

**A EXPANSÃO TERRITORIAL URBANA DE MARECHAL CÂNDIDO RONDON-PR: A  
PRODUÇÃO DA CIDADE A PARTIR DO CAMPO**

**Walter Junior Ferrari**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação – Mestrado em Geografia, da Faculdade de Ciências Humanas, da Universidade Federal da Grande Dourados, com vistas à obtenção do título de Mestre em Geografia.

Orientadora: Profa<sup>a</sup>. Dra. Flaviana Gasparoti  
Nunes

**Dourados - MS  
2009**

Ficha catalográfica elaborada pela Biblioteca Central - UFGD

307.76098162 F375e	Ferrari, Walter Junior. A expansão territorial urbana de Marechal Cândido Rondon – PR: a produção da cidade a partir do campo. / Walter Junior Ferrari. – Dourados, MS: UFGD, 2009. 180f.  Orientadora: Profª. Drª. Flaviana Gasparoti Nunes Dissertação (Pós-Graduação em Geografia) – Universidade Federal da Grande Dourados.  1. Território e territorialidade urbana. 2. Espaço urbano. 3. Marechal Candido Rondon – PR (Cidade) – Geografia urbana. I. Título.
-----------------------	--

## **Dedicatória**

Dedico este trabalho aos meus pais (Valdemar Michelin Ferrari e Aparecida Conceição Ferrari), minha esposa (Márcia Aparecida N. Ferrari), a meus três filhos (Dyno Saner Ferrari, Evelyn Cristina Ferrari e Fernando Neves Ferrari) e ao tio, José Carlos Ferrari (In Memória, pessoa pela qual tenho muita admiração e não teve tempo de assistir a minha formatura), e a todos os que, de alguma forma, tornaram possível esta construção.

## **Agradecimentos**

Depois de quase vinte anos fora do ambiente escolar retomei os estudos ingressando no curso de Geografia da UNIOESTE – *Campus* de Marechal Cândido Rondon, uma retomada difícil, tanto pelo tempo fora como pelas mudanças que o sistema educacional havia passado, no entanto, a primeira etapa foi transposta – a graduação – depois de quatro anos.

A idéia de ingressar no Mestrado iniciou-se com a elaboração da Monografia de Graduação que com pouco de esforço tornou-se possível. Durante esta minha caminhada acadêmica, foram inúmeras as pessoas que, de alguma maneira, ajudaram-me a trilhar rumo ao conhecimento (descoberta) das coisas, sendo que, antes de tudo, agradeço a Deus por tudo, por ter posto essas pessoas que foram muito importantes nesta etapa da minha vida.

Inicialmente, destaco que esta simples contribuição somente foi possível graças aos meus pais, Valdemar e Aparecida, com quem aprendi os valores da vida e que tenho como referência fundamental. Também as minhas irmãs Maria Cristina e Tania Regina, as quais me proporcionaram a atenção necessária e sempre me estimularam a “correr atrás dos meus sonhos”.

A minha esposa, Marcia, pelo apoio incondicional nos diferentes momentos da pesquisa, pela compreensão nas ausências, motivações, sonhos.

A meus filhos e netos que sentiram minha ausência durante este tempo dedicado à graduação e também à pós-graduação.

Chamo atenção para todos os professores que tive e me ensinaram o sentido das coisas e que conseguiram me instigar o bastante para prosseguir os estudos nas horas que parecia ser preciso desistir, buscar superar desafios e entender as mudanças da vida.

Agradeço a minha orientadora Professora Dr<sup>a</sup>. Flaviana Gasparoti Nunes, pela paciência e insistência na qualidade do trabalho a ser apresentado.

Destaco a figura do Professor e amigo João E. Fabrini, que, desde meu primeiro ano de Graduação em Geografia, me incentivou e possibilitou chegar até aqui.

Agradeço ao primo e amigo inestimável, Carlos, que sempre me ajudou, estimulou e me fez ver as possibilidades da vida, bem como os amigos da graduação: Ivanildo, Helio, Edson, Marcos, Marcio, Marlene, Marielli, Roselei, Geila, Greicy, Lilia, Irma, Gracieli, Marisa, Lidiane,

Danieli, Jussara, Levi, Alice, Marcia e Moraney e a muitos amigos que fiz durante este tempo de universidade.

Aos Professores: Edson Belo, Marcelo, Tarcisio, Lia, Márcia, Flaviana e Edson Dias, que participaram diretamente desse contexto.

Aos companheiros do Laboratório de Geografia e da AGB - Seção Marechal Cândido Rondon, Djoni, Leandro, Leandro Néri e tantos outros a quem agradeço pela amizade.

Ao Professor Estefano e ao Marcos Smanioto, pela orientação que deram na correção, organização do trabalho e Léia Bohnen que me ajudou enormemente com os mapas.

Aos professores do Mestrado em Geografia da UFGD, pelas suas incursões teóricas, metodológicas, apoio e dicas diversas etc.

Aos colegas e amigos do Mestrado, Carlos Joviano, José Roberto, Antonio Carlos, Marcos, Thaine, Maria Amabili, Eliseu, Débora, Julio, Adriano Arcari, Adriano Cosme, João Vanderlei e Michele, pelas discussões, contribuições e risada, que apesar de pouco tempo de convivência, porém bem aproveitado.

Aos membros da Banca de Qualificação (Sedeval Nardoque e João E. Fabrini), que me alertaram para os possíveis enganos, equívocos e possibilidades de pesquisa.

A todos os que colaboraram durante a pesquisa, principalmente as pessoas que se esforçaram de alguma forma a fornecer os documentos e materiais restritos como: base de mapas, relatórios e documentos que deram sustentabilidade à pesquisa. Enfim, a todos os que participaram desse processo e que não cito aqui, dada a imensidão de sujeitos envolvidos.

## *Epígrafe*

*“Os projetos de planejamento, assim que decretados, são violentados em seguida. E tudo está entregue à visão do Município e a interesses corruptores do Especulador de lotes e de edificações. (...) A urbanização confundiu-se com o loteamento, este filho espúrio do concubinato da Prefeitura com o especulador, que desumanizou “esta” São Paulo sem verdes e esta Copacabana sem espaços”. No Brasil, é preciso que se ponha fim ao “concubinato das Prefeituras com os especuladores”.*

*Clóvis Ramalhete*

## SUMÁRIO.

LISTA DE TABELAS. ....	9
LISTA DE FIGURAS. ....	10
LISTA DE ABREVIATURAS.....	11
RESUMO .....	13
INTRODUÇÃO.....	15
CAPÍTULO I.....	21
1 - A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E A ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA.....	21
1.1 – O PROCESSO DE VALORIZAÇÃO DA TERRA URBANA.....	24
1.2 – A ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA E SUAS CONSEQÜÊNCIAS .....	25
CAPÍTULO II.....	32
2 – PEQUENAS CIDADES: CARACTERÍSTICAS, PAPÉIS “LUGAR” NA REDE URBANA .....	32
2.1 – PEQUENAS CIDADES: PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E RELAÇÕES COM O CAMPO.....	34
2.2 – A MUDANÇA DO LOCAL DE DOMICÍLIO DOS AGRICULTORES. ....	40
2.3 – PEQUENAS CIDADES: SEUS PAPÉIS E “LUGAR” NA REDE URBANA.....	43
CAPÍTULO III .....	50
3 – MARECHAL CÂNDIDO RONDON: PROCESSO DE FORMAÇÃO E DINÂMICA ECONÔMICO-PRODUTIVA ATUAL.....	50
3.1 – COLONIZAÇÃO NA FRONTEIRA OESTE.....	52
3.2 – FORMAÇÃO DO MUNICÍPIO DE MARECHAL CÂNDIDO RONDON E SUA ESTRUTURA PRODUTIVA .....	59
3.3 - ESTRUTURA PRODUTIVA E DINÂMICA POPULACIONAL.....	72
CAPITULO IV .....	76
4 – A AÇÃO DO ESTADO E OUTROS AGENTES NA EXPANSÃO TERRITORIAL URBANA DE MARECHAL CÂNDIDO RONDON PR. ....	76
4.1 – LEGISLAÇÃO, PLANEJAMENTO E GESTÃO TERRITORIAL.....	76

4.2 – A ORGANIZAÇÃO DO ESPAÇO URBANO DA SEDE A PARTIR DO PLANO DE DESENVOLVIMENTO (DÉCADA DE 1980).....	83
4.3 – EXPANSÃO TERRITORIAL URBANA A PARTIR DA APROVAÇÃO DO PLANO DIRETOR (DÉCADA DE 1990). .....	87
4.3.1 - ZONEAMENTO DA SEDE MUNICIPAL. ....	92
4.4 – EXPANSÃO DOS LOTEAMENTOS A PARTIR DA EMANCIPAÇÃO DE MARECHAL CÂNDIDO RONDON PR. ....	95
4.4.1 – DÉCADA DE 1960. ....	96
4.4.2 – DÉCADA DE 1970 ..... ..	98
4.4.3 – DÉCADA DE 1980 ..... ..	100
4.4.5 – PRIMEIRA DÉCADA DE 2000 ..... ..	105
4.5 – O ESPAÇO E A CONSTRUÇÃO DA CIDADE.....	108
4.6 – OS VAZIOS URBANOS NO CONTEXTO DO CRESCIMENTO DA CIDADE. ....	114
4.6.1 – OS PROPRIETÁRIOS DOS VAZIOS URBANOS ..... ..	121
4.6.2 – PROPORÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS RURAIS E PROPRIEDADES RURAIS. ....	122
4.6.3 – PROPORÇÃO DE PROPRIETÁRIOS RURAIS QUE POSSUEM PROPRIEDADES URBANAS ..... ..	124
4.6.4 – RELAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS URBANOS/PROPRIEDADES URBANAS. ....	125
CONSIDERAÇÕES FINAIS .....	130
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....	139
ANEXO 01. ....	147
ANEXO 02. ....	148
ANEXO 03. ....	152

**LISTA DE TABELAS.**

Tabela 1: População dos municípios do Paraná. ....	34
Tabela 2. Média da produção agrícola em kg por hectare (1995 a 2008). ....	66
Tabela 3. Variação do preço da soja pago ao produtor em Marechal Candido Rondon, média mensal de 1995 a 2008 (em Reais).....	68
Tabela 4. Evolução da população rural e urbana de Marechal Cândido Rondon.....	73
Tabela 5. Expansão dos loteamentos (1960 a 2007). ....	96
Tabela 6. Quantidade, tipo e função das construções da área urbana. ....	110
Tabela 7. Quantidade de financiamentos efetuados pela CEF (casa própria). ....	112
Tabela 8. Relação de lotes parcelados: ocupados/vazios. ....	118
Tabela 9. Relação de proprietários/lotes vazios. ....	121
Tabela 10. Relação dos proprietários rurais/propriedades rurais. ....	123
Tabela 11. Proprietários rurais/propriedades urbanas. ....	124
Tabela 12. Relação de proprietários urbanos e propriedades urbanas.....	126

## LISTA DE FIGURAS.

FIGURA 1. ATUAÇÃO DAS COLONIZADORAS.....	56
FIGURA 2. MICRORREGIÃO DE TOLEDO .....	58
FIGURA 3. LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO: MARECHAL CÂNDIDO RONDON, PR. ....	59
FIGURA 4. LOCALIZAÇÃO DOS DISTRITOS DO MUNICÍPIO DE MARECHAL CÂNDIDO RONDON, PR.....	61
FIGURA 5. LOCALIZAÇÃO DOS LOTEAMENTOS AUGUSTO II E ALTO DA BOA VISTA. ....	71
FIGURA 6. DISTRITOS DESMEMBRADOS DE MARECHAL CÂNDIDO RONDON EM 1993. ....	74
FIGURA 7. MACROZONEAMENTO MUNICIPAL.....	81
FIGURA 8. PLANTA INICIAL DO DISTRITO DE GENERAL RONDON. ....	84
FIGURA 9. CHÁCARAS INSERIDAS NO PERÍMETRO URBANO (2000/2003). ....	91
FIGURA 10. ZONEAMENTO DA SEDE MUNICIPAL (2008).....	93
FIGURA 11. ABERTURA DE LOTEAMENTOS (1960 A 1969). ....	97
FIGURA 12. ABERTURA DE LOTEAMENTOS (1970/1979). ....	99
FIGURA 13. ABERTURA DE LOTEAMENTOS (1980/1989). ....	102
FIGURA 14. ABERTURA DE LOTEAMENTOS (1990/1999). ....	104
FIGURA 15. ABERTURA DE LOTEAMENTOS PRIMEIRA DÉCADA DE 2000.....	107
FIGURA 16. TIPO DE CONSTRUÇÕES NA ÁREA URBANA DE MARECHAL CÂNDIDO RONDON, PR. ....	111
FIGURA 17. VAZIOS URBANOS NA SEDE DE MARECHAL CÂNDIDO RONDON PR, EM 2008. ....	119

## LISTA DE ABREVIATURAS.

<b>ACIMACAR:</b>	Associação Comercial e Industrial de Marechal Cândido Rondon.
<b>APP:</b>	Área de Preservação Permanente.
<b>BNH:</b>	Banco Nacional da Habitação.
<b>CBOT:</b>	Chicago Board of Trade.
<b>CIBRAZEM:</b>	Companhia Brasileira de Armazenamento.
<b>COHAPAR:</b>	Companhia de Habitação do Paraná.
<b>CONAB:</b>	Companhia Nacional de Abastecimento.
<b>COPAGRIL:</b>	Cooperativa Agrícola Mista Rondon Ltda.
<b>EIV:</b>	Estudo de impacto de vizinhança.
<b>EMATER:</b>	Empresa de Assistência Técnica e Extensão Rural.
<b>EMBRAPA:</b>	Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária.
<b>IBGE:</b>	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
<b>ICMS:</b>	Impostos sobre a Circulação de Mercadorias e Serviços.
<b>IDH:</b>	Índice de Desenvolvimento Humano.
<b>INCRA:</b>	Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária.
<b>IPARDES:</b>	Instituto Paranaense de Desenvolvimento Econômico e Social.
<b>IPTU:</b>	Imposto Predial e Territorial Urbano.
<b>ITR:</b>	Imposto Territorial Rural.
<b>MARIPÁ:</b>	Industrial Madeireira e Colonizadora Rio Paraná Ltda.
<b>MST:</b>	Movimento dos Sem Terra.
<b>MSTC:</b>	Movimento do Sem Teto do Centro.
<b>OCEPAR:</b>	Organização das Cooperativas do Estado do Paraná.
<b>PIB:</b>	Produto Interno Bruto.
<b>PNMT:</b>	Programa Nacional de Municipalização do Turismo.
<b>PRODETUR/SUL:</b>	Programa de Desenvolvimento de Turismo do Sul do Brasil.
<b>SECEX:</b>	Secretaria de Comércio Exterior.
<b>SESC:</b>	Serviço Social do Comércio.

<b>SEAB:</b>	Secretaria da Agricultura e Abastecimento do Paraná.
<b>SICREDI:</b>	Sistema de Crédito Cooperativo.
<b>USDA:</b>	Union State Department of Agriculture.
<b>UIA:</b>	Unidade Industrial Avícola.
<b>UNIOESTE:</b>	Universidade Estadual do Oeste do Paraná.
<b>VERTRAG:</b>	Arquitetura e Urbanismo S/S Ltda.

## **A EXPANSÃO TERRITORIAL URBANA DE MARECHAL CÂNDIDO RONDON-PR: A PRODUÇÃO DA CIDADE A PARTIR DO CAMPO**

### **RESUMO**

Este trabalho teve como objetivo central analisar a expansão territorial urbana de Marechal Cândido Rondon (PR) no período de 1960 a 2008 tendo em vista a relação deste processo com a dinâmica produtiva do campo. Lançamos como hipótese central que no caso de Marechal Cândido Rondon há uma estreita relação entre a especulação imobiliária, a produção do espaço urbano e produção econômica do campo. Procuramos mostrar que existe uma relação entre a expansão urbana (abertura de loteamentos e comercialização dos lotes, aumento de preços dos mesmos) e a dinâmica econômica ancorada na produção agropecuária. Para entender o espaço urbano, no caso de Marechal Cândido Rondon, é necessário pensar na relação com o campo, pois é um município com forte presença do setor agropecuário em sua dinâmica econômica; mesmo o setor industrial presente no município é da agroindústria. O setor terciário também funciona majoritariamente em função do campo (lojas de implementos, máquinas e defensivos agrícolas, comércio de grãos e outros produtos etc.). Neste sentido, os dados e reflexões realizadas apontam para a necessidade de considerar as relações campo-cidade na análise da lógica de expansão do território urbano no caso de cidades caracterizadas por esta intensa relação.

**Palavras-chave:** Relação cidade-campo; expansão territorial urbana; produção e reprodução do espaço urbano.

## **LA EXPANSIÓN TERRITORIAL URBANA DE MARECHAL CÂNDIDO RONDON – PR: A LA PRODUCCIÓN DE LA CIUDAD DE CAMPO**

### **RESUMEN**

Este estudio tuvo como objetivo examinar el centro urbano la expansión territorial de Marechal Cândido Rondon (PR) en el período 1960 a 2008 a fin de vincular este proceso con la dinámica productiva del campo. Lanzados, como hipótesis central que, en caso de Marechal Cândido Rondon una estrecha relación entre la especulación inmobiliaria, la producción del espacio urbano y la producción económica del campo. Se demuestra que existe una relación entre la expansión urbana (abierto los lotes y lotes de la comercialización, aumento de los precios de la misma) y economía dinámica arraigada en la producción agrícola. Para entender el espacio urbano, en el caso de Marechal Cândido Rondon, usted debe pensar en relación con el campo, ya que es una ciudad con una fuerte presencia en el sector agrícola en su impulso económico, incluso el sector industrial en el municipio es la agricultura. El sector servicios también trabaja principalmente en función del campo (tiendas de implementos, maquinaria y productos químicos agrícolas, el comercio de granos y otros productos). En consecuencia, los datos y observaciones formuladas apuntan a la necesidad de considerar las relaciones ciudad-campo en el análisis de la lógica de la expansión del territorio urbano en el caso de las ciudades se caracteriza por la intensa relación.

**Palabras clave:** relación entre la ciudad y el campo, zona de expansión urbana, la producción y reproducción del espacio urbano.

## INTRODUÇÃO

As pequenas cidades têm uma trajetória pouco vasta na literatura geográfica urbana, a qual vem privilegiando estudos sobre médios e grandes centros urbanos. Isto provavelmente se deve ao fato de que as grandes aglomerações sempre despertaram mais atenções, pela concentração de pessoas, contradições sociais e atividades modernas, elementos esses que se reproduzem em diferentes escalas pelo restante do território brasileiro.

É notório que o crescimento das cidades brasileiras resulta em um acúmulo de problemas de ordem social, econômica, política e ambiental. Da mesma forma, encontramos Marechal Cândido Rondon (PR) com um processo de expansão e estruturação urbana contínuo, crescente e (des)ordenado, e com uma infra-estrutura frágil que não acompanha tal crescimento.

A ação dos agentes que fazem e refazem o espaço urbano rondonense ocorre sem uma participação conjunta, agindo em interesse próprio, desconsiderando assim a importância de um crescimento planejado e organizado do ponto de vista sustentável, onde é evidente a “falta” de uma política adequada. Pois assim como as cidades necessitam de fatores que contribuam para o seu nascimento, da mesma forma, o planejamento é necessário para que a mesma sobreviva, a fim de que estejam presentes junto aos seus habitantes, o crescimento econômico, a qualidade de vida e a Justiça social.

