ponto mostra-se (...) a incongruência da proposta oriunda do poder executivo com os interesses coletivos e a sua convergência com a agenda de certos grupos interessados na instalação de novos condomínios no município”<sup>16</sup>. A liberação desta macrozona, sem sequer aprovação das leis específicas como as de uso e ocupação do solo e de parcelamento do solo<sup>17</sup>, atropelou a ordem das decisões apregoadas na lei do PD e o ordenamento do território de acordo os princípios estabelecidos. A criação das Zonas Especiais de Loteamentos Fechados na Macrozona Rural, ou seja, a instalação de condomínios distantes da malha urbana passa a ser incentivado em todo o território municipal. A liberação de condomínios da zona rural, aprovada nesta mesma lei que elimina a Macrozona de Contenção, promoveu demandas por infraestrutura e prejuízos ao planejamento da cidade.

Após a aprovação da criação de loteamentos fechados nas áreas rurais, o mercado imobiliário lançou, em 2011, o Condomínio Jardins de Monet, com 70 alqueires e distando cerca de 15 km do centro da cidade. O Estudo de Impacto de Vizinhança do empreendimento exigiu a pavimentação da estrada rural de acesso ao loteamento. No entanto, tal exigência do poder público nada mais foi do que uma condição para que se viabilizasse o empreendimento destinado a um público com alto padrão aquisitivo. Portanto, fica claro o benefício dado pela alteração da legislação urbanística aos promotores imobiliários e proprietários do solo, agentes preponderantes na produção do espaço maringense.

---

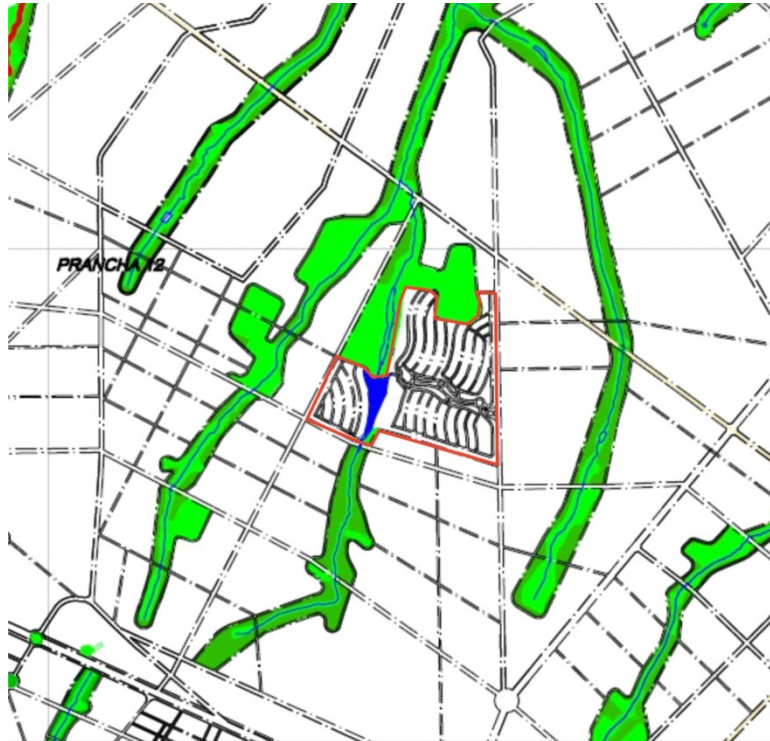
<sup>16</sup> Pegoraro; Rodrigues, 2013.

<sup>17</sup> As leis de uso e ocupação do solo e de parcelamento do solo urbano foram aprovadas somente no ano de 2011. Tal fato demonstra que a preocupação urgente do poder público municipal foi a promoção de novas áreas de parcelamento.