Na região Oeste do Paraná a modernização agrícola que promoveu a mecanização e industrialização da produção, foi um fator de grande influência sobre o processo de urbanização, tendo em vista que expulsou trabalhadores do campo para a cidade e acelerou o movimento de transferência da residência dos antigos proprietários de terra, agora empresários rurais, para a zona urbana. Além disso, as mudanças promovidas pelo campo exigiram das cidades locais uma reestruturação urbana a fim de atender às suas novas demandas tais como: profissionais, técnicos, máquinas, implementos e insumos materiais indispensáveis à produção agrícola.

Portanto, faz-se necessário entender o rural e não apenas classificá-lo como sendo tudo aquilo que não é urbano e, ao mesmo tempo, identificar os processos que caracterizam o espaço urbano.

Nas extremidades da área urbana coexistem as atividades rurais e urbanas, e a expectativa de ganho dos proprietários, (especuladores e incorporadores imobiliários) apontam para um tipo

de dinâmica no mercado de terras. Pode-se afirmar que um empreendimento imobiliário (como um loteamento de terras, por exemplo) ocasiona modificações das condições locais e gera de imediato, alterações no preço da terra, o que se manifesta no espaço, geralmente, reforçando a exclusão sócio-espacial.

Assim, para compreender o processo de expansão territorial urbana de Marechal Cândido Rondon é necessário descrever e analisar a dinâmica do processo de especulação imobiliária que está relacionado aos loteamentos de imóveis rurais para uso urbano, principalmente. O conhecimento do mercado de terras também permite perceber diversos aspectos desse processo. Para tratar deste mercado podemos colocar algumas hipóteses que poderão ser confirmadas no decorrer do trabalho:

- 1 -** A terra, tanto urbana quanto rural, é utilizada como reserva de valor com finalidades especulativas, porém, a terra urbana é mais “valorizada” do que a rural.
- 2 -** Os instrumentos (jurídicos ou administrativos) de regulação do mercado de terras (rural ou urbano) são funcionais ao processo de especulação imobiliária. É importante destacar que neste processo de urbanização, a acumulação capitalista se realiza na geração e exploração da renda da terra, neste caso, urbana.
- 3 -** Parcela considerável de proprietários rurais também possui propriedades urbanas (casas ou lotes), sejam elas com finalidade de moradia, aluguel ou apenas como “investimento”.

Diferentemente das grandes metrópoles que inauguraram o processo de verticalização para eliminar os custos da expansão da cidade, em Marechal Cândido Rondon, ocorre uma forte presença do capital rentista, com expansão horizontal da cidade. Esta expansão horizontal se relaciona com a especulação imobiliária quando se verifica a existência de enormes “vazios urbanos”, ou seja, áreas urbanas vazias à espera de “valorização”, meio pelo qual se realiza a acumulação capitalista rentista.

Lançamos como hipótese central que no caso de Marechal Cândido Rondon há uma estreita relação entre a especulação imobiliária, a produção do espaço urbano e produção econômica do campo. Procuraremos mostrar que existe uma relação entre a expansão urbana (abertura de loteamentos e comercialização dos lotes, aumento de preços dos mesmos) e a dinâmica econômica ancorada na produção agropecuária.

Em nosso entendimento, Marechal Cândido Rondon é uma cidade que se produz a partir do campo e para o campo, ou seja, toda lógica de produção do seu território urbano (abertura de loteamentos, incorporação de áreas rurais, formulação de leis, etc.) tem uma ligação muito intensa com a dinâmica produtiva do campo.

Daí ser necessário e fundamental, para entender o espaço urbano, no caso de Marechal Cândido Rondon, pensar na relação com o campo, pois é um município com forte presença do setor agropecuário em sua dinâmica econômica; mesmo o setor industrial presente no município é da agroindústria. O setor de comércio e serviços também funciona majoritariamente em função do campo (lojas de implementos, máquinas e defensivos agrícolas, comércio de grãos e outros produtos etc.).

Neste sentido, apresentamos como a pesquisa está estruturada e organizada em quatro capítulos, sendo os seguintes:

O primeiro capítulo foi dedicado a uma revisão bibliográfica sobre a especulação imobiliária e a renda da terra, com objetivo de compreender como se dá a relação entre proprietários de terra, Estado e a sociedade, que necessita de um lugar para morar e viver (seja na cidade ou no campo). Para esta discussão foram utilizados como referenciais teóricos alguns autores como: Santos (1985, 2002), Sposito (2001), Singer (1978), Oliveira (1979), Correa (2000), Carlos (2004), Harvey (1980, 2001), Lefebvre (1974, 2006) entre outros.

No segundo capítulo foi apresentada a problemática atualmente colocada em torno das pequenas cidades, apresentando uma discussão sobre a relação cidade-campo, a rede urbana regional e dos papéis urbanos das pequenas cidades, partindo das contribuições formuladas por diversos autores, ficando evidenciado que as transformações operadas no processo de urbanização resultaram em novas formas de abordagem da temática ao longo do tempo.

Numa sociedade marcada por profundas diferenças e desigualdades, as pequenas cidades desempenham, sobretudo no plano econômico, um menor número de papéis.

Entretanto, elas não devem ser vistas a priori, como problemas, visto que os problemas estão em todas as cidades. A cidade de São Paulo, por exemplo, por um lado, concentra as maiores riquezas do país e por outro, o maior número de miseráveis. Não é o porte da cidade que define se é um espaço opaco ou luminoso (SANTOS 2002, p.264). As luzes podem ser vistas também nas pequenas cidades, mesmo que os esforços para tal empreendimento sejam mais exaustivos.

O terceiro capítulo apresentou a caracterização histórica da Região Oeste do Paraná onde está inserido (o objeto de estudo) o município de Marechal Cândido Rondon desde sua fundação (25/07/1960 até dezembro de 2008) e a análise do crescimento da cidade com base na dinâmica produtiva do campo tendo a soja como cultura determinante na economia do município.

No quarto capítulo foi abordada a expansão dos loteamentos, tendo como principal agente regulador o Estado, os agentes imobiliários e a participação do setor agropecuário no mercado imobiliário, destacando os fatores determinantes do preço da terra, fundamentais para o conhecimento da dinâmica do mercado de terra urbana.

Pretende-se, assim, contribuir no debate acerca da transformação que o mercado de terras promove na passagem de terra rural para terra urbana.

Para o entendimento do mercado de terras urbanas e a especulação existente na expansão territorial urbana de Marechal Cândido Rondon se fez necessária à realização do trabalho de campo que se consistiu no mapeamento dos lotes parcelados, sejam eles vazios ou construídos, existentes no perímetro urbano.

A elaboração do mapeamento exigiu percorrer todas as ruas da cidade identificando os lotes vazios e construídos (para os construídos verificou-se o padrão e função da construção) de cada quadra, realizado no período de outubro de 2007 a outubro de 2008.

Fontes documentais também foram consultadas para dar sustentação às informações apresentadas neste trabalho. Neste sentido, documentos fornecidos pela Secretaria do Planejamento da Prefeitura Municipal de Marechal Cândido Rondon foram de grande importância para garantir substância empírica ao trabalho.

Dentre os documentos consultados, destaca-se o Relatório do IPTU<sup>1</sup> 2008, que permitiu verificar quantas propriedades cada proprietário (pessoa física ou jurídica) possui na cidade e com isso comparar as informações obtidas com o mapeamento e o Relatório do ITR<sup>2</sup> (relatório obtido a partir da emissão do bloco de notas do produtor rural).

Outro documento examinado foi a relação de loteamentos regulamentados pela Prefeitura desde o ano de 1960 a dezembro de 2007 em que consta o nome do loteador (empresa imobiliária

---

<sup>1</sup> IPTU: Imposto Predial e Territorial Urbano. É um imposto municipal recolhido anualmente (normalmente parcelado em prestações mensais) pelos proprietários de edificações (casas, apartamentos) e terrenos urbanos vazios. Sua alíquota e sua metodologia de cálculo variam de um município para outro.

<sup>2</sup> ITR: Imposto sobre a Propriedade territorial Rural, também chamado de imposto territorial rural, a cobrança é de competência da União e incide sobre a propriedade rural.

ou proprietário), nome do proprietário da terra no qual se fez o loteamento, o nome do loteamento, ano de aprovação pela prefeitura e a área do loteamento em m<sup>2</sup>.

Para obtermos informações referentes ao mercado imobiliário e a ação das empresas imobiliárias de Marechal Cândido Rondon elaboramos um questionário<sup>3</sup> que foi aplicado às empresas do ramo<sup>4</sup>. A partir deste questionário foi possível identificar que tipo de “clientela” investe neste mercado, valores dos imóveis, áreas mais valorizadas, atuação do Estado como agente regulador deste mercado e outras informações que surgiram foram sendo dispostas no decorrer do trabalho.

No caso do Brasil as pequenas cidades estão atreladas às atividades no campo, sendo que seu “desenvolvimento” depende, em grande parte, do campo.

A ocorrência de áreas vazias, próprias para construção de moradias, na sua maioria, é o que sustenta o círculo vicioso da especulação imobiliária que ocorre dentro do perímetro urbano, acarretando com isso uma expansão “(des)ordenada” da cidade para áreas impróprias para moradias, próximas às margens dos rios e mananciais de água, preservação ambiental ou com declive acentuado. Em contrapartida, existem áreas mais próximas ao centro, que estão desocupadas e à espera da “boa vontade” de seus proprietários para serem parceladas num momento em que considerarem adequadas.

Esta prática faz com que a expansão horizontal da cidade se torne fonte de renda para as empresas que atuam no ramo imobiliário, e ao mesmo tempo de interesse do poder público por proporcionar a cobrança do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) destes novos loteamentos, sendo este imposto municipal (pois a receita gerada pelo IPTU pertence ao município). Deixando de incidir sobre estas áreas, a cobrança do ITR (Imposto Territorial Rural, de âmbito federal e que não pertence ao município), daí o interesse em transformar terra rural em terra urbana.

---

<sup>3</sup> O questionário foi aplicado nas empresas durante o mês de setembro de 2008, período após a safra de inverno (safrinha), sendo este um período propício para o mercado imobiliário em que os agricultores investem parte dos lucros da safra em imóveis urbanos ou rurais.

<sup>4</sup> Foram entregues dez questionários, no entanto, somente seis empresas responderam (Certo Imóveis, Edegar Imóveis, Imobiliária Waldow, Activa Imóveis, Imobiliária Joris e a Imobiliária Plano Empreendimentos) totalizando 50% do total das empresas que atuam nesta atividade. Considerando que apenas 60% das empresas responderam, ainda sim foi de grande valia a contribuição das mesmas para com a pesquisa em que foi possível conhecer detalhes do funcionamento do mercado imobiliário da cidade e região explicitado por quem realmente “trabalha” com esta mercadoria (a terra).

Portanto, há interesse do poder público em expandir a área urbana e com isso gerar receita, não levando em consideração os problemas sociais, econômicos e ambientais que isto venha a causar.

## CAPÍTULO I

### 1 - A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E A ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA

O espaço urbano pode ser definido como a formação de diferentes áreas, tais como áreas industriais e áreas residenciais interligadas, nas quais há as mais variadas atividades comerciais e de serviços que, mesmo de forma fragmentada, mantêm-se socialmente integradas todas as suas partes.

O espaço de uma cidade constitui-se no conjunto de diferentes usos da terra justapostos entre si. Esses usos definem áreas, como o centro da cidade, local de concentração de atividades comerciais, de serviços e de gestão, áreas industriais, áreas residenciais, distintas no que se refere à forma e conteúdo social, de lazer e, entre outras, aquelas de reserva para futura expansão.

Este complexo conjunto de usos da terra é, em realidade, a organização espacial da cidade ou, simplesmente, o espaço urbano, que aparece, assim, como espaço fragmentado. Mas, se o espaço urbano é simultaneamente fragmentado e articulado, cada uma de suas partes mantém relações espaciais com as demais, ainda que de intensidade muito variável.

Fragmentada, articulada e condicionante social, a cidade é também o lugar onde as diversas classes sociais vivem e se reproduzem. O espaço urbano assume, portanto, uma dimensão simbólica que, todavia, varia conforme os diferentes grupos sociais, etários etc. Mas o cotidiano e o futuro próximo acham-se enquadrados num contexto de fragmentação desigual do espaço, levando à conflitos sociais, como greves operárias e movimentos sociais urbanos.

O espaço da cidade é desta forma, cenário e objeto de lutas sociais, uma vez que estas visam ao direito à cidade e à cidadania plena e igual para todos.

Eis o que é o espaço urbano: fragmentado e articulado, reflexo e condicionante social, um conjunto de símbolos e campo de lutas. É assim a própria sociedade em uma de suas dimensões, aquela mais aparente, materializada nas formas espaciais. (CORRÊA, 2000, p. 10).

O processo de urbanização de Marechal Cândido Rondon também é marcado pela fragmentação desigual do espaço urbano, onde são loteadas áreas distantes da região central da

cidade, fazendo com que a população menos privilegiada, de certa forma, seja expulsa para estes loteamentos periféricos, aumentando os vazios entre o centro da cidade e a periferia, transformando os terrenos baldios uma “terra de ninguém”.

A administração pública pode e tem condições de intervir no mercado imobiliário, por meio de mecanismos tributários de incentivos, penalização e, sobretudo, através da implantação de políticas mais adequadas e justas, simples e transparentes, objetivando a integração entre as classes sociais e a expansão territorial urbana.

Em sua obra, Corrêa (2000) afirma que o espaço urbano capitalista – fragmentado, articulado, reflexo, condicionante social, pleno de símbolos e campos de lutas – é um produto social, resultado de ações acumuladas através do tempo, e engendradas por agentes que produzem e consomem espaço. São agentes sociais concretos, e não um mercado invisível ou processos aleatórios atuando sobre um espaço abstrato.

Quem são estes agentes sociais que fazem e refazem a cidade? Que estratégias e ações concretas desempenham no processo de fazer e refazer a cidade? Segundo Corrêa (2000), “*estes agentes são os proprietários dos meios de produção, sobretudo os grandes industriais; os proprietários fundiários; os promotores imobiliários; o Estado e os grupos sociais excluídos*”. (CORRÊA, 2000, p.18).

Os maiores proprietários de espaço são os proprietários industriais e das grandes empresas comerciais que, em razão de suas atividades, exigem que seu terreno esteja o mais próximo possível de seus interesses comerciais, necessitam de espaços mais amplos, tornando a terra cada vez mais valorizada, fazendo com que seu uso seja o mais remunerador possível, principalmente no que se refere ao uso comercial.

A terra passa a ser interesse de expansão urbana, tornado-se mais valorizada do que a rural, significando que os proprietários estão cada vez mais interessados em sua troca, e não no valor de uso, como apresenta Corrêa (2000):

Os proprietários fundiários podem então exercer pressões junto ao Estado, especialmente na instância municipal, visando interferir no processo de definição das leis de uso do solo e do zoneamento urbano. Esta pressão não é feita uniformemente nem beneficia a todos os proprietários fundiários. Alguns, os mais poderosos, poderão até mesmo ter suas terras valorizadas através do investimento público em infra-estrutura, especialmente a viária. (CORRÊA, 2000. p. 18).

Podemos, assim, concluir que, ao se transformarem as terras rurais em urbanas, ocorrem diferentes formas de ocupação destas terras da periferia, como as de uso popular ou de *status*. Nestes casos, os proprietários fundiários determinam qual será a melhor ocupação, ou seja, qual ocupação renderá mais lucros.

A destinação dessas terras a uma população de *status* possibilita à seus proprietários que se tornem promotores imobiliários, criando bairros de classe alta, loteando, construindo boas casas e vendendo-as.

Os loteamentos periféricos de ocupação popular, criados longe do centro da cidade com o mínimo de infra-estrutura e sem nenhum interesse social mais profuso, tornam-se simplesmente meios para aferir a renda da terra, tornando-se muitas vezes loteamentos irregulares e até mesmo ilegais. Isto gera a pressão popular por melhores serviços por conta do poder público. Assim, os proprietários fundiários são mais uma vez beneficiados, pois, para que a infra-estrutura chegue até os loteamentos populares, terá de passar obrigatoriamente por suas terras, situada entre os loteamentos periféricos e o centro da cidade.

Neste momento, torna-se importante discutir a questão da especulação imobiliária. Este é um termo muito utilizado em praticamente todas as considerações sobre os problemas das cidades atualmente. Campos Filho (2001) define especulação imobiliária, em termos gerais, como “[...] uma forma pela qual os proprietários de terra recebem uma renda transferida dos outros setores produtivos da economia, especialmente através de investimentos públicos na infra-estrutura e serviços urbanos” (CAMPOS FILHO, 2001, p.48).

A especulação imobiliária, portanto, caracteriza-se pela distribuição coletiva dos custos de melhoria das localizações, mas ao mesmo tempo reconhece que há uma apropriação privada dos lucros provenientes dessas melhorias. Especulação imobiliária é a compra ou aquisição de bens imóveis com a finalidade de vendê-los ou alugá-los posteriormente, na expectativa de que seu valor de mercado aumente durante um espaço de tempo decorrido.

Se uma pessoa, empresa ou grupo de pessoas ou empresas comprar imóveis, em grandes áreas ou quantidades e numa mesma região, isto diminui a oferta de imóveis no lugar, o que, conseqüentemente, provoca o aumento artificial dos preços de todos os imóveis daquela região. A expressão tem conotação pejorativa, por deixar implícito que o comprador do imóvel não irá utilizá-lo para fins produtivos ou habitacionais, e ainda retira de outras pessoas, de menor poder aquisitivo a possibilidade de fazê-lo.

A especulação imobiliária é um processo que pode atingir diversas regiões de uma mesma cidade. Repentinamente, ocorre a valorização de um bairro ou região, e os preços de aluguel e venda dos imóveis localizados nesse espaço sofrem altas temporárias. Os prejuízos resultantes da especulação são muitos e abrangem tanto aspectos sociais, quanto ambientais e econômicos. A terra acaba perdendo seu valor social, de assentamento, pois o valor mercantil e a busca pelo lucro passam a ser os interesses principais por parte dos agentes imobiliários.

Por trás do processo da especulação imobiliária, existem diversos fatores que levam a esse encarecimento no preço da moradia em certas regiões, e os maiores prejudicados são os moradores, tanto os futuros locatários quanto a vizinhança local, pois toda a estrutura urbana pode ser afetada por essa mudança.

A especulação com terras é uma estratégia de valorização do capital, difundida acentuadamente no Brasil. A procura pela terra devido à sua condição de duplo ativo, aliada à insuficiência e à existência de forte demanda, majora a terra à condição de um ativo altamente cobiçado.

## **1.1 – O PROCESSO DE VALORIZAÇÃO DA TERRA URBANA**

O espaço urbano, como resultado de complexas relações sociais, tem materialidade física na cidade, onde existem diversos atores, com interesses quase sempre divergentes. Nessa produção capitalista da cidade, os processos de “valorização” da terra e os mecanismos de sobrevalorização fundiária rendem lucros excedentes aos proprietários e condicionam grupos sociais às determinações do mercado imobiliário.

Nesse ramo de investimentos, a determinação do “valor” (preço) de comercialização não se dá pelos mesmos elementos da produção mercantil, mas por diferentes formas de renda da terra.

A palavra valor, é preciso observar, tem significados diferentes. Algumas vezes, expressa a utilidade de algum objeto particular e, outras, o poder de compra de outros bens que a posse deste objeto transmite. O primeiro pode ser chamado ‘valor de uso’, e o segundo, ‘valor de troca’. *“As coisas de grande valor de uso têm, freqüentemente, pequenas ou nenhum valor de troca; e,*

*ao contrário, as de grande valor de troca têm, freqüentemente, pequenos ou nenhum valor de uso*” (SMITH apud HARVEY, 1980, p. 31).

A propriedade da terra se mantém no quadro da propriedade privada em geral. Ainda que essa propriedade imobiliária tenha dado lugar à propriedade mobiliária, a do dinheiro e do capital, ela persiste. E mesmo que ela, desde a época de Marx, tenha se consolidado, a burguesia enriquece comprando terras, constituindo para si propriedades fundiárias (e conseqüentemente, reconstituindo sobre a base de um novo monopólio, a propriedade fundiária e a renda da terra). *“A propriedade da terra, no fundo intacta, reconstituída pelo capitalismo, pesa sobre o conjunto da sociedade”* (LEFEBVRE, 1999. p.160-1).

Ao mesmo tempo, Villaça (1978) identifica a localização como a mercadoria mais importante do mercado imobiliário urbano, com valor estipulado por benfeitorias nos lotes.

Nas economias de mercado, um terreno incorpora dois bens, ou duas mercadorias: uma parcela de terra e uma localização. O primeiro é estático e varia pouco ou nada ao longo do tempo; caracteriza-se pelas dimensões e forma do lote, sua topografia e as características físicas (importantes, no caso da terra urbana) - só o proprietário atua sobre ele. O segundo, a localização, varia violentamente ao longo do tempo, especialmente nas cidades que estão em rápido crescimento.

Mais ainda, tais atributos, num terreno, estão menos sujeitos à modificação determinada pela ação de seu proprietário do que pela de proprietários de outros terrenos. Assim, *“a localização é definida por um sistema de relações sociais emanadas a partir de e em direção a um ponto, em face de vários pontos”* (VILLAÇA, 1978, p. 14).

## **1.2 – A ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA E SUAS CONSEQÜÊNCIAS**

A infra-estrutura de uma área é a característica principal que a faz ser mais valorizada do que outra. A localização do bairro e o acesso que ele dá a serviços públicos e particulares, que vão desde saneamento básico a hospitais e shopping centers, são os principais critérios para a supervalorização. Ou seja, a facilidade de acesso aos demais pontos da cidade, particularmente a pontos importantes como marginais e vias expressas é o que faz, em alguns casos, um bairro ser

considerado nobre, e outro, periférico. É aproveitando-se destes fatores que as empresas de imóveis especulam o preço da terra.

Outro caso relativamente comum é o de terrenos que não são muito bem localizados, até que uma nova avenida ou rua importante é aberta, melhorando suas condições de acessibilidade. Seu preço, por conseqüência, aumentado quase que instantaneamente.

Outra forma de melhoria da localização ocorre pelo simples acréscimo de novas edificações no seu entorno, o que por si só torna sua acessibilidade melhor em relação ao conjunto da cidade. Em outras palavras, a ocupação por atividades (residenciais, comerciais, etc.) ao redor de um terreno torna-o mais próximo – e, portanto, com maior acessibilidade – a uma nova gama de possibilidades de interação com o resto da cidade. Essa possibilidade de interação, por sua vez, é um aspecto valorizado pelas pessoas no momento de escolher um determinado local e, por isso, acaba também contribuindo para o aumento do preço do solo.

Apesar de gerar lucro para alguns poucos investidores, a prática da especulação imobiliária é extremamente prejudicial para as cidades. Por causa dela, os tecidos urbanos tendem a ficar excessivamente rarefeitos em alguns locais e densificados em outros, gerando custos financeiros e sociais. A infra-estrutura, por exemplo, é sobrecarregada em algumas áreas e subutilizada em outras, tornando-se, em ambos os casos, mais cara em relação ao número de pessoas atendidas.

A especulação gera maiores distâncias a serem percorridas, subutilização da infraestrutura e aumento artificial do preço da terra. As dificuldades de deslocamento da população de mais baixa renda, especialmente nas grandes cidades, também são, em grande parte, decorrentes dessa lógica especulativa, que aumenta as distâncias entre habitação e empregos.

Outra possível conseqüência da retenção especulativa de imóveis é a dificuldade de deslocamento gerada pela escassez de vias e de possíveis caminhos para quem se desloca. Isso acontece quando os terrenos ociosos são grandes, e impedem o surgimento de conexões (vias públicas) entre áreas da cidade pelo fato de não estarem parcelados. Todo o fluxo, portanto, precisa desviar-se dessas glebas, causando estrangulamento em alguns pontos e concentração excessiva de tráfego em algumas poucas ruas.

Com o crescimento das cidades, passa a existir uma pressão pela anexação de áreas, antes rurais, para uso e apropriação urbana. Trata-se da alteração de uso do solo, de rural para urbana.

É evidente que este processo oculta muito mais que a mera mudança de *status* jurídico, estando implexo com outros processos, como, por exemplo: a especulação, a propriedade da terra, o direito de propriedade, a legislação de regulação do uso do solo e, por conseguinte, a metamorfização da paisagem urbana. Nesta transformação do rural em urbano, a especulação desempenha papel fundamental, potencializada por um conjunto de fatores, como a fiscalização ineficiente, a legislação e a administração conivente e permissiva.

A apropriação de terras no Brasil é uma questão que, desde sua colonização, causa problemas de ordem econômica, social e principalmente administrativa e política.

Pois, de um lado, existe uma sociedade fundiária altamente coesa, que faz da terra objeto de especulação, restringindo o acesso a terra e, de outro, uma enorme parcela que caracteriza uma demanda, desestruturada, desarticulada e conduzida em sua grande parte por movimentos sociais, como por exemplo, o MST (Movimento dos Sem Terra) e o MSTC (Movimento do Sem Teto do Centro).

Com o crescimento das cidades, surge uma necessidade e, por que não dizer, uma pressão por novas anexações de terras, antes de uso rural, para a apropriação urbana e subsequente para um desenvolvimento, seja, (des)organizado e (des)articulado como é o caso da cidade em estudo.

Essa demanda esbarra sempre numa escassez camuflada, historicamente galgada em conflitos urbanos e rurais da apropriação da terra e, conseqüentemente, de seu uso.

No processo de modificação da terra rural em urbana, a especulação imobiliária cumpre papel fundamental. Este fundamento está potencializado por uma série de fatores, como a falta de uma fiscalização eficiente amparada em planos de expansão e do Plano Diretor municipal e do cumprimento da legislação que rege o administrativo público.

O capital trabalha a especulação imobiliária como uma estratégia de valorização contínua, uma vez que a procura pela terra considerada “ativo” faz com que a ela se torne moeda forte caracterizada por um “ativo” claramente desejado.

Portanto, especular é conter, guardar algo na probabilidade de realizar uma barganha vantajosa assim que surgir a necessidade de lucro, quando o valor a ser recebido pela barganha seria muito superior ao preço de valia. Assim sendo, a terra como ativo duplo, como especulativo, “*se assemelha ao capital, embora não o seja, pois ele valoriza o preço*” (KANDIR, 1984, p.98).

Ribeiro (1997) nos diz que a especulação na alteração da terra rural para a urbana é nada mais do que uma valorização do ativo (terra) e nos faz entender a terra como um ativo de reserva de capital.

A especulação fundiária aumenta o preço da terra e tem duplo efeito sobre suas atividades. De um lado, onera os custos de expansão na medida em que pressupõe terrenos amplos e baratos. De outro, o aumento do preço dos imóveis, resultante do aumento do preço da terra, atinge os salários da força de trabalho, gerando-se assim uma pressão dos trabalhadores visando a salários mais elevados que incidirão sobre a taxa de lucro das grandes empresas. Isto, segundo Capel (1972), gera conflitos de interesses:

A especulação fundiária não é assim de interesse dos proprietários dos meios de produção. Interessa, no entanto, aos proprietários fundiários: a retenção de terras cria uma escassez de oferta e o aumento de seu preço, possibilitando-lhes ampliar a renda da terra. Esta prática gera conflito entre proprietários industriais e fundiários. (CAPEL, 1972, p. 8)

Os proprietários do meio de produção serão os mais favorecidos nestes conflitos, pois, no capitalismo, tanto a vida econômica quanto a política são coordenadas por eles. Eles fazem com que o Estado desaproprie terras, instale a infra-estrutura necessária e crie loteamentos baratos para a construção de casas populares.

Os conflitos que emergem tendem a ser, em princípio, resolvidos em favor dos proprietários dos meios de produção que, no capitalismo, comandam a vida econômica e política. Esses conflitos são solucionados através de pressões junto ao poder público para realizar desapropriações de terras, instalação de infra-estrutura necessária às suas atividades e para a criação de facilidades com a construção de casas baratas para a força de trabalho.

Portanto, as modificações que um novo empreendimento imobiliário, como um loteamento, causa na paisagem, proporcionam uma constante desarticulação ambiental, social e urbana em determinado tempo e lugar, como, por exemplo, alteração no preço de terrenos, (des)estrutura urbanística, dentre outros fatores que contribuem para o aumento da exclusão sócio-espacial.

Os vazios urbanos são relevantes para a compreensão, planejamento e gestão das cidades. Vale dizer que a especulação é responsável pelos aumentos significativos de preço da moradia urbana. O meio físico sofre com essas especulações, uma vez que a ocupação inadequada e

indiscriminada afeta principalmente as áreas de vertentes, várzeas, áreas de preservação permanentes e de outros ambientes frágeis quanto à sua paisagem estrutural e, em alguns casos, protegidos por lei.

Isto nos leva à reflexão de que a situação entre cidades não se difere consideravelmente, pois praticamente todas têm dificuldades em encontrar alternativas de moradia para a massa populacional. Maricato (2001) diz, a esse respeito: “*é justamente a ausência de alternativas de moradia que assegura à negociação legal de terras e faz com que a especulação assumo o controle, travando-a*”. (MARICATO, 2001, p.219).

Partindo disto, percebemos que a necessidade e a produção de moradias estão estreitamente ligadas aos mecanismos que regulam o uso do solo urbano, conforme aponta Santos (1994), ao afirmar que a política urbana deve sempre reestruturar, e não manter tais mecanismos que possibilitam a especulação dinâmica e a ausência de alternativas para uma expansão territorial ordenada e amparada na legislação ambiental e urbana.

Desde a década de 1980, a especulação imobiliária estimulou a expansão urbana de Marechal Cândido Rondon, o que, por sua vez, aumenta a demanda por esse tipo de produto. Nos últimos dez anos, isto refletiu de forma marcante no preço de lotes nas áreas consideradas de expansão. Nestas áreas, localizadas nas bordas urbanas, coexistem as atividades rurais, o que faz com que a expectativa de ganho dos donos, especuladores e incorporadores imobiliários, em relação a elas, aumente consideravelmente após o seu parcelamento.

Não diferente de outras áreas urbanas, o processo de expansão territorial urbana de Marechal Candido Rondon desenvolveu-se de duas maneiras: pelo adensamento das áreas já existentes e pela incorporação de áreas limítrofes ao perímetro urbano. É importante salientar que os loteamentos, em sua constituição básica, devem possuir características básicas, como energia, água, rede de esgoto, asfalto, etc., além de uma localização que possibilite o acesso rápido a outros setores da rede urbana.

A infra-estrutura da cidade, em relação aos seus imóveis e, conseqüentemente, a expansão urbana, caracterizam-se, devido à valorização de terras, muito além do seu preço real de mercado, aproveitando-se de fatores internos, como, por exemplo, saneamento básico (que não é suficiente), rede de energia elétrica, asfalto, hospitais, escolas, praças, supermercados, etc.

Na área urbana, a especulação foi responsável pela segregação sócio-espacial, com a retenção de terrenos, aumento do custo de produção e urbanização, e a exclusão urbana que, com

os custos de reprodução da força de trabalho, reserva os piores locais da cidade para a população de baixa renda.

Na especulação imobiliária da cidade em estudo, para se ter uma idéia, alguns corretores planejam a venda inicial de apenas alguns lotes para, após sua ocupação pelos primeiros moradores, colocarem os demais à venda por preços mais elevados.

Deste modo, consideramos que se trata, aí, de uma questão sócio-política, ou seja, a forma como um espaço recebe melhorias de infra-estrutura, que geralmente acontece após a ação (luta) dos moradores locais, pois são os agentes que mais se beneficiam desta infra-estrutura que torna a terra mais valorizada, e assim buscam novos compradores visando a um lucro ainda maior.

Assim, o processo histórico de ocupação da cidade é evidente, no sentido que em seu planejamento urbano, centro e periferia não estiveram unidos, mas sim separados por espaços vazios que, dentro desse processo, geraram vazios urbanos (lotes baldios) e que passaram a apresentar problemas sociais, econômicos e ambientais. Essa situação requer políticas públicas com programas preventivos e educativos, ou mesmo a aplicação e cumprimento do Plano Diretor do município, que já existe, uma vez que acreditamos ser esta a solução para a tentativa da diminuição dos problemas sociais, políticos e urbano-ambientais que regem a especulação imobiliária.

O entendimento da cidade demanda uma compreensão do fato econômico, social das relações e da dinâmica exercida pelas relações de poder na cidade, haja vista que as cidades se configuram como um local de manifestações das relações sociais e são as ações e as relações sociais que dão forma e significado ao espaço.

Dois imóveis iguais (mesma área, distribuição das dependências, qualidade, acabamento, etc.), localizados em pontos diferentes de uma cidade, quase sempre possuem preços diferentes. Os agentes imobiliários estabelecem preços diferenciados por metro quadrado nas áreas da cidade, criando um verdadeiro mapa dos “valores urbanos”.

O poder público de Marechal Cândido Rondon utiliza-se de uma escala de valores dentro da cidade (delimitada em zonas de tributação) para a cobrança dos tributos territoriais devidos pelos proprietários imobiliários conforme uma planilha que define “valor venal<sup>5</sup>” das propriedades. Uma tabela escalonada de 01 a 14, sendo que 01 é a zona de maior valor,

---

<sup>5</sup> Valor venal é definido para servir de referência em caso de desapropriação e também como base de cálculo para cobrança do IPTU. Para se definir o valor (ou seja, avaliar) de uma propriedade leva-se em conta a sua localização, tamanho do lote, área construída bem como a infra-estrutura implantada no local.

decrecendo até 14 que é a zona de menor “valor”. Dentro destas zonas as propriedades passam por uma avaliação a qual determina o “valor” que servirá de base para cobrança do IPTU e do ITBI<sup>6</sup>.

De onde vem essa diferença de preços do solo urbano? Não se trata de um fenômeno natural, algo inerente ao solo, mas sim decorrente de relações sociais, considerando-se que a explicação desta diferenciação tem por base a teoria da renda fundiária urbana.

---

<sup>6</sup> O imposto sobre Transmissão de Bens por Ato Oneroso “Inter Vivos” (ITBI) é cobrado pelo município nos casos de transferência – transmissão ou cessão – de propriedade de imóveis como casas, apartamentos, salas, lojas e galpões. O pagamento do tributo é condição para o registro em cartório da transferência do imóvel. O ITBI deve ser pago quando há envolvimento de gastos pecuniários, ou seja, envolve recursos financeiros. O responsável pelo recolhimento é o comprador, nas negociações envolvendo vendas. No caso de permuta do imóvel, os dois lados envolvidos dividem o pagamento, de forma solidária. Fonte: Prefeitura Municipal – Secretaria da Fazenda, Setor de Tributação.

## CAPÍTULO II

### 2 – PEQUENAS CIDADES: CARACTERÍSTICAS, PAPÉIS “LUGAR” NA REDE URBANA

A urbanização brasileira, enquanto o fenômeno sócio-econômico que se expressa na constituição de cidades, teve início por volta do século XVI, quando se constituíram as primeiras aglomerações (vilas) próximas ao litoral, que tinham como principal papel a ligação entre a Metrópole e a Colônia, sem, portanto, apresentar uma vida econômica específica.

Ao longo da história econômica da sociedade brasileira, novos impulsos foram surgindo e fazendo com que o povoamento e a urbanização atingissem outras áreas do território. Entre esses fatos históricos, destacam-se os impulsos de povoamento dados pelas atividades econômicas que conforme Ianni (1996):

[...] a sucessão de ciclos e épocas das atividades econômicas predominantes, aqui ou lá, voltadas para o mercado externo, marca os lineamentos dos estados e regiões, da geografia e história. Assinalam os movimentos do povoamento, colonização, escambo, escravidão, fazendas, engenhos, sertões, fronteiras, povoados, cidades, províncias, estados e regiões. É aí que se enraíza o desenvolvimento desigual e contraditório, característico da economia e sociedade no Brasil. (IANNI, 1996, p.167).

A partir dos primeiros anos do século XX o processo de urbanização e povoamento no Brasil se tornou mais complexo, sobretudo pelo desenvolvimento industrial na região Sudeste. Esta atividade passou cada vez mais demandar uma articulação territorial e produtiva no país. A cidade (industrial), no Brasil, tornou-se pela primeira vez produtiva, conforme Singer (1990), *“bem como passou a se compor cada vez mais por novos conteúdos e agentes sociais”*.

A implantação de infra-estrutura de transporte foi fundamental para o desenvolvimento da atividade industrial no país e conseqüentemente promoveu importantes reorganizações no território nacional. Destaca-se, inicialmente, a importância das rodovias e ferrovias na dinamização regional e na expansão do processo de urbanização nas áreas onde se instalou tal meio de transporte.

Em termos gerais, apesar do dinamismo alcançado até meados do século XX, na década de 1950, o Brasil ainda contava com a maior parte da sua população residindo no meio rural. Foi, contudo, entre os anos de 1940 e 1980, de acordo com Santos (1993), “*que ocorreu uma inversão completa quanto ao local de residência da população brasileira*”, juntamente à “*intensa modificação no modo de vida e relações de trabalho, tanto no campo como nas cidades*”. (SANTOS, 1993, p.34).

As cidades, sobretudo aquelas onde havia algum tipo de desenvolvimento industrial, passaram a crescer intensamente. Novos núcleos surgiram em áreas com alguma dinamicidade econômica por força de agentes externos e locais e ou por ações planejadas pelo próprio Estado, dando início ao efetivo deslocamento da sociedade do meio rural para as cidades, ou seja, o êxodo rural.

Por outro lado, observa-se também que o perfil da urbanização brasileira expõe a forma desigual e ao mesmo tempo concentradora com que se processou esse fenômeno no país. Há, portanto, um conjunto restrito de grandes e médias cidades que concentram os poderes de gestão, decisão e equipamentos urbanos em seu espaço, porém, estas cidades são marcadas por imensa gama de problemas sociais.

No outro extremo encontra-se um conjunto maior, com inúmeras pequenas cidades, localidades que se dividem entre núcleos de áreas urbanas dinâmicas que se inserem em graus menores na economia globalizada, atendendo às necessidades primárias da sua população, com ou sem crescimento demográfico; outras enfrentam sérios problemas para reter sua população, sobretudo, as pessoas jovens, que acaba tendo que migrar para os centros urbanos à procura de melhores condições de vida.

No Estado do Paraná verifica-se um exemplo emblemático dessa situação, na medida em que possui trezentos e noventa e nove municípios, sendo que 91,8% da população vivem em pequenas cidades de até 50.000 habitantes, conforme demonstra a tabela 01.