Numa análise mais atenta à legislação de diretrizes viárias para todo o município, por exemplo, ficam evidentes desvios em determinadas vias que interceptariam e transporiam o loteamento, além de criação de novas vias contornando os extensos muros que chegam a ter 1.400 metros. Além de tudo, em nossa análise, a grande área urbanizada no meio agrícola já nasce como uma barreira para o desenvolvimento com a convivência do poder público municipal (ver figura 2).

**Figura 02. Prancha 12 da Lei Complementar nº 886/2011 (p. 14) que dispõe sobre o sistema viário básico no município de Maringá. Destaque em vermelho para a implantação do condomínio fechado na área rural.**



Fonte: Prefeitura do Município de Maringá-PR.

O atendimento ao interesse do mercado de produção privada da cidade escancara que os espaços democráticos, como os conselhos, as audiências e as conferências que deveriam garantir atendimento às necessidades e aos interesses de todo o coletivo urbano, se constituem, de fato, em artifícios para o exercício unilateral do planejamento urbano, onde não tem sido observado nenhum tipo de diálogo institucionalizado com a população.

O segundo caso que destacamos é a criação do Parque Industrial 3 por meio de uma alteração na Lei do Plano Diretor cuja devida submissão não foi encaminhada e apreciada em Audiência Pública, mas, o artigo na lei apareceu sem que se saiba como, o que evidencia a possibilidade da ocorrência de uma fraude legislativa. As autoras denunciaram a situação ao Ministério Público que investiga a ação.

O Plano Diretor de Maringá estabelece a Macrozona Urbana Industrial composta por duas áreas destinadas ao uso industrial, quais sejam: a Área Industrial I e a Área Industrial II. O objetivo da primeira é o “...aproveitamento, otimização e qualificação da

infra-estrutura existente”<sup>18</sup> e o da segunda “caracteriza-se pela presença de grandes terrenos não edificadas próximos às unidades produtivas já instaladas” (art. 49, lei 632/06). Ambas definem-se “...pelas vantagens de logística”<sup>19</sup>. Portanto, localizam-se ao longo de eixos de escoamento já estabelecidos e possuem redes de infraestrutura suficientes para o adensamento do uso industrial. Sendo que, principalmente a Área Industrial II não ocupou todos os terrenos disponíveis até os dias atuais. No entanto, o executivo municipal encaminhou uma mensagem de lei criando uma nova área industrial em um lugar onde toda a infraestrutura ainda se estava por fazer, estabelecendo uma nova área de desenvolvimento, em local longínquo, distante da área urbana consolidada e das áreas industriais gravadas no plano diretor (ver figura 3).

Este fato por si só é questionável por necessitar de grandes investimentos públicos e formar grandes vazios urbanos, entre outros fatores. O agravante é que a criação da Área Industrial III foi submetida à Câmara dos Vereadores sem o debate popular, garantido pela legislação federal e municipal. A mensagem de lei data de 22 de dezembro de 2009, um dia anterior à Conferência Pública Municipal, realizada no dia 21 de dezembro de 2009, na qual não se apresentou a proposta de criação de mais uma área industrial. Nem tampouco a proposta de criação da área existia no material disponibilizado para a apreciação da população cujo tempo para publicidade é de, no mínimo, 30 dias que antecedem à conferência pública. Portanto, o fato de não levar ao conhecimento da população a iniciativa de alterar a legislação urbana municipal fere não só os específicos dispositivos legais referidos – lesão à legalidade -, mas também fere princípio basilar da Administração Pública, qual seja, o princípio da publicidade.

A partir da inclusão ilegal do novo artigo no Plano Diretor de Maringá, denominado “art. 50-A”, o poder público municipal passou a implementar o “Parque Industrial Cidade de Maringá”, inserido na nova área industrial. Alvo de muitos decretos, a área em tela sofreu diversas desapropriações e, finalmente, converteu-se em área de utilidade pública. Cumprindo o que determina o §2º do art. 50-A, o qual, como dito, eiva-se de vício de inconstitucionalidade, o Poder Legislativo municipal referendou os decretos por meio da Lei Complementar nº 919/2012, a qual também não foi objeto de deliberação popular, consolidando, finalmente, a criação do chamado “Parque Industrial Cidade de Maringá”.