Há, portanto, a ocorrência de trinta municípios com mais de cinquenta mil habitantes, sendo; dezoito municípios com até cem mil habitantes, cinco municípios com até duzentos mil, três municípios com até de trezentos mil, dois municípios com até de quatrocentos mil, um município com até quinhentos mil habitantes e apenas a capital, Curitiba, tem mais de um milhão (1.085.806 habitantes, conforme censo de 2000 do IBGE). Ademais, os municípios com até 50

mil habitantes compõem a maioria, - trezentos e sessenta nove municípios, ou seja, 92,48% do total (PNUD; IPEA; FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2003).

**Tabela 1: População dos municípios do Paraná.**

Número de habitantes	Número de municípios	% total
Até 5.000	100	25,06
5.000 a 10.000	111	27,81
10.000 a 20.000	107	26,81
20.000 a 30.000	25	6,26
30.000 a 40.000	19	4,76
40.000 a 50.000	07	1,75
50.000 a 100.000	18	4,51
100.000 a 200.000	05	1,25
200.000 a 300.000	03*	0,75
300.000 a 400.000	02*	0,50
400.000 a 500.000	01*	0,25
1.797.408	01*	0,25
<b>TOTAL</b>	<b>399</b>	<b>99,96</b>

Fonte: IBGE, 2007<sup>7</sup>. Org. Ferrari, Walter J. 2008.

Diante desse caráter da urbanização brasileira, várias questões vêm motivando os estudos urbanos. No entanto, o estudo das pequenas cidades não se torna menos necessário, pelo contrário, sem a consideração dessas espacialidades não é possível chegar a uma compreensão ampla do significado da urbanização brasileira na atualidade.

## **2.1 – PEQUENAS CIDADES: PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E RELAÇÕES COM O CAMPO**

Espaço é uma das principais categorias geográficas e é sob esta que dirigem os esforços da pesquisa na ciência Geográfica. Santos (1997) considerou espaço como:

Uma instância da sociedade, ao mesmo título que a instância econômica e a instância cultural ideológica. Isso significa que, como instância, ele contém e é contido pelas demais instâncias, assim como cada uma delas o contém e é por ele contida. A economia está no espaço, assim como o espaço está na economia.

<sup>7</sup> Contagem da População e Estimativa de População 2007. Publicada no Diário Oficial da União de 05/10/2007.

Ao mesmo se dá com o político industrial e com o cultural-ideológico. Isso quer dizer que a essência do espaço é social. Nesse caso, o espaço não pode ser apenas formado pelas coisas, os objetos geográficos, naturais e artificiais, cujo conjunto nos dá a Natureza. O espaço é tudo isso, mais a sociedade: cada fração da natureza abriga uma fração da sociedade atual. (SANTOS 1997, p. 1)

O espaço urbano enquanto um tipo específico de apresentação do espaço geográfico é uma categoria conceituada e analisada no meio acadêmico a partir, principalmente, da realidade das grandes cidades. Corrêa (2000) identificou o espaço urbano como um “*espaço que é ao mesmo tempo fragmentado e articulado*”, refletindo a desigualdade e mutabilidade que é própria da sociedade. Algumas destas características aparecem em pequenas cidades, no entanto, as escalas são proporcionais assim como a intensidade dos fenômenos e suas formas de apresentação.

Os processos e as formas espaciais urbanos estudados nas grandes e médias cidades não encontram correspondentes iguais nas pequenas cidades. Estas últimas são espaços que em geral não apresentam grandes diferenciações espaciais, os centros não apresentam especializações como áreas centrais e, muito menos, os processos recentes de degradação sócio-econômica, tipicamente ocorrida nos centros das cidades maiores. São geralmente, ao mesmo tempo, espaços de residências, lazer, do comércio e serviço existente, no centro estão localizados os órgãos da administração pública, a igreja principal, escolas, bancos e hospitais (quando existentes).

Por outro lado, apresentam também conjuntos habitacionais, às vezes um pouco distantes do que pode ser chamado de “centro”. No entanto, as distâncias são curtas e os movimentos podem ocorrer a pé; de bicicleta, devido a isto as pessoas conseguem manter relações de vizinhança com outras que não moram no mesmo bairro, enfim, o conhecimento mútuo permanece entre os moradores das pequenas cidades.

O estudo da relação campo-cidade ganhou uma nova complexidade com a revolução científico-tecnológica, iniciada a partir da segunda metade do século XX, uma vez que essa ao intensificar os processos de urbanização e industrialização promoveu o desenvolvimento do capitalismo no campo e a conseqüente modernização da agricultura.

Essa modernização, mesmo não tendo ocorrido de forma homogênea, redefiniu os espaços rurais, imprimindo-lhes uma nova dinâmica, diversificou os serviços urbanos, intensificou os fluxos de transportes e comunicações e reestruturou a interação das áreas rurais com os espaços urbanos.

A nova dimensão assumida pelas relações sociais, econômicas e culturais estabelecidas entre o campo e a cidade passou a exigir a compreensão de que o rural e o urbano não devem ser mais pensados como recortes territoriais isolados, como tradicionalmente o fora, mas como espaços interdependentes e complementares. A concepção do urbano extrapola a própria cidade, consubstanciando-se na relação cidade-campo, tendo na divisão técnica, social e territorial do trabalho a base que funda tal relação.

Dessa forma, os estudos da relação campo-cidade são essenciais para a compreensão da organização sócio-espacial, pois tanto o rural quanto o urbano não podem ser entendidos separadamente, pautados na velha dicotomia de que o urbano é significado de moderno e o rural significado de arcaico.

Contudo, entendemos que o rural não deve ser visto como resquíio em vias de desaparecimento e nem a cidade como *lócus* do moderno. Além disso, o campo não é sinônimo de rural e tampouco a cidade abarca apenas o urbano. O rural e o urbano expressam o modo de vida e os valores, enquanto o campo e a cidade correspondem à materialização desses modos de vida. Portanto, os valores urbanos estão presentes no campo, assim como também encontramos os valores rurais na cidade.

De outra parte, há também que se considerar que a extensão do processo de urbanização sobre espaços regionais adjacentes e funcionalmente integrados às concentrações urbanas, tem gerado uma articulação crescente entre atividades de espaços urbanos e rurais, contribuindo para tornar cada vez mais complexa as distinções entre campo e cidade. No contexto desta “urbanização extensiva”, não apenas observa-se uma extensão da produção industrial capitalista a todo o espaço social, mas também as demandas da reprodução coletiva e ampliada da força de trabalho que se estendem com o tecido urbano a todo espaço social, fortalecendo e enfatizando a integração sócio-espacial urbano-rural.

Tal processo, de um lado leva a uma redefinição e ampliação das possibilidades de localização de atividades econômicas, permitindo novas localizações no espaço regional e de outro, permite uma ampla integração espacial entre o urbano e o rural, ao mesmo tempo em que, também integra concentrações urbanas entre si, dando origem a micro-sistemas urbanos onde os diversos centros e espaços periféricos circundantes se articulam numa totalidade funcional, formando-se assim redes (urbano-rurais) onde a fluidez e integração sócio-espaciais ganham dimensões e intensidades antes impensadas.

A intensificação da comunicação entre a cidade e o campo, facilitando o acesso a bens e valores urbanos, somada ao desemprego e ao aumento da violência nos grandes centros urbanos, acabaram por produzir uma situação em que a vida na cidade deixa de ser tão atraente como há 30 ou 20 anos.

As dificuldades enfrentadas por um jovem de origem rural nos centros urbanos, com pouca qualificação profissional e nível educacional normalmente mais baixo que os da cidade, a inexistência de uma rede de parentesco de apoio, a obrigação de pagar caro pela moradia, pelo transporte e pela alimentação, têm levado os jovens “descobrirem” que podem ter um padrão de vida bem satisfatório no campo (lugar de origem) onde contam com um conjunto de facilidades inexistentes na cidade, sobretudo a da moradia.

Estabelecer assim, residência na localidade de origem passa a ser valorizado não só por motivos econômicos, mas também em decorrência da idealização da vida rural pelos moradores da cidade. Abrir novas alternativas de trabalho no campo é um projeto que surge em função da perspectiva de estreitamento dos laços com a cidade, favorecido pelas facilidades dos meios de comunicação.

É importante registrar que o desejo de permanecer no campo não pressupõe mais assumir a profissão de agricultor. Isso acarreta, como se sabe, implicações sobre o processo sucessório no interior da família camponesa ameaçando a continuidade da exploração agrícola e a manutenção do patrimônio familiar dentro deste modelo agro-exportador adotado na região Oeste do Paraná. Inserindo-se assim no processo de modernização tecnológica da agricultura a partir da década de 1970, determinando um novo modelo agrário em que apenas os agricultores que conseguem “incluir-se” neste novo modelo sobrevivem.

Portanto, o método de cultivo realizado pelos pequenos produtores agrícolas se tornou arcaico e pouco competitivo, sendo suplantados pelo emprego de tratores, colheitadeiras e insumos de toda natureza, restritamente acessíveis. Sobre esta modernização Reolon (2007), afirma que:

Na Mesorregião Oeste Paranaense, a especialização da produção, fundamentalmente assentada no cultivo da soja, mais o fortalecimento das indústrias de processamento de produtos agrícolas e pecuários, sejam privadas ou cooperativas, somadas, ainda, à concentração da estrutura fundiária e redução da mão-de-obra empregada no campo são, sem dúvida, a marca do processo de desenvolvimento tecnológico ocorrido no bojo da produção agropecuária. (REOLON, 2007, p.95).

No momento histórico em que vivemos; a agricultura camponesa está sob pressão do mercado capitalista que a força às migrações constantes, a inserir-se no mercado internacional, a produzir monoculturas, a fornecer mão-de-obra para as empresas capitalistas, a endividar-se no sistema financeiro, a integrar-se com agroindústrias, a ser complementar à produção dos latifúndios, a consumir o pacote tecnológico das multinacionais.

Isso leva a refletir que a cidade e o campo são construções sócio-espaciais, que devem ser analisadas e fortalecidas por seus contextos, situações e singularidades. Ambos não são semelhantes e não podem ser compreendidos como regidos pela mesma lógica, pois no urbano a velocidade dos acontecimentos se processa num tempo rápido. No campo, este tempo é mais lento, as relações sociais estão mais centradas na proximidade, no cotidiano e num maior contato dos elementos físicos do quadro natural.

Desse modo, no campo a relação com a terra é uma das principais características. Embora, deva-se fazer a ressalva que com o agronegócio o campo altera, em certa medida, sua velocidade pela utilização de máquinas, cada vez mais rápidas no processo de produção, e, também, com a modificação genética de muitas plantas que conseguem desenvolver-se mais rápido.

Marechal Cândido Rondon insere-se no contexto anteriormente explicitado por ter sua produção agrícola baseada principalmente no cultivo da soja e, em menor escala (safra de verão), do milho. Este modelo de produção, aliado ao sistema de integração para produção de suínos e frango de corte, aumentou a dependência dos agricultores em relação a estes dois produtos. Com isso, a cotação realizada em Chicago (CBOT - Chicago Board of Trade) afeta diretamente a produção de commodities, determinando o custo de produção, refletindo, assim, diretamente no preço final destes produtos.

A produção do espaço urbano de Marechal Cândido Rondon esteve durante as décadas de 1970/1980 estritamente relacionada à produção agrícola, já que não havia uma política que incentivasse a instalação de indústrias no município. A partir de meados da década de 1980, iniciou-se um processo de incentivo à instalação de indústrias com o intuito de diminuir a dependência econômica do município em relação à agricultura que se baseava exclusivamente na monocultura, principalmente, da soja. As condições climáticas como, por exemplo, as secas, agravam a situação e demonstram que a monocultura representa mais risco e, cada vez mais, inviabiliza a atividade dos agricultores.

Muitos agricultores não conseguiram se manter na atividade agrícola e foram obrigados a ceder suas terras em troca de dívidas aos bancos. Assim, foram para cidade à procura de emprego, esperando construir novas perspectivas de vida.

Com isso, a área urbana começou a se expandir para suprir esta demanda que se formava em decorrência do êxodo rural, provocado pelo modelo de produção adotado no campo. Quanto ao trabalho rural, Graziano da Silva (1997) diz que:

A grande mudança está relacionada à tendência de queda do preço do commodities agrícolas. As principais *commodities* agrícolas nos últimos dez, vinte anos foram reduzidas a menos da metade do seu valor real. Isto vale para todos os países, inclusive o Brasil. A soja, o trigo e o milho são alguns exemplos. Este fato faz com que seja cada vez mais difícil viver exclusivamente da atividade agrícola, ainda mais, porque ela tem sido freqüentemente impactada por um constante avanço tecnológico e extremamente poupador de mão-de-obra. (GRAZIANO DA SILVA, 1999, p.2/5).

O êxodo rural iniciou-se na década de 1940, com um desajuste estrutural, sem raízes de propriedade. No início dos anos 1960, restava um desafio, o de modernizar a agricultura. No Brasil, nas décadas de 1940 e de 1950, eclodiu o histórico conflito entre o campo e a cidade. Nesta época, o país “trocou” o modelo agro-exportador pelo urbano-industrial, por meio da drenagem de renda e cessão de mão-de-obra barata do campo para a cidade, sem política compensatória.

Prova disso é que o êxodo rural tem alterado, particularmente, nas últimas décadas, os padrões de ocupação do território. As cidades, que concentram hoje cerca de 80% da população, monopolizam a atenção do poder público, fazendo com que as questões rurais e ambientais sejam muitas vezes negligenciadas, o que contribui para agravar os problemas urbanos. Nos anos 1960 e 1970, um contingente expressivo de trabalhadores rurais havia se deslocado do campo para a periferia das cidades, “urbanizando” assim grande parte da força de trabalho agrícola e expondo-se às mais diversas privações.

Nos anos 1980, a grande mudança foi passar da cadeia produtiva estritamente agrícola à cadeia agroindustrial. Para Graziano da Silva (1997), esse fato fez surgir uma gama de diferentes tipos de serviços a esse processo produtivo, e destaca que, no final da década de 1980 e começo da década de 1990, aparece uma série de alternativas tecnológicas até então não disponíveis, alertando para a questão da renda propiciada pela atividade agrícola cada vez mais insuficiente

para manter uma família ocupada em tempo integral, e a pressão pela liberação da força de trabalho, em algumas atividades produtivas, as quais eram intensivas em mão-de-obra.

Estes fatos estão levando a agricultura, na maioria dos países do mundo, a se converter numa atividade de tempo parcial. Pelo fato da atividade agrícola estar ocupando menos espaço no meio rural e cada vez menos respondendo pela renda e ocupação da família que vive neste espaço, outras atividades “externas” têm tido uma participação maior na renda e no tempo de ocupação da mão-de-obra rural.

Segundo Graziano da Silva (1999), isto está “fazendo surgir um conjunto de outras atividades que não estão diretamente ligadas à atividade agrícola, e nem são delas derivadas, mas expressam novas funções que o meio rural vem assumindo”. Como exemplo, pode ser mencionado as atividades ligadas desde a conservação ambiental até o lazer, através da qual o meio rural vêm sendo descobertas como importante espaço de produção de lazer, moradia e prestação de serviços (turismo rural).

## **2.2 – A MUDANÇA DO LOCAL DE DOMICÍLIO DOS AGRICULTORES.**

Na Região Oeste do Paraná, principalmente a partir da década de 1990, vem ocorrendo um fenômeno com características novas no meio rural. São agricultores familiares, especialmente aqueles que não possuem vínculos de integração com empresas agroindustriais para a produção de suínos, aves e leite, e que vêm optando por transferir suas residências para os distritos e até mesmo para pequenas cidades próximas à unidade produtiva.

Com a unidade produtiva adequada à produção de culturas poupadoras de mão-de-obra, os membros da família ficam de certa forma liberados para se ocupar de outras atividades de trabalho fora do meio rural. Dessa forma este agricultor familiar procura fixar residência na área urbana dos distritos ou sede, executando atividades de trabalho temporário e, ao mesmo tempo, desenvolvendo uma agricultura com culturas temporárias e poupadoras de mão de obra como a soja, milho, mandioca, etc.

Este fenômeno vem se tornando bastante significativo, especialmente nas pequenas cidades da Região Oeste do Paraná. No município de Marechal Cândido Rondon, de acordo com

censo agropecuário (IBGE 2006), possui um total de 2.428 estabelecimentos rurais com área total de 54.315 hectares, com uma população de 9.111 (IBGE, contagem da população 2007). Como se trata de uma região de pequenas propriedades, isto significa dizer que a cada seis hectares mora uma pessoa em média. No entanto, o esvaziamento populacional no campo não significa necessariamente o abandono da atividade agrícola.

Assim, a busca por atividades não-agrícolas parece variar, em primeiro lugar, de acordo com o ciclo demográfico da família. Além disso, os elementos técnicos que influenciam a produção e as condições econômicas que se abatem localmente são fatores importantes para a decisão de mudar para cidade.

A opção pela diversificação da produção (pluriatividade<sup>8</sup>) através da busca de atividades fora da unidade produtiva rural pode ser entendida como derivada da necessidade de buscar fontes alternativas de renda e da expectativa de melhoria nas condições de vida para os membros da família.

O tamanho das suas propriedades<sup>9</sup> representa uma forte restrição para a sua viabilização, especialmente quando dedicados apenas à produção de grãos. Esta realidade é um forte empecilho para a sua subsistência, levando-os em várias situações a desenvolver estratégias de sobrevivência, ainda que isso implique na transferência de residência.

Desta forma, o tamanho reduzido da propriedade rural, além de inviabilizar o atendimento do patamar tecnológico requerido pela produção agrícola na região, ainda dificulta a realização de investimentos para a diversificação interna da produção. Isto por que o tamanho reduzido da propriedade inviabiliza a oferta de garantia satisfatória para a obtenção de financiamentos bancários.

Por outro lado, não viabilizando a diversificação interna da produção, não possibilita a oferta de trabalho para todos os membros da família, especialmente para os filhos. Enfim, limitados a exploração de culturas “poupadoras” de mão-de-obra e de baixa rentabilidade, estas famílias buscam novas alternativas para a sua subsistência.

---

<sup>8</sup> Pluriatividade está aqui colocada como um fenômeno através do qual os membros das famílias que habitam o meio rural optam pelo exercício de diferentes atividades não agrícolas, mantendo a moradia no campo e uma ligação, inclusive produtiva, com a agricultura e a vida no espaço rural. (Schneider, 2003, p.48).

<sup>9</sup> As propriedades variam entre doze e vinte e cinco hectares, sendo que muitas delas já passaram pelo processo de desmembramento devido a questões de herança e acabaram por ter sua área fragmentada não permitindo a manutenção da família nesta área.

Fixar residência nas cidades mais próximas buscando dessa maneira diversificar as fontes de renda da família tem sido uma das alternativas empregadas por estes agricultores.

Com isso, o agricultor e a sua família procuram direcionar as decisões no sentido de que os filhos busquem ocupações de trabalho no meio urbano.

Esta é a direção para onde estes agricultores procuram se dirigir, fixando residência no meio urbano e tendo a propriedade rural, de início, como principal fonte de renda. Na seqüência esta propriedade passa a significar mais uma espécie de reserva de valor, uma segurança para um eventual fracasso nesta “nova aventura urbana”. Por isso, embora residindo no meio urbano, estes agricultores resistem muito em vender a sua propriedade (terra).

Na agricultura familiar, é a adoção da estratégia da diversificação - ou pluriatividade - que tem possibilitado a manutenção de certo padrão de vida e de “esperança” no futuro. Ela faz aumentar as fontes de renda familiar e equilibra o orçamento, mesmo em momentos de crise na agricultura, como são os casos de frustrações de safras. Segundo Graziano da Silva (1999), “*são agricultores que estão deixando de ser trabalhadores agrícolas especializados para se converterem em trabalhadores que combinam formas diversas de ocupação*” (assalariados ou não), em diferentes ramos de atividade, que podem ser agrícolas ou não-agrícolas.

O agricultor familiar carrega um estoque de conhecimentos tradicionais e de representações que de alguma forma condicionam as suas relações com a terra. A mudança para o meio urbano gera deslocamentos gradativos neste quadro migratório.

A difícil adaptação do agricultor à vida urbana não é percebida com a mesma intensidade pelos filhos. Em pouco tempo eles se familiarizam com o novo ambiente, com o trabalho, com um novo círculo de amizades e assim por diante. A transferência de residência do campo para a cidade provoca certa ruptura nos costumes, valores e representações, tornando menos atraente a idéia de retorno à atividade rural.

Nas famílias de agricultores grande parte das pessoas que exerce profissões fora da unidade produtiva rural são trabalhadores formais, com carteira assinada. Mesmo com remuneração baixa, o assalariamento ainda é considerado mais favorável pelos filhos, do que a dependência de áreas reduzidas de lavoura e a sua subordinação pessoal aos pais. Esta realidade conspira contra a possibilidade de retorno à atividade agrícola, mesmo quando ocorre a divisão da propriedade rural entre os filhos.

A mudança para a cidade com a exploração de outras atividades produtivas por parte do agricultor representa inicialmente a possibilidade de incremento nas fontes de renda da família e, ao mesmo tempo, a possibilidade dos filhos conquistarem certo grau de independência financeira.

Fica evidenciado, assim, que a opção pela diversificação da produção (pluriatividade) com transferência de residência para o meio urbano, pode ser considerada uma estratégia que visa não somente o incremento nas fontes de renda e oportunidades de exercício de novas atividades produtivas. Ela representa um passo intermediário em uma trajetória que somente parece se concluir com a fixação definitiva da família no meio urbano, principalmente das pequenas cidades.

### **2.3 – PEQUENAS CIDADES: SEUS PAPÉIS E “LUGAR” NA REDE URBANA.**

Pensar a pequena cidade e seu papel na rede urbana brasileira, exige como ponto de partida, a relevância da formação sócio-espacial de tais cidades frente à região e à rede. Tal colocação não visa afirmar uma rigidez hierárquica, mas considerar as especificidades apresentadas pelos pequenos núcleos na formação e desenvolvimento urbano do país, desvendando a pluralidade de sujeitos e ações, que envolvem tais cidades em níveis distintos de complexidade e influência na rede.

Dentre as 5.507 cidades brasileiras, 4.646 estão na categoria de pequenas cidades. No estado do Paraná, dos 399 municípios, 323 tem suas sedes como pequenas cidades (IBGE, 2000). Portanto, a compreensão da rede urbana no Brasil, seja em escala nacional, ou regional, necessariamente deve levar em conta as pequenas cidades e sua articulação com outras cidades e redes mais amplas.

As considerações teóricas que seguem visam apresentar uma reflexão sobre as pequenas cidades como elementos indispensáveis no estudo da rede urbana.

É recente o fato das pequenas cidades estarem começando a entrar em pauta nas discussões sobre a rede urbana no Brasil. Endlich (2006) caracteriza da seguinte maneira as pequenas cidades:

O conceito de pequenas cidades é daqueles de difícil elaboração. As localidades assim denominadas oferecem elementos para se discutir não só o conceito de pequenas cidades como o próprio conceito de cidade, pois nelas são avaliados os qualificativos que devem compor o limiar entre a cidade e a não cidade. As pequenas cidades são localidades em que tais requisitos se apresentam ainda que com patamares mínimos (ENDLICH, 2006, p.85).

Discutir, portanto, o conceito de cidade não é somente argumentar sobre questões de ordem populacional, sendo assim, não devemos cair no maniqueísmo de taxar as pequenas cidades somente pelo critério demográfico, ou seja, pelo número populacional de cada centro. Desta forma, devemos considerar o aspecto qualitativo das cidades que reúne e abrange relações importantes como o grau de complexidade econômica e um papel significativo, arranjado pela escala do capital.

Pequenas cidades com um contingente demográfico similar podem guardar profundas e significativas diferenças em sua constituição ao longo da história e no processo espacial que culminou com a sua atual função no sistema urbano. Dessa forma, quais são os equipamentos e serviços urbanos que a cidade dispõe? Sua importância é apenas local, ou ela extrapola os limites municipais e mesmo sendo pequena, alcança outras cidades?

Em sua pesquisa sobre a rede urbana do Noroeste do Paraná e suas pequenas cidades, Endlich atestou que:

Os pequenos centros urbanos não são iguais entre si, pois possuem conteúdos diferentes que em alguns casos geram relações hierárquicas entre elas. Cidades com atividades comerciais e equipamentos de serviços públicos e privados um pouco mais diversificados funcionam como pólos microrregionais. (ENDLICH, 2006, p. 52)

As afirmações de Endlich (2006) são importantes para uma maior clareza no entendimento de que entre as pequenas cidades, para além das diferenças, também há uma hierarquia. Se entre as metrópoles há diferenças no papel e significado, entre pequenas cidades também há profundas diferenças. E estas diferenças fazem com que determinadas pequenas cidades polarizem outras. As que polarizam foram denominadas pela autora de *pólos microrregionais*. E as que são polarizadas pelos *pólos microrregionais* podem ser entendidas como cidades locais, de acordo com as definições de Santos (1979):

A cidade local é a dimensão mínima a partir da qual as aglomerações deixam de servir às necessidades da atividade primária para servir as necessidades inadiáveis da população com verdadeira especialização do espaço. [...] poderíamos então definir a cidade local como a aglomeração capaz de responder às necessidades vitais mínimas, reais ou criadas, de toda uma população, função esta que implica uma vida de relações. (SANTOS, 1979, p. 70-71)

As cidades locais dificilmente vão extrapolar os limites municipais e influenciar outras, visto que, desse modo, deixariam de ser locais. Elas são dotadas de equipamentos, bens e serviços mais simples e atendem às necessidades mínimas da população local.

A presença de atividades de serviço e de comércio é essencial também em sua caracterização, diferente, portanto, das atividades industriais que, muito embora estimulem o surgimento de outras funções, não são consideradas essenciais. Pode-se a partir desse critério avaliar o papel que a cidade desempenha no contexto regional.

Ainda não se chegou sequer a um consenso sobre o qual o critério mais adequado para diferenciar uma pequena cidade de uma “aglomeração”. Na realidade, é somente agora que se está discutindo os métodos de classificação das cidades pequenas com maior intensidade.

Contudo, o critério mais usado para distinguir as pequenas cidades das zonas rurais é aquele estabelecido pelas instituições internacionais que adotaram um marco numérico de 20 mil habitantes. Este patamar também foi adotado por Wanderley (2001) que ao afirmar que “*o número de municípios com este perfil [20.000 hab.] [...] em 1994, correspondiam a 72,6% dos municípios brasileiros*”. A autora buscava compreender determinados núcleos urbanos nordestinos pela relação com o rural, enfatizando as inter-relações de produção do espaço urbano e a formação das redes regionais, salientando que a pesquisa sobre os pequenos municípios parece permanecer à margem do interesse dos pesquisadores, sem que se formule sobre eles uma reflexão mais sistemática.

Bastante radical também é a posição de José Eli da Veiga (2001), que contesta até mesmo o grau de urbanização do Brasil, que considera urbanas regiões que desempenham funções de zonas rurais. Para este autor o nível de urbanização do Brasil é uma ficção estatística, com isso faz um questionamento e crítica a metodologia oficial utilizada pelo IBGE, para Veiga (2001) a estimativa do “grau de urbanização” adotada no Brasil está obsoleta. O autor indaga: “*Será razoável que no início do século XXI se considere “cidade” um aglomerado de menos de 20 mil pessoas?*” (VEIGA, 2001, p.63).

Portanto, a questão do Brasil ser urbano, ou não, é mais ampla do que seus dados demográficos, vistos sem historicidade. Todavia, recuperar a discussão, contrapondo elementos históricos do Brasil, demonstra que intensas mutações ocorreram com a economia, território, sociedade e, enfim, com a cultura brasileira. Apesar de tantos “solavancos”, as desigualdades sociais prosseguem. Como afirma Harvey (1980) “*A pobreza urbana é, na maior parte dos casos, pobreza rural reorganizada dentro do sistema urbano*”.

Na verdade, o que é mais importante não é chegar num consenso sobre qual é a dimensão mais apropriada para definir as pequenas cidades, mas sim descobrir qual a sua função no “sistema urbano” e o porquê de sua existência no contexto regional ou nacional.

Nas últimas décadas, o êxodo rural e o aumento da população urbana impulsionaram o crescimento das cidades, alterando o processo de produção do espaço urbano, o que refletiu na construção de uma nova realidade social de maneira a atender a lógica do capital que comanda este processo. Esta produção é guiada pelas leis do capitalismo contemporâneo, e visam reproduzir a lógica desse sistema, sendo decisivo no modo de organização dos espaços internos das cidades.

Nesse contexto, a cidade, em cada uma das diferentes etapas do processo histórico, assume formas, características e funções distintas. E sua estrutura é marcada por uma área central, área mais dinâmica, onde estão o comércio e os lugares de trabalho mais significativos, concentra-se o maior movimento e acontecem as coisas mais importantes. À medida que as cidades crescem vão se formando centros secundários e centros de bairros.

Analisando as últimas quatro décadas, observa-se que a cidade de Marechal Cândido Rondon, localizada no Oeste do Paraná, nossa preocupação de estudo, passou por rápidas e intensas transformações, em função de vários fatores, provocadas por diversos agentes de produção do espaço. Isso pode ser notado pelo surgimento de novos bairros, pela expansão do centro e pela produção de novos espaços de consumo, o que, por sua vez, acarretou na formação de uma nova morfologia da cidade.

A reflexão sobre as pequenas cidades surgiu da necessidade de compreender a dinâmica desses núcleos que, embora sejam definidas como cidades, apresentam um modo de vida muitas vezes mais “ruralizada” do que urbana. Nesse sentido, “*o urbano é a representação do modelo de vida e a cidade a materialização deste modelo*” (BACELAR, 2003, p.2), podendo-se definir cidade como a materialização do urbano.

A expansão das cidades e de sua crescente área de influência iniciou uma mudança que passou de lugares e padrões de vida predominantemente rurais para predominantemente urbanos, afetando a maioria dos países nos últimos anos. Atualmente, não somente grande número de pessoas vive em cidades ou em suas imediações, mas segmentos inteiros da população são completamente dominados pelos valores, expectativa e estilos de vida urbana.

Desde a sua origem, como um lugar de emprego não-agrícola, a cidade tornou-se o foco dos maiores estímulos sociais, culturais e intelectuais na sociedade urbana moderna. O desenvolvimento urbano é o processo de emergência de um mundo dominado pelas cidades e pelos valores urbanos.

É importante, todavia, assinalar uma distinção clara e firme entre os dois processos principais de desenvolvimento urbano: crescimento urbano e urbanização. O crescimento urbano é um processo espacial e demográfico e refere-se à importância crescente das cidades como locais de concentrações da população numa economia ou sociedade particular.

A urbanização, por outro lado, é um processo social e não espacial que se refere às mudanças nas relações comportamentais e sociais que ocorreram na sociedade, como resultado de pessoas morando nas cidades. Essencialmente, isso se refere às mudanças complexas de estilo de vida, que ocorre do impacto das cidades sobre a sociedade. Historicamente, esses dois processos foram interdependentes. De acordo com Santos (1965):

(...) é muito antigo o problema de definir corretamente o que seja uma cidade. A cidade constitui uma forma particular de organização do espaço, uma paisagem, e, por outro lado, preside as relações de um espaço maior, em seu derredor, que é a sua zona de influência. (SANTOS, 1965, p. 131)

Pode-se definir espaço urbano como sendo a superfície ocupada pelas cidades. Compreendem as áreas construídas, a rede urbana de ruas, as implantações de empresas industriais e de transporte, os jardins, os parques de diversão e áreas de lazer, colocados ao alcance imediato de quem habita este espaço citadino. Com relação ao crescimento da cidade, Sposito (2004) diz que:

Para crescer territorialmente, a cidade vai ocupando áreas que, anteriormente, eram utilizadas para agricultura, pecuária, extrativismo. Essas áreas são divididas em lotes, que variam de tamanho conforme o país e a região, e que são

orientados por um traçado de ruas e avenidas, que serão à base da circulação futura de pessoas e mercadorias. (SPOSITO 2004, p. 24)

O crescimento populacional é um dos principais fatores responsáveis pela expansão urbana. Esse crescimento está diretamente ligado a fatores de atração, de ordem econômica, em especial a oferta de empregos. O aumento das atividades econômicas no meio urbano gera aglomeração humana na cidade que, por sua vez, provoca tanto mudanças na intensidade de ocupação do espaço urbano, como a expansão física da cidade.

Os problemas que as cidades enfrentam a partir de um determinado estágio de crescimento - seja ele populacional ou territorial - são bem conhecidos, como o déficit habitacional, a poluição do ar, das águas, carência de infra-estrutura básica, dificuldades de locomoção, e conseqüentemente, diminuição da qualidade de vida dos habitantes.

De acordo com Engel e Soares (2003):

No Brasil, as transformações nas formas de organização da produção ocorridas nos últimos 30 anos, como a modernização agrícola; a incorporação de novas áreas ao processo produtivo global; os padrões de mobilidade espacial; e, conseqüentemente, a constituição de novas redes de interações espaciais, que caracterizam a reestruturação espacial e social, vem ocasionando uma significativa alteração na dinâmica inter e intra-urbanas.

A partir de 1970, o processo de modernização do campo afetou grande parte do território brasileiro. Por outro lado, a modernização do campo afetou sobremaneira a urbanização, à medida que a partir, dela tornou-se possível, nas cidades das regiões agrícolas modernizadas, a adoção de algumas outras inovações, principalmente aquelas ligadas à prestação de serviços, bem como aquelas ligadas à informação, comunicação e ao mundo financeiro. (ENGEL E SOARES, 2003, p.1).

Isto demonstra que nas cidades que compõem a região Oeste do Paraná as relações sociais econômicas e políticas estão diretamente dependentes do setor agrícola. Santos (1994) demonstra que, as cidades que compõem as regiões agrícolas, estão diretamente ligadas e são dependentes das atividades agrícolas, por meio das quais se representa a inter-relação do mundo rural e urbano. Este autor ainda coloca que nessas cidades é o campo que comanda a vida econômica e social do sistema urbano.

O município de Marechal Cândido Rondon, assim como a maioria dos pequenos municípios da Região Oeste do Paraná, apresenta o crescimento da área urbana diretamente

vinculada ao desenvolvimento das atividades rurais, visto que as atividades urbanas estão direta ou indiretamente dependentes do espaço rural.

Esta forte interação rural e urbana, em Marechal Cândido Rondon, é originada nas transformações econômicas ao longo do tempo, que fizeram com que a população rural diversificasse seu ramo de atuação, inserindo-se cada vez mais nas atividades urbanas.

No entanto, a ida do “homem rural” para cidade não ocorre apenas pela necessidade econômica, ocorre também através do processo educativo, pelos meios de comunicações, entre outros, e desta forma, os valores da sociedade urbana invadem as casas rurais e os valores da sociedade rural invadem as casas urbanas. As populações das pequenas cidades se diferenciam das populações das cidades grandes justamente pela interação entre o rural e o urbano.

As pequenas cidades da região Oeste do Paraná conseguiram se inserir em uma rede urbana mais articulada (com maior intensidade somente a partir da década de 1990), pois deixaram de ser apenas uma base para o desenvolvimento agrícola e passaram a ser condicionante de sua reprodução.

Para que isto fosse possível, foi necessário ocorrer uma ampliação dos seus papéis calcados em atividades de caráter urbano e vinculados aos processos de modernização da agropecuária apenas no sentido de atender às demandas da agropecuária (insumos, maquinário, beneficiamento, armazenamento, crédito, etc.), e ao consumo pessoal do restante da população.

Neste sentido é que o desenvolvimento das pequenas cidades foi orientado pela modernização agrícola, pois foi ela quem permitiu que as pequenas cidades deixassem de ser apenas cidades no campo e passassem a ser cidades do campo, repleta de funções e responsabilidades.

Neste contexto é que se faz necessário a caracterização do espaço determinado para estudo, a Região Oeste do Paraná e de forma mais específica o município de Marechal Cândido Rondon, que tem na agropecuária sua principal base produtiva e como esta é fator determinante para a produção do espaço urbano.

## **CAPÍTULO III**

### **3 – MARECHAL CÂNDIDO RONDON: PROCESSO DE FORMAÇÃO E DINÂMICA ECONÔMICO-PRODUTIVA ATUAL**

As características espaciais e culturais de um município são influenciadas pelo seu processo de ocupação. A partir da investigação do processo histórico de ocupação de Marechal Cândido Rondon, é possível reconhecer sua dinâmica de formação e expansão, proporcionando a compreensão acerca da organização espacial e da influência cultural deste município.

O objetivo deste capítulo é apresentar como a organização espacial de Marechal Cândido Rondon obedeceu a critérios estabelecidos no planejamento realizado e executado pela Companhia Industrial Madeireira e Colonizadora Rio Paraná Ltda. – MARIPÁ, que fixou o tamanho das propriedades rurais e urbanas, e instituiu o plano piloto da sede municipal.

Ao colonizar o município, a Companhia MARIPÁ também foi responsável pela influência cultural mais marcante (alemã, italiana, polonesa e outras) trazida pelos descendentes de europeus que migraram do Rio Grande do Sul e de Santa Catarina, em busca de terras para o desenvolvimento da agricultura. A colonização do município foi dirigida com base na pequena propriedade.

Através desta leitura e da compreensão do processo de ocupação, podemos desvendar o espaço e a cultura do município de Marechal Cândido Rondon, reconhecendo a partir das paisagens da cidade e a organização do espaço urbano, como conseqüências dos fatos históricos desta ocupação.

O Oeste do Paraná é um importante objeto de pesquisa, pois se constitui numa área de formação socioeconômica recente, cuja ocupação é resultante fundamentalmente de movimentos migratório colonizadores, especialmente oriundos do Sul do Brasil, a partir de 1946. Neste período, a região inseriu-se no modelo de desenvolvimento nacional voltado para ocupação das fronteiras e no processo de transnacionalização do capital, acolhendo grandes contingentes populacionais provindos, em sua maior parte, das antigas zonas de colonização agrícola do Rio Grande do Sul e de Santa Catarina, estruturadas com base na pequena propriedade familiar.

Porém, a redução das oportunidades de inserção da fronteira agrícola da área coincide com o desenvolvimento agroindustrial e com importantes mudanças no padrão produtivo do Estado, alavancado pela modernização da agricultura e inserção do plantio de soja como a principal cultura. Assim o período (década de 1980) que segue é marcado por grandes fluxos de saída do Paraná que passa a apresentar as menores taxas de crescimento do país.

Após a etapa de colonização inicial, quando houve grande redução dos recursos naturais pelo extrativismo, de 1946 até 1959, ocorre ali um momento de transição ligando a decadência extrativista, com a expansão da “fronteira agrícola regional”, aos movimentos de capital no país, de tal modo que, na década de 1960, ocorreu na região uma série de ajustes no setor agrícola, que iniciou uma acelerada modernização da sua produção agrícola. Assim, *quando a década de 1970 começa a área se insere de modo efetivo no projeto nacional de base agro-exportadora* (RIPPEL, 1997).