Assim, na ação impetrada por uma das autoras deste artigo ao Ministério Público, em julho de 2013, argumentou-se que, por estarem relacionadas à ilegalidade do art. 50-A do Plano Diretor, as leis de concessão de benefícios às empresas a serem instaladas no Parque Industrial Cidade de Maringá – e, por conseguinte, os atos de execução dessas leis - são também inválidas, devendo ser, portanto, todos os atos ligados a tais irregularidades, cancelados.

Diante da profusão de irregularidades, a representação ao Ministério Público questiona a validade de todos os atos oriundos do art. 50-A do Plano Diretor – criação de parque industrial, desapropriações, indenizações pagas aos ex-proprietários, concessão de benefícios etc. Reiteramos a necessidade de averiguação dos procedimentos ilegais adotados pelo Poder Executivo que permitiu inserir na legislação urbanística maringaense dispositivos que não cumpriram a exigência legal de serem deliberados em Conferência Pública municipal. Constitucional ou não, a criação de parques industriais

---

<sup>18</sup> Art. 48, Lei 632/06.

<sup>19</sup> Art. 44, lei 632/06.

via decreto revela um aspecto essencial do ator político específico de onde surgiu tal regra, concernente à sua intenção de não dividir o poder.

Isso fica evidente no mecanismo que assegura, em comparação com os demais segmentos, a preponderância dos “gestores, administradores públicos e legislativos” que representa a metade dos membros com direito a voto nos espaços decisórios, compondo um bloco de poder ao qual basta se aliar 01 voto de qualquer segmento da sociedade para determinar os resultados que o poder público visar, pois mantidas essas regras, tal bloco sempre será consideravelmente maior que o dos outros segmentos. Destacamos que o Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial ocupa posição chave no planejamento urbano maringáense, influenciando em todas as dimensões da elaboração da política urbana do município, frente à sua posição protagonista e estratégica quanto ao modelo de desenvolvimento que se pretende legitimar, sendo isto o que têm incidido também sobre o desenvolvimento regional<sup>20</sup>.

Os paradoxos identificados em relação à legitimidade que a especulação imobiliária mantém a despeito dos marcos da política urbana nacional que têm por princípio o cumprimento da função social da propriedade e da cidade, se associam às contradições do atual período marcado pela transição entre o velho e o novo modelo urbanístico do Brasil. Pegoraro e Rodrigues<sup>21</sup> mostram que:

“O caminho percorrido por Maringá, desde a criação de seu Plano Diretor até os dias atuais, delimita o campo do que poderá ser a política urbana local. Como se viu, as práticas atuais seguem um rumo contrário ao da descentralização da atividade urbanística, onde se aglomera em torno do Estado, tal qual outrora, os papéis de planejamento e condução dos processos de gestão urbana, minimizando, dessa forma, o direito de participação do cidadão. Além do mais, a orientação que se vem imprimindo às instituições locais de planejamento escondem a persistência de velhas práticas, da velha história maringáense, pois o mercado e o poder do capital ainda são capazes de impor as suas diretrizes no ordenamento jusurbanístico local”.

É necessário frisar a importância da previsão legal destes instrumentos muito embora a real utilização dos mesmos encontre resistências de toda ordem por parte dos velhos interesses econômicos patrimonialistas - baseados na propriedade privada do solo - e dos igualmente antigos interesses alicerçados no clientelismo político que marca as tradições políticas nacionais. O avanço desses marcos legais instituídos se expressa no fato de se oferecerem aos gestores públicos como instrumentos para a desmercantilização da cidade, a fim de que as gestões públicas cumpram sua função de garantir o valor de uso da cidade, por meio da regulação do valor de troca.

O terceiro e último caso que se destaca são a aprovação em lei de áreas verticalizadas em locais distantes. Em julho de 2011 aprovou-se a lei de uso e ocupação do solo do município após quase cinco anos da promulgação da lei do PD, apesar desta estabelecer que a lei de uso do solo, dentre outras leis específicas, deveriam ser aprovadas num prazo de 12 meses após a promulgação da lei do PD, ocorrida em outubro de 2006.