Deste modo, de 1971 a 1979 a agricultura regional sofreu grandes transformações resultantes da modernização na agricultura nacional, que se voltou para o atendimento à demanda externa por proteínas vegetais (tendo como principal produto fornecedor desta proteína a soja) no mercado internacional<sup>10</sup>. Isto, somado à condição de relevo e fertilidade do solo da área, possibilitou intensa mecanização, o que rebateu diretamente no comportamento de absorção ou repulsão de indivíduos na região, ou seja, um intenso processo migratório.

Contudo, o que se percebe é que a grande expansão populacional da região nas décadas de 1950 a 1970 estava atrelada à grande quantidade disponível de terras agrícolas para venda, fato que estimulou a migração, embasando a economia regional inicialmente na policultura (RIPPEL, 1997).

Porém, após 1970 deu-se uma intensa modernização da produção agrícola local e regional voltada à exportação, alterando profundamente a capacidade de absorção e manutenção da mão-de-obra rural, provocando uma forte queda no fluxo de migrantes para a região.

---

<sup>10</sup> Segundo o IPARDES (1981, p.44 – 61) a evolução do cultivo da soja no Extremo-Oeste, cujo resultado é a participação em mais de 1/3 da produção estadual em 1970, explica-se basicamente a partir de duas destinações delas ao produto. A primeira refere-se ao fato de que o alto valor protéico deste produto foi responsável pela sua difusão na alimentação animal, especialmente do rebanho suíno. E que é a partir desta destinação que se explica a introdução da soja na região, bem como no sudoeste paranaense, ainda na década de 1950, pelos colonos, os quais consorciavam o cultivo da soja com o milho. Outra destinação dada ao produto era a comercialização, através da qual o mesmo seguia para as indústrias de óleos vegetais ou para exportação. Esta destinação que foi introduzida no Paraná ainda na década de 1950 e passou a predominar a partir do final da década de 1960, impulsionada pela demanda externa.

Tal qual apontado por Magalhães (1996), isso, mais as dificuldades observadas no setor agrícola do país no final da década de 1970 (condições climáticas desfavoráveis e o início do endividamento dos agricultores) e o represamento do Rio Paraná para a formação do Lago de Itaipu, “geraram diversos problemas sociais e econômicos e provocou, a partir de 1980, um movimento de expulsão de pequenos proprietários de suas terras”.

Desse modo, num curto espaço de tempo, uma verdadeira “revolução tecnológica<sup>11</sup>” ocorreu na região, suscitando grandes transformações econômicas com efeitos contundentes sobre a dinâmica de crescimento e distribuição da população, tanto para as cidades como para outras regiões do Estado e do País.

Pois, segundo Martine (1995),

de região receptora de grandes fluxos migratórios, o Paraná e (principalmente a região Oeste do Paraná com os municípios ribeirinhos ao lago de Itaipu) passou, em curto espaço de tempo, a constituir-se numa das principais áreas de emigração do país (destino desta emigração foi Rondônia, Norte do Mato Grosso, Goiás sul do Pará, Paraguai e Bolívia). (MARTINE, 1995, p.19).

### 3.1 – COLONIZAÇÃO NA FRONTEIRA OESTE.

Num país de dimensões continentais como o Brasil, que ainda conta com mais de sete mil quilômetros de costa, o processo de ocupação se deu de maneira paulatina, gerando sucessivas ondas de povoamento e exploração econômica de áreas de fronteiras. Ainda no período Colonial, a busca por riquezas (Ouro e pedras preciosas, etc.) no interior do território comandou esse processo, fazendo com que ao longo de antigas rotas comerciais se desenvolvesse uma rede urbana que desse sustentação ao escoamento da produção (riquezas). A expansão das culturas de café a partir do final do século XIX deflagrou a ocupação de diversas áreas dos estados do Rio de Janeiro, São Paulo e Paraná.

---

<sup>11</sup> Esta revolução tecnológica só foi possível com a importação das tecnologias, máquinas e práticas oriundas de outros centros produtores (Estados Unidos e Europa) e no Brasil com a criação da EMBRAPA (Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária) em 07 de Dezembro de 1972 pela Lei nº 5.881, empresa vinculada ao Ministério da Agricultura. ([HTTP://hotsites.sct.embrapa.br/pme/historia-da-embrapa](http://hotsites.sct.embrapa.br/pme/historia-da-embrapa). Acessado em 07/09/2009).

No entanto, foi na segunda metade do século XX que a ocupação de fronteiras se deu de maneira mais intensa, com a implementação de uma série de estratégias comandadas pelo Governo Federal. A transferência da capital federal para Brasília e a construção de uma série de rodovias e projetos desenvolvimentistas abriram as até então inacessíveis terras da Região Amazônica, gerando intensos fluxos populacionais.

Graças a essas medidas, sucederam-se ao longo do século XX diversos movimentos de fronteira à medida que o território brasileiro ia sendo “desbravado”. Assim se deu no Oeste Paranaense, Oeste Maranhense, Sul do Pará, Norte do Mato Grosso, Rondônia, Acre, Tocantins, Amazonas e Roraima.

No bojo deste processo é que, de maneira mais intensa, ocorreu a ocupação da região Oeste do Paraná, fomentada, sobretudo, pelo movimento iniciado durante o governo de Getúlio Vargas, denominado Marcha para o Oeste (GREGORY, 2002. p89/103).

A Marcha para o Oeste foi um movimento implementado a partir da década de 1930, com o intuito de tornar mais densa a ocupação do interior do território brasileiro, tanto em caráter humano, quanto econômico. A política do governo Vargas tinha intuito de promover a ocupação dos vazios demográficos por meio de absorção dos excedentes populacionais que faziam pressão no Centro-Sul do país, encaminhando-os para áreas que produziam matérias primas e gêneros alimentícios a baixo custo para subsidiar a implantação da industrialização no Sudeste.

O objetivo fundamental do programa era, sem dúvida alguma, quebrar os desequilíbrios regionais pela implantação de uma política demográfica que incentivasse a migração, na tentativa de diminuir o desequilíbrio populacional existente entre as diversas regiões do país.

Este movimento teve importante contribuição para a ocupação do espaço que, até então, era conhecido como “sertão paranaense”, cujo domínio era exercido pelos obrageros<sup>12</sup>, sobretudo argentinos, que exploravam “ilegalmente” a erva-mate e a madeira nativa deste espaço (WACHOWICZ, 1987, p119.).

Tal violação da legalidade ambiental e territorial ocorria em consonância com os abusos contra a força de trabalho - os mensus<sup>13</sup> - de origem majoritariamente paraguaia. Os mensus trabalhavam num regime de, pode-se dizer, escravidão implícita, já que recebiam uma

---

<sup>12</sup> O obragero era o proprietário da obrage, isto é, um empreendimento econômico baseado no latifúndio extrativista e em relações de trabalho de “servidão” (GREGORY, 2002, p. 89).

<sup>13</sup> Os mensus, uma derivação do espanhol mensualista, eram trabalhadores e sua mão-de-obra empregada nos trabalhos de extração de madeiras e erva mate. Sua arregimentação era feita pela força e eles deviam obediência irrestrita aos obrageros e seus capatazes, verdadeiros monarcas, com poder de vida e morte sobre os trabalhadores.

remuneração supostamente calculada sobre a contribuição que era capaz de oferecer ao produto da obra, entretanto, dificilmente conseguiam saldar as dívidas que possuíam no armazém do estabelecimento obragero (WACHOWICHZ, 1987, p.224).

A área estudada nesta pesquisa é parte do território paranaense, atualmente dividido em 399 municípios, com seus respectivos núcleos urbanos, originados em diversos períodos históricos, desde Paranaguá no século XVII, Antonina, Morretes e Guaratuba no século XVIII, do momento das incursões em busca de ouro até dinâmicas mais recentes que promoveram os últimos desmembramentos na década de 1990.

Considerando-se os objetivos da Marcha para o Oeste - primeiramente a extração da madeira e, em seguida, a produção agrícola - pode-se dizer que a fronteira ocidental paranaense se constituía num local apropriado para o desenvolvimento de tais atividades.

Para que estas atividades pudessem ser realizadas medidas foram adotadas, e uma delas foi o desenvolvimento do programa rodoviário Marcha para Oeste, que resultou na construção da BR 035<sup>14</sup>, inaugurada em 1944, e a criação do Território Federal do Iguaçu, em 1943<sup>15</sup> (SPERANÇA, 1992, p.121).

As primeiras cidades do Sudoeste paranaense surgiram por razões de segurança militar, nos fins do século XVIII e início do século XIX, como Foz do Iguaçu, Laranjeiras e, posteriormente, Pato Branco. Na década de 1920, houve a chegada de migrantes do Sul que se estabeleceram nesta área e, na década de 1930, foram criados núcleos por iniciativas estatais ou privadas, como Toledo e Cascavel, dentre outras (PADIS, 1981, p. 149-151).

A despeito da efemeridade do território Federal do Iguaçu, extinto em 1946, instalaram-se na região inúmeras imobiliárias, cujo capital era, na maior parte das vezes, gaúcho. (WACHOWICHZ, 1987, p.228/229). Da mesma forma, a procedência gaúcha dos migrantes também foi privilegiada pelas colonizadoras, cujo fato pode ser, em parte, ilustrado pelos dados do censo demográfico de 1970: dos imigrantes que permaneciam na região Oeste do Paraná na década de 1970, as maiores parcelas correspondiam à população proveniente do estado do Paraná (57,43%), seguido por Rio Grande do Sul (17,94%) e Santa Catarina (12,35%) (IBGE, 1970). Tais estatísticas também demonstram que, em Marechal Cândido Rondon e Medianeira, os

---

<sup>14</sup> A BR - 035 possuiu o mesmo traçado da atual rodovia BR 277, ou seja, ligava Paranaguá a Foz do Iguaçu, passando por Cascavel (SPERANÇA, 1992).

<sup>15</sup> O Território Federal do Iguaçu abrangia as regiões oeste e sudoeste do Paraná e região oeste de Santa Catarina, tendo Foz do Iguaçu como sua primeira capital, e transferida para Laranjeiras do Sul em 1944 (SPERANÇA, 1992, p. 121).

imigrantes gaúchos superavam os paranaenses em número, representando, respectivamente, 52,91 e 47,02% das pessoas não naturais desses municípios (IBGE, 1970).

A formação da maioria dos núcleos urbanos existentes na região Oeste ocorreu entre as décadas de 1940 e 1960, resultando, de maneira geral, de empreendimentos imobiliários privados e estatais associados à instalação da economia agrícola.

Segundo Gregory (2002),

As principais colonizadoras que atuaram na região foram: a Industrial Madeireira e Colonizadora Rio Paraná Ltda. (MARIPÁ), a Pinho e Terras, com as seções Piquiri, Céu Azul, Porto Mendes e Lopeí, a Industrial Agrícola Bento Gonçalves, a Colonizadora Matêlandia e a Colonizadora Criciúma. Essas companhias foram criadas para se dedicarem à exploração da madeira, à mercantilização de terras, ao comércio e à indústria (GREGORY, 2002, p. 93).

Todavia, é necessário destacar a Colonizadora Norte do Paraná, que também parece ter obtido algum êxito ao promover a ocupação demográfica do vale do Rio Piquiri – situado ao Norte da região Oeste – especialmente no que diz respeito a Assis Chateaubriand. Porém, assim como Assis Chateaubriand, outros municípios situados especialmente na parte setentrional da Região Oeste do Paraná também tiveram os nordestinos como seus migrantes majoritários, pois a maior parte dos primeiros moradores destas áreas eram oriundos da região norte do Paraná.

Este grande contingente de migrantes se concentrou nos municípios de Guaíra, Palotina, Terra Roxa, Assis Chateaubriand, Formosa do Oeste, Nova Aurora, Vera Cruz do Oeste, Braganey, Ouro Verde do Oeste, Cafelândia, Tupãssi e Corbélia. Indicados na **FIGURA 01**.

Entretanto, os indivíduos de várias descendências nem sempre viviam na mesma comunidade. No município de Toledo, por exemplo, onde a colonização se deu através da MARIPÁ, foram fundadas, logo no início do processo de colonização, algumas vilas, como: General Rondon<sup>16</sup>, Novo Sarandi, Nova Concórdia, onde passaram a predominar grupos de indivíduos de uma única descendência, sendo predominantemente germânica e italiana. Todavia, principalmente devido à atuação de colonizadoras como a MARIPÁ, no que diz respeito à estruturação do espaço, a região oeste paranaense possui tanto uma distribuição populacional, quanto um arranjo espacial dos seus pólos regionais peculiares.

---

<sup>16</sup> O distrito de General Rondon criado em 1953, foi emancipado do município de Toledo em 25 de julho de 1960 e atualmente é denominado de Marechal Cândido Rondon.



Além disso, as políticas de ocupação do espaço agrário, propostas pelas companhias, geraram resultados ainda muito perceptíveis na economia e paisagem regional.

A criação de suínos é um exemplo disso: viável para ser produzido em pequenas propriedades, representava, na década de 1950, tanto quanto representa ainda hoje, uma das principais atividades econômicas de Toledo e região, que está demonstrada na **FIGURA 02**.

Em 1949, iniciou-se efetivamente a formação dos núcleos, vilas e cidades, de forma planejada. A Companhia também formava sedes ou núcleos de colonização com estrutura de apoio aos migrantes, e General Rondon foi um deles.

Para isso, a MARIPÁ escolheu também o grupo humano que ocuparia as terras, que eram divididas em glebas com lotes de 25 hectares, todos com curso d'água. A estrutura fundiária organizava-se expressivamente sobre a pequena propriedade, com orientação para a diversificação da produção agrícola, auxiliando na circulação e comercialização dos produtos.

O elemento humano escolhido para ocupar esse território foi o colono gaúcho e em parte o catarinense, descendentes de imigrantes alemães ou italianos.

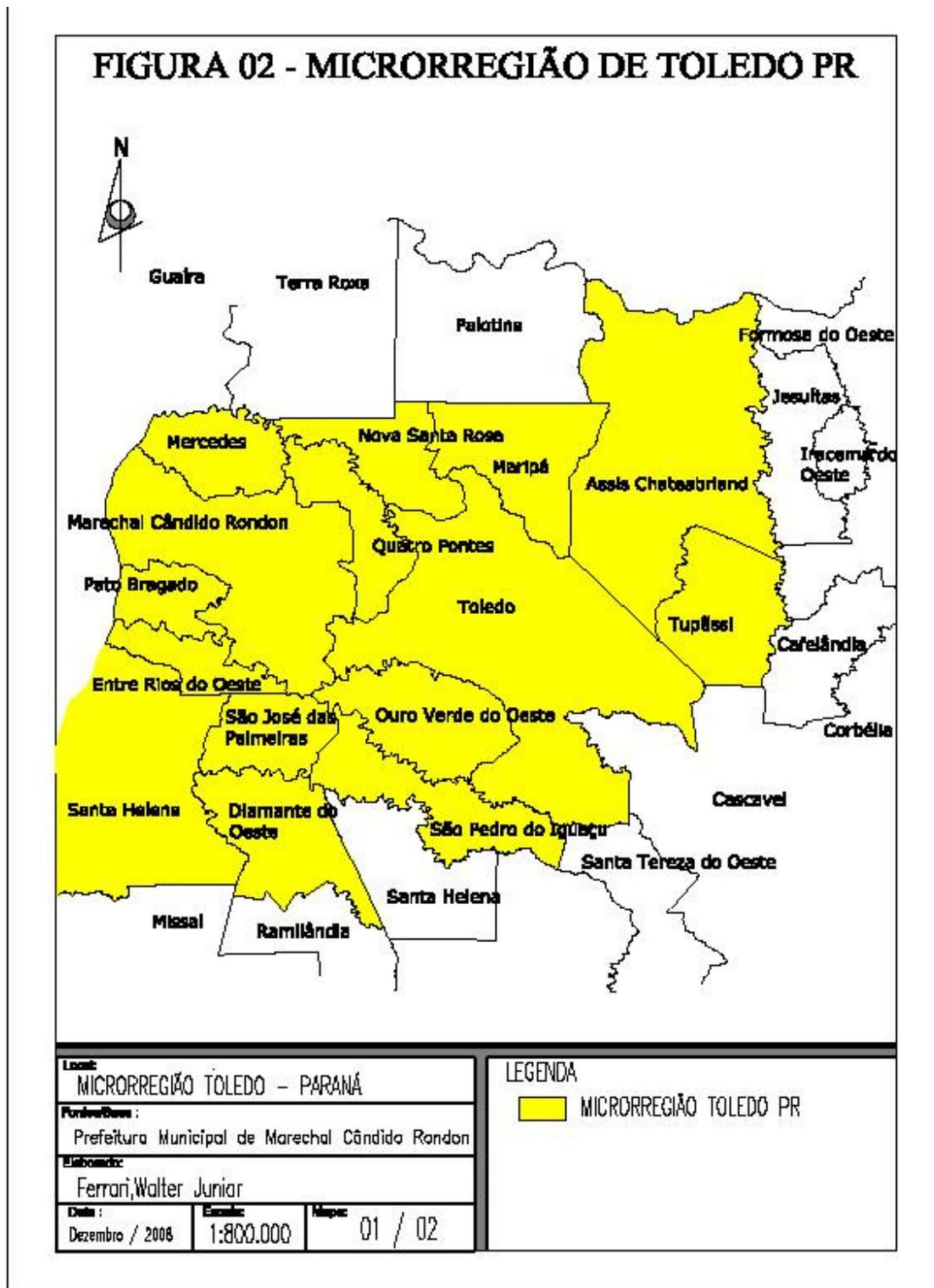
Agricultores de origem italiana, polonesa e principalmente alemã, provenientes do Rio Grande do Sul e de Santa Catarina, constituíram uma corrente povoadora para o oeste paranaense a partir da década de 1920, sendo mais acentuada a partir de 1950 (BALHANA 1969, p.218).

A experiência na vida rural justificava a preferência por essa população (WACHOWICZ, 1987), que era seduzida pela propaganda, através de panfletos e notícias de rádio, que circulavam em Santa Catarina e no Rio Grande do Sul, ressaltando a qualidade das terras paranaenses (PFLUCK, 2002). Esta propaganda e o grande volume de migrantes que se deslocam para a região, agregaram muito valor às terras paranaenses.

Contudo, esses agricultores não migraram sozinhos. Eles trouxeram consigo parentes e amigos, porque os laços familiares eram mais fortes do que os laços mantidos com o local onde viviam. Tem-se a impressão de que este fato se tornou imprescindível para que estes migrantes conseguissem se adaptar a uma nova realidade e, conseqüentemente, à sua nova territorialidade.

Sendo assim, com mão-de-obra familiar e experiência na atividade agrícola, produtores agrícolas que adquiriram lotes da MARIPÁ, migraram para a região com o objetivo principal de continuar a sua reprodução como trabalhadores agrícolas.

FIGURA 2. MICRORREGIÃO DE TOLEDO



### **3.2 – FORMAÇÃO DO MUNICÍPIO DE MARECHAL CÂNDIDO RONDON E SUA ESTRUTURA PRODUTIVA**

Em 1953, a então vila General Rondon tornou-se Distrito Administrativo de Toledo. Em 25 de Julho de 1960, por meio da Lei Estadual 4.245 sancionada pelo então governador Moisés Lupion, esta vila passou à condição de município, sendo desmembrado dos municípios de Toledo e Foz do Iguaçu.

O município de Marechal Cândido Rondon foi instalado a 02 de dezembro de 1961, com uma área de 1.047 Km<sup>2</sup>. A denominação de General Rondon foi uma homenagem a Marechal Cândido Mariano da Silva Rondon, que esteve na região em inspeção de fronteira, e na instalação de linhas telegráficas.