Além de definir os usos permitidos e os índices urbanísticos para todas as zonas da área urbana, a lei de uso e ocupação do solo, sob o nº 888/2011, definiu eixos de verticalização em determinadas vias da cidade, chamados de Eixos Residenciais que são

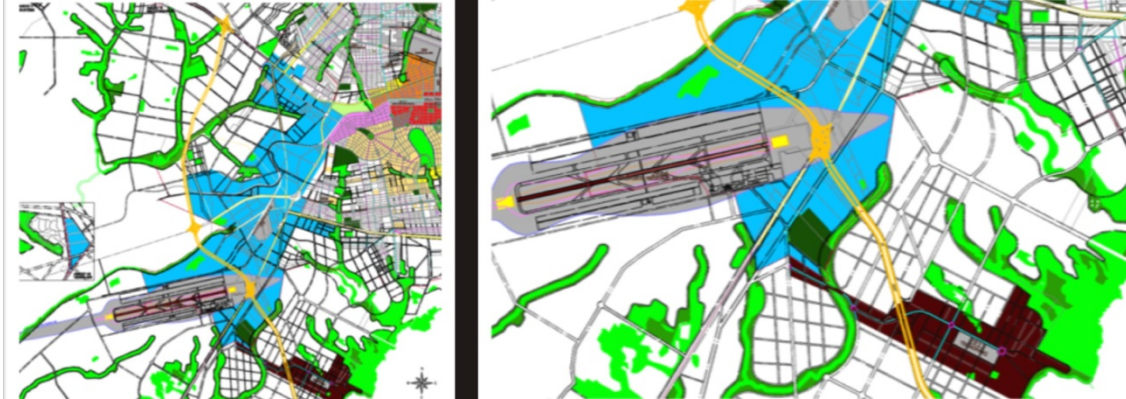
---

<sup>20</sup> Cordovil; Rodrigues, 2012.

<sup>21</sup> Pegoraro e Rodrigues, 2013, p.50.

de três tipos, quais sejam: A, B e C. Excetuando-se o Eixo Residencial A, que se refere exclusivamente à Avenida Colombo, os demais se distribuem por mais de uma via cujos critérios para elegibilidade aparentam ser, em sua maioria, totalmente arbitrários.

**Figura 03. Recortes do mapa da lei nº 888/2011, que dispõe sobre o uso e a ocupação do solo. Em azul, a grande área industrial pré-existente desde 2006. Abaixo da mancha azul, em marrom, o Parque Industrial 3 promovendo grandes vazios urbanos. A linha amarela é o contorno rodoviário projetado e a área em cinza é o aeroporto regional.**



Fonte: Prefeitura do Município de Maringá-PR.

A Avenida Colombo historicamente inseriu-se no limite do plano inicial de Maringá e atualmente é uma rodovia que corta a cidade consolidada, constituindo-se em uma barreira na qual o fluxo de veículos é uma ameaça constante aos pedestres. A intenção é que a avenida se transforme em um eixo cujo objetivo é a elitização. Pois, na própria lei específica para a transformação de uso e ocupação da avenida, a lei nº 924, de 10 de abril de 2012, ela passa a ser denominada de *boulevard*, no qual as atividades existentes devem ser excluídas para dar lugar ao “refinado conteúdo urbanístico e paisagístico” e “elevada qualidade arquitetônica”. Portanto, a legislação atende aos interesses do mercado imobiliário ao preconizar a substituição dos atuais proprietários de serviços e comércios, além dos moradores que ocupam o pavimento superior das lojas de autopeças, de materiais de construção etc.<sup>22</sup>.