O município de Marechal Cândido Rondon compreende atualmente uma área de 780 Km<sup>2</sup>, a distância de Curitiba, capital do Estado do Paraná, é de 631 km.

Marechal Cândido Rondon pertence à microrregião de Toledo, a qual, juntamente com as microrregiões de Cascavel e Foz do Iguaçu, pertence à Mesorregião geográfica do Oeste do Paraná, identificado na **FIGURA 03**, está localizado entre as coordenadas, 24° 26' e 24° 46' de latitude sul e 53° 57' e 54° 22' de longitude Oeste.

O município situa-se no extremo Oeste do terceiro planalto paranaense, ao norte da Hidrelétrica de Itaipu, e à margem esquerda do Rio Paraná. Apresenta os seguintes limites municipais: a leste, o município de Quatro Pontes; a sudeste, Ouro Verde do Oeste; ao Sul, São José das Palmeiras; a sudoeste, Entre Rios do Oeste e Pato Bragado; a oeste, a República do Paraguai e, a norte, o município de Mercedes. O distrito sede possui 253,08 Km<sup>2</sup>, ou seja, 28,7% da área municipal, sendo 71,3% distribuídos em sete distritos oficializados: Bom Jardim, Iguiporã, Margarida, Novo Horizonte, Novo Três Passos, Porto Mendes e São Roque. Demonstrado na **FIGURA 04**.

Inicialmente, a economia do município estruturava-se na predominância da agricultura de subsistência, tendo como principais culturas o milho, o feijão, arroz e a mandioca e animais como: suínos, bovinos. Com o aumento populacional, a atividade agrícola ganha impulso e dinamismo, surgindo à necessidade de programar a produção para atender às necessidades de consumo da população urbana.

FIGURA 3. LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO: MARECHAL CÂNDIDO RONDON, PR.

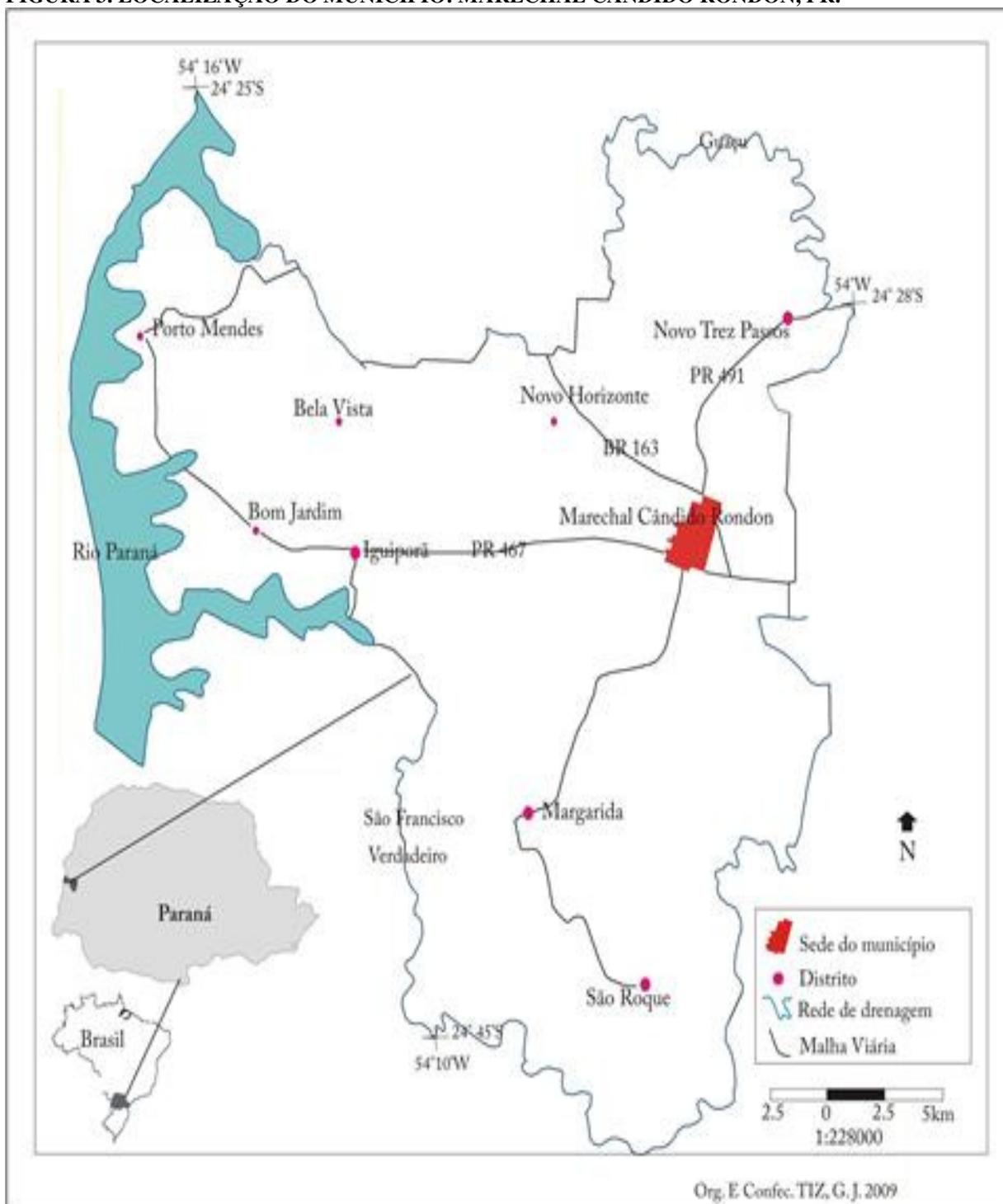
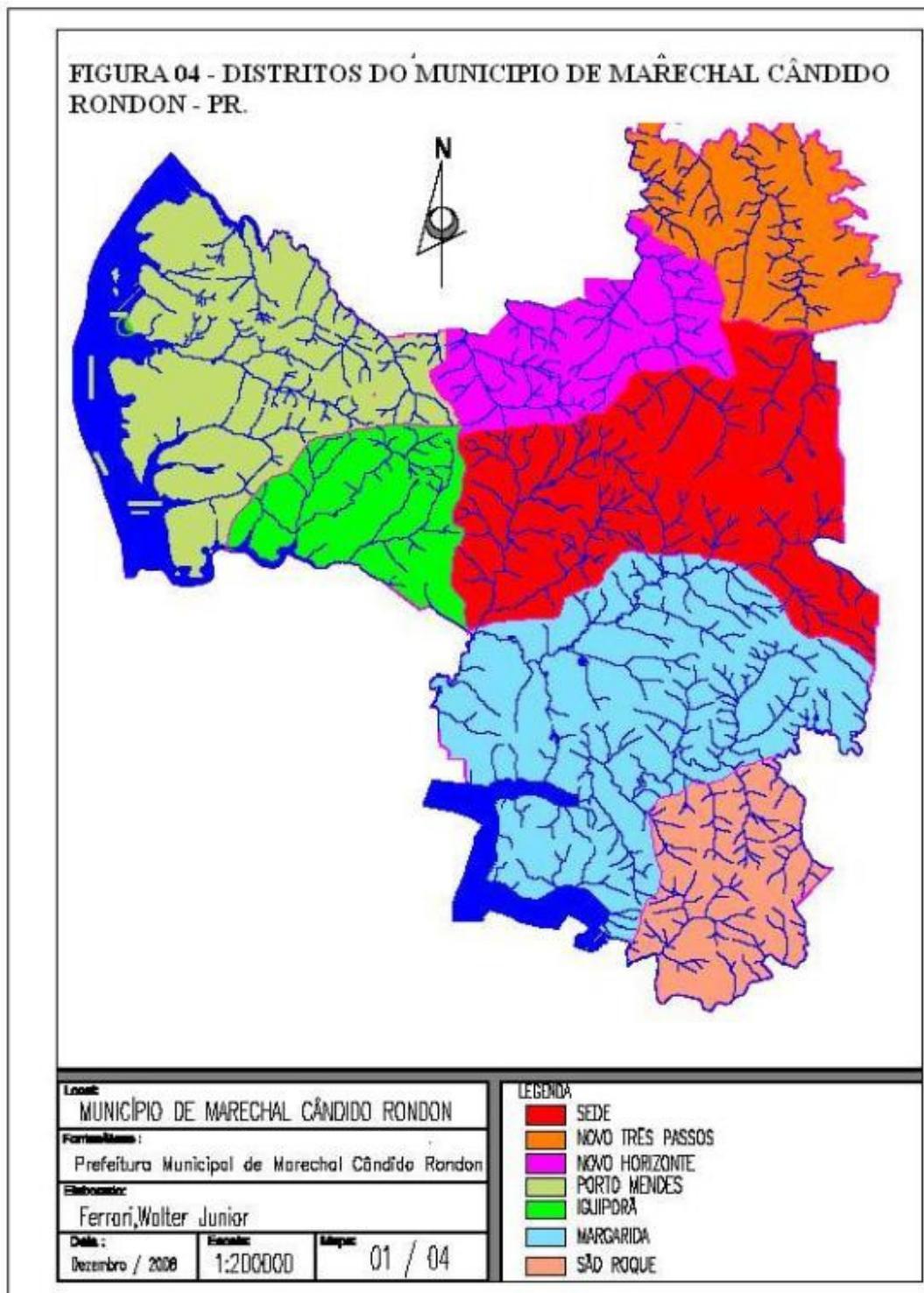


FIGURA 4. LOCALIZAÇÃO DOS DISTRITOS DO MUNICÍPIO DE MARECHAL CÂNDIDO RONDON, PR.



Outro fator que contribuiu para o dinamismo econômico foi o crescimento das relações comerciais com outros municípios, que provocou intensificação da necessidade não só de aumento da produção, mas também de sua diversificação. Com isso, o município vai buscar, através de implementos diversos na economia, uma posição no espaço regional e estadual, tendo como base a cultura do milho, trigo e da soja, o que propiciou a este município destaque na produção estadual.

A economia local baseia-se na agropecuária (soja, mandioca, milho, frutas, fumo, feijão, aveia, arroz, amendoim, gado bovino de leite, aves, suínos, silvicultura, pesca), na agroindústria (laticínios, alimentos), na indústria (extrativa, construção, transformação, móveis, alimentos) e nos serviços, principalmente (IBGE, 2006).

Como sistema de produção, a agricultura de subsistência era a principal atividade praticada por estes agricultores familiares que migraram para a região Oeste do Paraná, continuando com o mesmo sistema de produção do seu lugar de origem (Rio Grande do Sul e Santa Catarina), em que se destacavam produtos como o trigo, o milho, a mandioca, a batata, hortaliças, fruticultura, além de aves, suínos, alguns bovinos e eqüinos.

Eram produtos que, em grande parte, não se transformavam em mercadoria, possuindo apenas valor de uso. Logo, apenas o excedente era comercializado, primeiramente entre os vizinhos e, secundariamente, com comerciantes de locais próximos.

As relações de trabalho apresentavam-se genuinamente familiares e cooperativas entre as famílias, que faziam mutirões em momentos como o do desmatamento, da semeadura e colheita dos produtos.

A agricultura camponesa prima pela diversificação na produção, portanto, não é monocultora e combina produção animal com produção vegetal e esta produção tem um papel importante para a subsistência familiar. A posse da terra é um dos elementos fundamentais da constituição do espaço de liberdade proporcionado por esta forma de produzir alimentos e de viver.

A partir de meados da década de 1960, com a implantação do processo de modernização da agricultura, a relação da agricultura familiar, que até então ocorria no nível comercial, passou a ocorrer também com o capital financeiro e industrial. Com o golpe militar de 1964, as políticas agrárias dos governos anteriores perderam sustentação, os movimentos dos trabalhadores rurais

foram reprimidos e se estabeleceram as bases para as novas políticas econômicas, especialmente as que se referiam à modernização e à industrialização da produção agrícola.

Assim, ao mesmo tempo em que as indústrias passavam a comprar os produtos agrícolas dos agricultores, vendiam sementes, agrotóxicos e equipamentos, financiados primeiramente por bancos oficiais e, mais tarde, pelos demais. Neste sentido, Martins (1997) argumenta que;

O caso brasileiro recente mostra que a expansão territorial do capital e sua extensão às atividades agropecuárias não se dá exclusivamente nem predominantemente como resultado de reaplicação de capital num setor econômico novo, ao contrário, ela se apóia em incentivos fiscais e subsídios governamentais. (MARTINS, 1997, p.97)

Este foi um reflexo das políticas agrícolas estatais que tinham como meta principal o aumento nas exportações de soja e o incremento na produção do trigo para consumo interno, produtos estes que tinham expressiva produção no município e na região. Assim, durante toda a década de 1970 e parte da década de 1980, o binômio soja/milho (safra de verão) e milho/trigo (safrinha) foi cultivado em detrimento de outros cultivos de subsistência.

O desenvolvimento promovido pelo fluxo colonizador voltado à agropecuária, especialmente à suinocultura, mobilizou o aproveitamento desta matéria-prima e motivou, assim, um grupo de rondonenses para a instalação da primeira indústria em 1963, o Frigorífico Rondon. Posteriormente, com a ampliação do plantio da soja, surgiu, em 1966, a empresa Comércio e Indústria de Óleos Vegetais S/A.

Neste contexto é que um grupo de agricultores fundou a primeira cooperativa em Marechal Cândido Rondon (COPAGRIL), sendo que o mecanismo de atuação de uma cooperativa de produtores rurais é unir os produtores, e através da união eliminar do processo de intermediação através da figura do atravessador. Isso mostra a ansiedade com que uma cooperativa é recebida em qualquer espaço onde é implantada.

A COPAGRIL iniciou suas atividades em 01/09/1970, funcionando inicialmente em prédio alugado, situado no centro de Marechal Cândido Rondon, recebendo os primeiros produtos de seus associados em armazém inflável, instalado provisoriamente pela Central Brasileira de Armazéns – CIBRAZEM. (A COPAGRIL concluía seu primeiro ano de atividades, contando já com 352 associados e cinco funcionários).

Neste período, Marechal Candido Rondon assim como outros municípios da região representou uma nova *fronteira* a este capital agroindustrial, haja vista o perfil da produção agrícola, de suínos e sua integração no mercado nacional.

A base econômica da região é a “agricultura familiar<sup>17</sup>”. De acordo com a EMATER (Empresa de Assistência Técnica e extensão rural, PR MCR.) e o IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) 95,85% das propriedades agrícolas possuem menos de 50 ha.

Consideramos a agricultura familiar como um conjunto de políticas que procura encontrar na agricultura solução para o problema de pobreza rural. É, assim, condição básica das políticas para a agricultura familiar que exista solução agrícola para sua renda baixa.

A agricultura “familiar” disputa mercado com a “comercial”. A disputa se dá nas dimensões interna e internacional. É nesses mercados que a agricultura familiar buscará novas oportunidades de renda. Os mercados de elevado poder de compra são os que mais bem pagam, por isso muito exigente em qualidade e para atender a este mercado, máquinas e equipamentos adequados são indispensáveis ao atendimento dessas exigências de produção.

A agricultura “comercial” se fortaleceu com a introdução da soja na década de 1960, para isso foi desenvolvida toda uma estrutura industrial e comercial baseada na produção e exportação de soja que modificou profundamente o município como também toda a região.

A soja desempenhou importante papel na expansão da fronteira agrícola do Brasil, por levar as tecnologias de produção a essas novas áreas. Devido a sua rusticidade, a soja desenvolve-se em condições desfavoráveis comparativamente às demais culturas, e oferece, após a colheita, matéria orgânica de alta qualidade, viabilizando técnica e economicamente culturas como o milho, o trigo e as pastagens. Além disso, seu retorno econômico movimenta a economia local e regional viabilizando a instalação do comércio, do setor de serviços, da agroindústria, e com isso aumentando a oferta de empregos. Como os municípios menores têm a vida econômica umbilicalmente ligada ao campo e o seu nível de automação geralmente é muito menos intenso, assim o crescimento da agricultura contribui para o aumento dos empregos urbanos.

---

<sup>17</sup> A agricultura brasileira tem sido costumeiramente subdividida de acordo com características sócio-econômicas e tecnológicas. Ao longo do tempo tem-se distinguido a agricultura de subsistência, agricultura de baixa renda da agricultura comercial ou empresarial. Mais recentemente a dicotomia passou a caracterizar-se em termos de agricultura familiar e patronal. No caso da agricultura familiar, tem sido dito que ela é um estilo de vida, que escapa aos critérios de eficiência. Para Abramovay (2000, p. 3), a agricultura familiar não emprega trabalhadores permanentes, podendo, porém, contar com até cinco trabalhadores temporários. Já a agricultura patronal (comercial) pode contar com empregados permanentes e/ou temporários. Para o INCRA (2000), a agricultura familiar atende a duas condições: a) a direção dos trabalhos do estabelecimento é exercida pelo produtor, e b) o trabalho familiar é superior ao trabalho contratado.

Os fornecedores de máquinas e equipamentos agrícolas, as empresas de armazenamento e de prestação de serviços, enfim, todos os negócios dependentes da produção rural (soja, milho, criação de animais, etc.) são responsáveis pela maior parte do PIB (Produto Interno Bruto) desta região.

Logo, a mecanização da agricultura, que é indispensável à sua modernização, amplia, no conjunto cidade/campo, o número de empregos. Ainda como se trata de indústria e de serviços menos sofisticados, não há barreiras intransponíveis ao emprego do trabalhador rural deslocado pela mecanização.

Atualmente, a produção de soja ainda é tão significativa que ela representa 55% do conjunto da produção agrícola do município para a safra de verão (EMATER). Mas, apesar da estrutura produtiva da soja ter proporcionado um “progresso” econômico para a região, gerando empregos e proporcionado serviços públicos em função de uma maior arrecadação de impostos.

As novas tecnologias, introduzidas com a “modernização” da agricultura, têm provocado o aumento dos custos de produção na agricultura, transformando os agricultores em consumidores de insumos fornecidos pelas indústrias de produtos agroquímicos.

A evolução tecnológica da soja no Brasil foi fortemente amparada pelo desenvolvimento de tecnologias que possibilitaram o aumento da área de cultivo, mantendo-se a produtividade estabilizada ou com pequeno aumento.

Com a estabilização da área, verificou-se aumento significativo de produtividade, devido à utilização de novas tecnologias. Além de cultivares adaptadas às diversas regiões produtoras, tecnologias geradas pelas mais diversas áreas de pesquisa contribuíram para que essas cultivares pudesse mostrar seu potencial produtivo.

O município teve e ainda tem na soja sua principal cultura, mesmo sendo esta menor em volume de produção que o milho, no entanto, como seu preço é balizado pelo mercado externo tendo sua cotação determinada em dólar pela Bolsa de Chicago (CBOT), torna-se referência de moeda para os eventuais contratos realizados no âmbito rural e em menor escala no urbano.

A tabela 02 representa a produção média das principais culturas do município de 1997 a 2008, segundo dados fornecidos pela EMATER:

Esta tabela demonstra que a produção média anual do milho é maior que a da soja, isto ocorre pelo fato de que o milho é cultivado tanto no verão como no inverno, por isso esta maior produção é confirmada na tabela.