As vias que compõem o Eixo Residencial B possuem, em sua maioria, extensões que vão desde a área central da cidade até locais mais periféricos e longínquos. A maior parte localiza-se a norte, cuja dificuldade de transposição viária a outras áreas vem se tornando um grande problema devido à alta densidade da porção norte, ao mesmo tempo em que se assiste a progressiva prioridade dada ao transporte individual em detrimento do transporte coletivo por meio de propostas de intervenções viárias que não estabelecem vias exclusivas de ônibus nem ciclovias. Portanto, tanto no que se refere à escolha das vias verticalizadas quanto aos próprios trechos eleitos, não parecem ter sido concebidos a partir de uma proposta ampla de desenvolvimento urbano.

Já o Eixo Residencial C distribui-se por algumas vias paisagísticas e incide sobre os lotes situados do lado oposto aos fundos de vale. Historicamente, os fundos de vales na cidade de Maringá têm suas margens gravadas como Zona de Preservação de Permanente numa distância de 30 metros a partir das margens, seguindo as determinações da legislação federal. Tal medida é fruto da lei de diretrizes viárias estabelecida no ano de 1979. As chamadas “vias paisagísticas” foram previstas a uma

<sup>22</sup> Savi; Cordovil, 2013.

distância de 60 metros das margens dos cursos d'água, estabelecendo uma área de mais 30 metros a partir da zona de preservação. No trecho entre a via e a zona de preservação o uso privado para edificações unifamiliares foi permitido, com a ocupação obedecendo a índices restritos<sup>23</sup>.

No entanto, com a criação do Eixo Residencial C, determinou-se a proibição de novas construções no trecho de 30 metros entre a via paisagística e a zona de preservação. Ao mesmo tempo, estimulou-se a densificação nos lotes do outro lado das vias paisagísticas, opostos aos fundos de vales. Teoricamente, a contrapartida para o proprietário do lote seria a venda de potencial construtivo para outras áreas que permitissem a compra de outorga onerosa ou a transferência deste potencial. Na hipótese criada pelos representantes do poder público, seria vantajosa, para o possuidor do lote destituído do seu direito de construir, a negociação do potencial para outros proprietários. No entanto, tal suposição não se concretizou.

Ao contrário do que os idealizadores da lei previam os proprietários dos lotes existentes ao longo do Eixo Residencial C questionaram a determinação da lei em reuniões do CMPGT argumentando que se prejudicavam no seu direito de construir. Em atendimento ao pedido de reformulação da lei feito pelos proprietários dos lotes lindeiros à Zona de Preservação, o Conselho compôs uma comissão<sup>24</sup> para analisar a situação dos lotes em fundos de vales. A Comissão instituída solicitou ao poder público municipal o levantamento das construções existentes nos terrenos, além do levantamento topográfico. Devido à demora do atendimento do pedido, a Comissão decidiu encaminhar suas conclusões sem o levantamento das propriedades. Todavia, este fato por si já demonstra que a gravação dos lotes não foi uma ação planejada e sim uma determinação arbitrária, posto que na ocasião da concepção dos eixos residenciais não se havia feito um reconhecimento urbanístico da realidade local. Isto por si só revela o descaso do poder público com o proprietário do pequeno lote e nos leva à reflexão de que as ações do poder público, mais do que pouco planejadas, são paradoxais.

O Eixo Residencial C foi criado, segundo informação do representante do poder público na Comissão, para criar o “corredor de biodiversidade”<sup>25</sup> no trecho de 60 metros ao longo dos cursos d'água. No entanto, ao tornar públicas as áreas privadas do pequeno proprietário, impedindo que ele construa no seu único lote urbano, possibilitando que a contrapartida seja somente a transferência do potencial construtivo, a legislação não garante a desapropriação com o pagamento justo e em dinheiro dos lotes que a prefeitura visa garantir para a formação do “corredor de biodiversidade”. A Comissão entendeu que a fluidez deste estaria comprometida se houvesse a consolidação da ocupação na quadra em que os lotes impedidos de edificar estivessem implantados, ou seja, o caminho que a fauna percorreria ou que a flora se reconstituiria seriam intermitentes, e ambas estariam impossibilitadas de desenvolver-se ao longo do “corredor”. Portanto, tanto a fauna como a flora limitar-se-iam aos 30 metros de zona de

---

<sup>23</sup> Segundo a lei de Uso e Ocupação do Solo anterior à atual, o lote mínimo da Zona Residencial 5, lindeira à área de preservação dos fundos de vale, era de 1.000m<sup>2</sup>, e o índice de aproveitamento de 0,35.

<sup>24</sup> Comissão definida na reunião do Conselho de Planejamento e Gestão Territorial reunida no dia 02 de outubro de 2013, formada pelos conselheiros: Roberto Petrucci, José Luiz Nardo, Fabíola Cordovil, Humberto Henrique e Leonardo Fabian, conforme Ata 284.

<sup>25</sup> Esse termo foi utilizado pelo representante do poder público na reunião do dia 11 de outubro de 2013, ao ser questionado sobre os motivos da criação do eixo residencial C.

preservação não havendo sentido em abranger mais 30 metros antes de uma desocupação total de edificações ao longo das faixas de 60 metros em todos os fundos de vale.

Considerando que as áreas públicas vêm sendo sistematicamente privatizadas ao longo da história da ocupação urbana de Maringá<sup>26</sup>, percebemos o paradoxo no esforço em tornar públicas as áreas do pequeno proprietário de lote ao passo que se tornam privadas as áreas públicas para beneficiar o grande empreendedor, como foi o caso da privatização da área do pátio de manobras da ferrovia cuja ocupação atinge índices altíssimos.

### **Considerações Finais**

Os pressupostos das análises desenvolvidas neste artigo partem da hipótese de que o mercado protagonizou o desenvolvimento da região ao usufruir de bens e benefícios públicos, todavia, sem a explicitação do processo desse usufruto e da consequente legitimidade da empresa junto à comunidade formada pelo empreendimento. Essa matriz de desenvolvimento e de papéis dos agentes envolvidos foi utilizada na gênese da região e replicada até os dias atuais, reproduzindo uma integração pela esfera do mercado. É nesse contexto que o mercado imobiliário se posicionou na condição de hegemônico protagonista da produção do espaço urbano do pólo que irradiou para toda a região. As reflexões sobre o desenvolvimento urbano do município de Maringá demonstraram que neste processo preponderou a lógica e o atendimento aos negócios, ainda que disfarçada de gestão que contempla e atende toda os segmentos da sociedade. Os recentes casos analisados evidenciaram este protagonismo do mercado imobiliário na produção do espaço urbano que é recorrente e se legitima desde a implantação da empresa loteadora.

Mostrou-se que apesar da aprovação dos marcos legais urbanísticos nacionais se mantém a lógica dos negócios e da mercantilização do solo urbano como a principal componente do desenvolvimento urbano no Brasil. Ou seja, a promulgação da Constituição de 1988 e do Estatuto da Cidade em 2001 que garantem, em tese, o cumprimento da função social da cidade e da propriedade e romperiam a especulação imobiliária por meio de gestão democrática participativa ainda não se efetivou. Pode-se dizer que, na região analisada, a mão-de-ferro para impor seus interesses econômicos é o principal legado da companhia loteadora, muito mais importante do que a estrada de ferro que ela implantou como eixo estruturante para o acesso ao solo loteado e desenvolvimento dos negócios, impondo-se o mercado, então, como a esfera dominante de acesso aos recursos, preparando o terreno para a hegemonia dos grupos imobiliários no processo do crescimento da região.

Considerando a possibilidade de que este modelo foi cimentado e aceito pela população sem consideração a qualquer tipo de oposição, o fato é que se embrenhou no ordenamento urbanístico regional o anseio unilateral da empresa – alicerçado no apoio e na parceria com o Estado – de obtenção de lucro para o grande negócio, reproduzido nas ações do poder público por meio do planejamento que, concretamente, nunca foi voltado a uma gestão para a totalidade social. Por isso, as alterações casuísticas das leis, objetos deste estudo, foram infligidas e executadas à mão única, o que levanta a

---

<sup>26</sup> Cordovil; Rodrigues, 2010; 2012.

questão: como pôde o poder executivo, exclusivamente, determinar ações que contrariavam o planejamento que houvera sido construído em amplo processo participativo e democrático, determinando as alterações que foram apresentadas, como autorização de loteamentos fechados na zona rural, espraiamento da cidade, fragmentação da malha urbana?

O que se extrai dessas experiências pontuais analisadas serve para avaliar também a situação da política urbanística nacional que, infelizmente, replica esse mesmo método inspirado nas velhas práticas vigentes no Brasil, em que esferas privadas influenciam o poder público, e este, na envergadura de sua jurisdição fundamental, distorce os institutos judiciais, imprimindo ao desenvolvimento das localidades que representam a marca da mercantilização, o que, seguramente, contrasta com as reais necessidades e interesses da população.

É nesse contexto que a atuação do CMPGT foi analisada, como parte de um esforço que visa evidenciar a preponderância econômica no crescimento urbano. Afinal, conceitos como função social da propriedade e gestão democrática são pouco conhecidos da maioria dos governantes e completos estranhos para a população que sequer se reconhece como sujeito de direitos, conforme prescreve a Constituição brasileira. Podemos inferir que transitar das velhas formas autocráticas do planejamento das cidades<sup>27</sup> para uma atuação democrática constitucional é um procedimento que ainda não começou efetivamente no Brasil. Os municípios não se esforçam nem um pouco para praticar os princípios da gestão democrática e da função social da propriedade, deixando um vazio institucional entre a lei e as ações concretas de planejamento definidor do crescimento urbano. Resulta disso que a desigualdade, a fragmentação e a segregação socioespacial são as constantes da história da urbanização do país e, especialmente desta área resultante do traçado planejado pela Companhia Melhoramentos Norte do Paraná<sup>28</sup>.

No mesmo sentido histórico seguem na atualidade ações do poder público executivo e legislativo, que reproduzem a desigualdade expressa no perfil socioespacial do território urbano, em atendimento aos interesses privados, mormente econômicos que vêm tão somente desvirtuando o sentido dos princípios da legislação urbanística contemplada no Plano Diretor em vigor. Nossas reflexões explicitam a descomunal semelhança de interesses entre os segmentos econômicos e o legislativo/executivo municipal restando evidenciada a preponderância dos interesses econômicos sobre os pleitos populares nas instâncias que decidem. Ocorre que o legado dos benefícios outorgados pontual e individualmente aos interesses privados se constitui em pesado ônus social a ser quitado pelo conjunto coletivo ao longo de várias gerações.

## **Bibliografia**

ANDRADE, Carlos Roberto Monteiro; CORDOVIL, Fabíola Castelo de Souza. A cidade de Maringá, PR. O plano inicial e as “requalificações urbanas”. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. Barcelona: Univ. de Barcelona, 1 de agosto de 2008, vol. XII, núm. 270 (53). <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-270/sn-270-53.htm> [19 de octubre de 2013] [ISSN: 1138-9788]

---

<sup>27</sup> Codovil; Rodrigues, 2010.

<sup>28</sup> Rodrigues, 2004.

BRASIL. ESTATUTO da Cidade (2001). *Estatuto da Cidade: Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que estabelece diretrizes gerais da política urbana.* – Brasília: Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações, 2001. 273 p. – Série fonte de referência. Legislação; nº 40.

CAPEL, Horacio. Agentes y estrategias en la producción del espacio urbano español. *Revista de Geografía*, Barcelona, v.VIII, n.1-2, ene/dic. 1974, p. 19-56.

CORDOVIL, Fabíola Castelo de Souza y RODRIGUES, Ana Lúcia. Da tecnocracia à participação popular: A institucionalização e os novos rumos do planejamento urbano em Maringá, Paraná, Brasil. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. [En línea]. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2010, vol.XIV, nº 331 (40).<<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-331/sn-331-40.htm>>. [19 de octubre de 2013]. [ISSN: 1138-9788].

CORDOVIL, Fabíola Castelo de Souza y RODRIGUES, Ana Lúcia. Segregação socioespacial e a negligência ao patrimônio construído: legado dos projetos e práticas do poder público municipal em Maringá – PR (Brasil). *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. [En línea]. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de noviembre de 2012, vol. XVI, nº 418 (41). <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-418/sn-418-41.htm>>. [19 de octubre de 2013]. [ISSN: 1138-9788].

GONÇALVES, José H. Rollo. Quando a imagem publicitária vira evidência factual: versões e reversões do Norte do Paraná – 1930-1970. In: DIAS, Reginaldo e GONÇALVES, J.H. Rollo (coords.). *Maringá e o Norte do Paraná*. Maringá: EDUEM, 1999. p. 88-121.

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

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. *Regiões de influência das cidades 2007*. Rio de Janeiro: Editora, 2008.

LESSA, C. e DAIN, S. Capitalismo associado: algumas referências para o tema Estado e desenvolvimento. In: BELUZZO, Luis Gonzaga de M.; COUTINHO, Renata. *Desenvolvimento capitalismo no Brasil: ensaios sobre a crise*. Campinas, São Paulo: UNICAMP-IE, 1984, v. 1.

MARICATO, Erminia. Globalização e política urbana na periferia do mundo globalizado, In: Luiz César Q (org). *As metrópoles e a questão social brasileira*. Rio de Janeiro: Revan, Fase, 2007.

MAUTNER, Yvonne. A periferia como fronteira de expansão do capital. In DEÁK, Csaba; SCHIFFER, Sueli R (orgs.). *O processo de urbanização no Brasil*. São Paulo: Edusp, 1999.

OLIVEIRA, Francisco. A ilusão do Estado brasileiro. *Teoria & Debates*, n. 44, abr/jun 2000.



PEGORARO, Aroldo; RODRIGUES, Ana Lúcia. Relatório Final de Pesquisa de Iniciação Científica, Universidade Estadual de Maringá, CNPq/Fundação Araucária, 2013.

POLANYI, Karl. *A grande transformação: as origens da nossa época*. Rio de Janeiro: Campus, 2000.

QUIJANO, Aníbal. Dependência, Mudança Social e Urbanização na América Latina, In: LOPES, Fernando (org). *A Questão Urbana na América Latina*. Rio de Janeiro: Ed. Forense-Universitária, 2011.

RIBEIRO, Luiz C. Q. A cidade, as classes e a política: uma nova questão urbana brasileira, in: OLIVEIRA, L L. (Org). *Cidade: história e desafios*. Rio de Janeiro: CNPQ/FGV Editora, 2002.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Q. *et al.* “Regiões metropolitanas no Brasil: um paradoxo de desafios e oportunidades”. Disponível em:  
<http://idbdocs.iadb.org/wsdocs/getdocument.aspx?docnum=36045064>.

ROLNIK, Raquel. Democracia no fio da navalha – limites e possibilidades para a implementação de uma agenda de Reforma Urbana no Brasil. *Revista Estudos Urbanos e Regionais*, São Paulo, v. 11, n. 2, p. 31-50, nov. 2009.

SANTOS, Milton. *A urbanização brasileira*. São Paulo: Hucitec, 1994

SAVI, Elise; CORDOVIL, Fabíola Castelo de Souza. Da Rua ao Boulevard: a influência da proposta dos eixos estruturais lineares de Jorge Wilhelm no planejamento urbano de Maringá/PR. In: XV Encontro da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional, 2013, Recife. *Anais...*, 2013.

SINGER, Paul. O Uso do Solo Urbano na Economia Capitalista. In: MARICATO, Ermínia (org.) *A Produção Capitalista da Casa (e da Cidade) no Brasil Industrial*. São Paulo: Alfa-Omega, 1979.