**Tabela 2. Média da produção agrícola em kg por hectare (1995 a 2008).**

Produto	Safra	Numero de produtores	Área em hectare.	Produção em kg por hectare	Total produção em kg.
Soja	Verão <sup>18</sup>	2.000	25.700	2.563	65.869,100
Milho	Verão	800	5.000	5.236	26.180,000
Milho	Safrinha <sup>19</sup>	2.000	23.000	3.100	71.300,000
Trigo	Safrinha	190	2.500	1.787	4.467,000
Mandioca	Anual	1.800	4.000	26.280	10.512,000

Fonte: EMATER, MCR. Org.: Ferrari, Walter Junior. 2008.

No entanto, se considerarmos o fator preço dos produtos, a soja (mesmo com menor produção) ultrapassa o milho, levando em consideração que o preço do milho manteve a média de R\$ 17,35<sup>20</sup> a saca de 60 kg no ano 2008 (SEAB/DERAL) e a soja a média de R\$ 42,58<sup>21</sup> a saca de 60 kg no ano de 2008 (COPAGRIL).

Para uma comparação de valores entre os dois produtos, a soja somaria um valor aproximado de R\$ 46.745.103,00 para uma produção de 65.869 toneladas anuais e o milho mesmo considerando a produção de 97.480 toneladas anuais da safra de verão e da safrinha a soma chegaria a R\$ 28.187.965,00. Estes valores da produção do campo geram tributos para o município correspondente a 1/3 da arrecadação dos impostos, a indústria, o comércio, o setor de serviços e os tributos municipais respondem pelos outros 2/3 da arrecadação (Secretaria municipal da fazenda, TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DO PARANÁ: Demonstrativo dos recursos recebidos a qualquer titulo, 2008).

Com a soma dos tributos, Marechal Cândido Rondon possui uma arrecadação média anual de R\$ 50.000.000,00, e com um PIB que ultrapassa a casa dos R\$ 100.000.000,00 (Secretaria da fazenda municipal) e ainda recebe o repasse dos Royalties da Itaipu<sup>22</sup>, com valores aproximado

<sup>18</sup> A primeira safra ou “Safra de Verão”: o plantio é realizado na época tradicional, durante o período chuvoso, que vai de fins de agosto, na região Sul, até outubro e novembro, no Sudeste e Centro-Oeste.

<sup>19</sup> A segunda safra ou “Safrinha”: o plantio é realizado de janeiro a abril, normalmente após a soja precoce e, em alguns locais, após o milho de verão e o feijão das águas. O milho da Safrinha não tem um período pré-fixado para seu plantio, como ocorre com o milho da safra de verão.

Fonte: ([www.ibge.gov.br/home/presidencia/noticias=1097pagina=1](http://www.ibge.gov.br/home/presidencia/noticias=1097pagina=1)), acessado em 24/08/2009.

<sup>20</sup> O preço da saca (60 kg) de milho de R\$ 17,35, é a média do praticado no mercado paranaense no ano de 2008. Fonte: SEAB/DERAL – PR/SISMA.

<sup>21</sup> O preço da saca (60 kg) de soja de R\$ 42,58, é a média calculada sobre o preço de venda do produto praticado pela COPAGRIL durante o ano de 2008, conforme demonstra a tabela 03, p.81.

<sup>22</sup> Os royalties são pagos todos os meses ao governo brasileiro e paraguaio pela Itaipu, desde que a mesma começou a comercializar energia, em maio de 1985, conforme previa o tratado de Itaipu, assinado em 30 de agosto de 1973. No Paraguai, os recursos dos royalties são repassados integralmente ao Tesouro Nacional. No Brasil, o Tesouro Nacional recebeu inteiramente os royalties da Itaipu até 11 de janeiro de 1991, quando entrou em vigor a Lei dos Royalties, que discrimina a distribuição de royalties entre Estados, Municípios e a União. De acordo com a Lei dos Royalties, a distribuição da compensação financeira é feita da seguinte forma: 45% aos Estados 45% aos Municípios

de US\$ 2.817.319,00, anuais como indenização pela perda de 56.04Km<sup>2</sup> de sua extensão territorial com o represamento do Rio Paraná para a formação do lago de Itaipu.

Com a mecanização da agricultura e a evolução de técnicas de plantio e a implementação de infra-estrutura, surgiram as cooperativas e agroindústrias e isso fez com que houvesse também uma melhoria sensível em algumas cidades da região Oeste do Paraná e Marechal Candido Rondon foi um dos municípios em que a economia acompanhou este “desenvolvimento”.

Tal “desenvolvimento” teve reflexo direto no mercado imobiliário que se expandiu e conseqüentemente ocorreu uma “valorização” dos imóveis urbanos (proporcionando um aumento significativo no preço dos imóveis) em decorrência dos melhores ganhos dos produtores, decorrente do aumento de produtividade e conseqüentemente o aumento da produção e também pelo aumento do preço do *commodities*<sup>23</sup> no mercado internacional (principalmente a soja). A tabela 03 mostra a evolução do preço<sup>24</sup> da soja a partir de 1995 até o ano de 2008<sup>25</sup>.

Observando a tabela 3 (abaixo), pode-se concluir que ao longo de 14 anos (1995/2008) o preço da soja sofre variações com tendência de alta principalmente nos últimos anos e isso reflete na economia local através do comércio, serviços e também no mercado imobiliário.

No entanto, ao observar a tabela pode-se verificar que durante os anos de 2002, 2003 e 2004 os preços da soja apresentaram um aumento significativo, mantendo a média de R\$ 35,33 durante os três anos, e isso provocou, em nossa análise, um aumento exagerado nos preços de imóveis principalmente nos preços de lotes vazios.

---

e 10% para órgãos federais (Ministério do Meio Ambiente, o Ministério de Minas e Energia e o Fundo de Desenvolvimento Científico e Tecnológico). Da parcela reservada a Estados e municípios, 85% do valor repassado é pago a unidades federativas diretamente afetadas pelo reservatório da usina e os 15% restantes são distribuídos entre Estados e municípios afetados por reservatórios a montante da usina, que contribuem para o incremento de energia nela produzida. A mudança da legislação beneficiou 15 municípios paranaenses e o governo do Paraná, os principais atingidos pelo alagamento de terras para a formação do reservatório, além de Mundo Novo (MS). Fonte: [www.itaipu.gov.br/](http://www.itaipu.gov.br/)

<sup>23</sup> *Commodity* é um termo de língua inglesa que, como o seu plural *commodities*, significa mercadoria, é utilizado nas transações comerciais de produtos de origem primária nas bolsas de mercadorias. Usada como referencia aos produtos de base em estado bruto (matérias-primas) ou com pequeno grau de industrialização, de qualidade quase uniforme, produzidos em grandes quantidades e por diferentes produtores. Estes produtos “in natura”, cultivados ou de extração mineral, podem se estocados por determinado período sem perda significativa de qualidade. O que torna os produtos de base muito importantes na economia é o fato de que, embora, sejam mercadorias primárias, possuem cotação e “negociabilidade” globais, portanto, as oscilações nas cotações destes produtos de base têm impacto significativo nos fluxos financeiros mundiais, podendo causar perdas à agentes econômicos e até mesmo a países. O mercado de derivativos surgiu como uma proteção aos agentes econômicos contra perdas provocadas pela volatilidade nas cotações dos produtos de base. Fonte: [wikipedia.org/wik/commodities.htm](http://wikipedia.org/wik/commodities.htm).

<sup>24</sup> Os valores demonstrados na tabela 3 estão expostos em Reais e é o preço médio mensal de venda da saca de soja efetuada pelo produtor (COPAGRIL, 2008).

<sup>25</sup> Para demonstrar como o mercado da soja se comportou optou-se pelo período de 1995/2008, pelo fato de que em 1995 a economia brasileira já apresentava certa estabilidade com o Real e com o sistema cambial estável.

**Tabela 3. Variação do preço da soja pago ao produtor em Marechal Cândido Rondon, média mensal de 1995 a 2008 (em Reais)**

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
1995	10,18	9,87	8,22	8,25	7,90	8,00	9,24	10,01	10,11	10,74	11,50	11,80
1996	13,17	12,91	11,63	12,35	13,08	12,83	12,86	13,35	15,54	15,77	15,80	15,80
1997	15,13	14,49	14,88	15,62	15,52	15,31	14,40	15,61	16,87	17,20	17,20	17,48
1998	16,23	14,78	13,00	12,40	12,43	12,20	12,14	11,80	11,80	12,05	12,04	12,80
1999	13,08	16,08	15,69	13,83	13,68	14,02	13,94	15,78	17,69	18,72	19,06	18,42
2000	18,16	18,13	16,91	16,77	17,05	16,42	15,55	15,41	16,05	16,60	17,14	18,68
2001	18,30	16,62	15,85	15,80	16,66	18,87	22,04	23,68	25,27	26,18	26,47	24,93
2002	24,00	21,33	19,08	19,91	22,12	25,86	29,13	32,00	37,88	42,09	42,25	44,75
2003	41,14	41,40	37,45	34,49	33,34	34,89	32,11	32,37	35,67	41,28	43,81	42,29
2004	42,59	42,87	48,22	47,43	45,06	40,05	36,16	36,64	34,69	30,99	29,33	28,76
2005	29,12	29,95	32,09	29,08	27,77	29,73	29,04	27,50	25,55	24,48	23,98	25,55
2006	26,20	25,76	23,10	22,04	23,53	24,46	24,25	23,86	24,53	26,95	29,50	28,69
2007	29,07	29,48	28,59	27,02	26,90	27,24	27,85	30,43	34,14	35,36	38,11	40,47
2008	42,51	45,11	43,79	41,25	40,72	45,39	45,85	40,64	41,45	40,30	41,00	43,00

Fonte: COPAGRIL, 2008. Org. Ferrari, Walter Junior, 2008.

Por se tratar de uma região que tem sua base econômica assentada no agronegócio (soja como principal produto) o mercado de terras acompanha a dinâmica da produção agrícola.

Nesta perspectiva, o mercado imobiliário tende a se reformular (através de financiamentos próprios) para atender este segmento que ora necessita participar deste mercado, através da compra de um lote para construção da moradia. Isso contribui de alguma forma para a “valorização” dos lotes, de maneira que a demanda aumenta e a tendência é o preço dos lotes aumentarem.

Este fato foi confirmado por meio dos questionários aplicados nas empresas imobiliárias que atribuem ao preço da soja e à grande produtividade da mesma neste período a justificativa para os aumentos verificados no decorrer dos três anos já citados. Estes aumentos do preço da soja refletiram de forma imediata nos preços dos imóveis em Marechal Cândido Rondon, devido ao fato de que os agricultores têm por prática “investir” parte dos lucros da safra em imóveis<sup>26</sup>, (preferencialmente em lotes).

Esta prática reflete diretamente na economia local movimentando o setor imobiliário, contribuindo para a expansão territorial da cidade e o aumento dos preços destes imóveis. Durante as décadas de 1970, 1980 e parte de 1990, o preço da soja foi utilizado como referência para determinar o preço da terra – urbana ou rural – para as transações comerciais e financeiras.

<sup>26</sup> Este fato será demonstrado de forma mais abrangente no Capítulo IV desta dissertação.

Os valores dos contratos eram realizados e determinados em sacas de soja, prática que segundo as empresas imobiliárias é utilizada ainda hoje para transações com imóveis rurais e com menor intensidade para imóveis urbanos.

Assim, para explicar a “valorização” dos imóveis (construídos e vazios), os corretores imobiliários, em seus relatos, apontam alguns fatores que seriam responsáveis pela alta de preços dos imóveis verificados a partir de 2000:

Houve após o ano de 2000, várias exigências a mais, relacionadas à infraestrutura de novos loteamentos. Fez-se necessário a instalação de rede de galeria pluvial, meio fio, logo depois, era necessário recobrimento de pedra irregular ou asfalto. Além destas exigências por parte da prefeitura; o Instituto Ambiental do Paraná – IAP, também começou a exigir a área verde (percentual de 20% da área loteada) e mais reserva permanente. E recentemente o IAP, também exige a construção do dissipador da rede de galeria pluvial, caso não existir. Todos estes fatores foram somados aos custos na instalação dos novos loteamentos. Os preços se elevaram e com isso áreas próximas automaticamente se igualaram aos valores praticados nos novos loteamentos. Outro fator que valorizou os imóveis foi o aumento sazonal da soja, em conjunto com o aumento do dólar, a procura por imóveis pelos agricultores residentes no Paraguai e também da região, isto gerou mais dinheiro no mercado, conseqüentemente refletiu na procura e aquisição por imóveis. Também o crescimento da cidade, o aumento da industrialização e o êxodo rural contribuíram nesta valorização. (Corretor Imobiliário, 2008)

A alta do preço e o aumento da produção da soja (devido a boas safras colhidas pelos agricultores) nos anos de 2000 a 2004 permitiram a capitalização de agricultores que passaram a investir no mercado imobiliário. Neste período, estes agricultores foram os grandes compradores de imóveis na sede do município, pois a safra abundante e o alto preço do produto (soja) no Paraguai e na região aqueceram o mercado imobiliário na cidade de Marechal Cândido Rondon, fazendo com que os preços de imóveis urbanos se elevassem de forma extraordinária.

Um exemplo deste aumento pode ser constatado verificando o preço de um lote vazio no loteamento Augusto II<sup>27</sup>, que em 2000 era vendido por R\$ 3.500,00 em média. Se considerarmos o preço da soja nesse ano, que manteve a média de R\$ 12,80 a saca de 60 kg, teríamos que utilizar 273 sacas para comprar um lote urbano. Já em 2004 o preço da soja estava em média R\$ 38,56 a saca de 60 kg, portanto seriam necessárias 466 sacas de soja para se comprar este mesmo lote, pois o mesmo estava sendo vendido por aproximadamente R\$ 18.000,00. Em 2008 o preço

<sup>27</sup> O loteamento Augusto II (loteado pelo Sr. Augusto Tomm, proprietário da área) está localizado na região Norte da cidade e foi executado em 26/01/1998 com área total de 111.431,61 m<sup>2</sup>, com 13 quadras divididas em 325 lotes.

da saca de soja manteve a média de R\$ 42,58, portanto, seriam necessárias 587 sacas de soja para se comprar este mesmo lote, sendo que o preço do lote mais “barato” atualmente está em torno dos R\$ 25.000,00.

Estes preços da terra urbana se comparados com os preços de terra rural podem ser considerados exagerados pelo fato de que um hectare<sup>28</sup> de terra rural é negociado em média por 516 sacas de soja (1250 sacas de soja por alqueire), ou seja, em valores de 2008, um hectare de terra custaria R\$ 21.971,00. Considerando que em um hectare, reservando-se 35% para infraestrutura e área pública e 20% de reserva legal (Área verde), é possível se obter doze lotes urbanos com área média de 400 m<sup>2</sup>.

Ao considerarmos este exemplo podemos constatar que houve um aumento significativo no preço dos lotes urbanos nestes dez anos (1998/2008) em moeda corrente e também em comparação ao preço da saca de soja, tendo em vista que em 1998 eram necessárias 273 sacas e em 2008 já são necessárias 587 sacas, para se comprar o mesmo lote.

No entanto, o que se constata é que os preços da soja serviram de base de cálculo num patamar máximo do preço que alcançou o valor de R\$ 48,22 em março de 2004, porém após esta alta os preços dos imóveis se mantiveram nos preços ajustados por este valor. Porém verificou-se a queda no preço da soja depois deste período, mas o mesmo não ocorreu com o preço dos imóveis.

Para os novos loteamentos - demonstrados na **FIGURA 05** - como: Residencial Alto da Boa vista e Residencial Vale Verde<sup>29</sup>, que surgiram em 2005, os preços já iniciavam as vendas em torno dos R\$ 30.000,00. Estes preços refletem diretamente nos preços dos imóveis ao redor destes loteamentos e também nos preços dos imóveis construídos e, por conseguinte dificultando ainda mais a compra de um imóvel, por grande parte da população que não possui uma moradia.

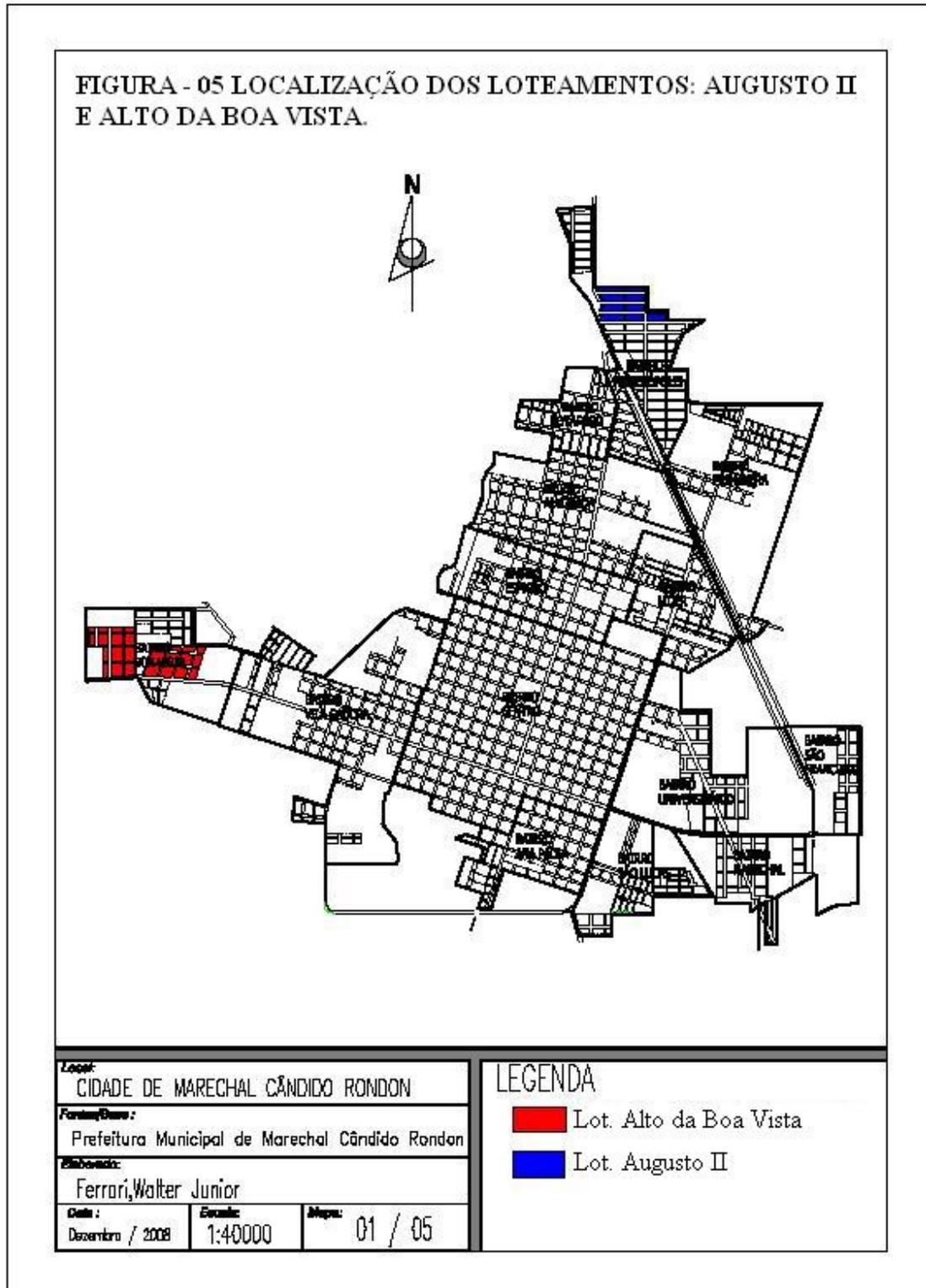
Para os anos de 2007 e 2008, parte da comercialização de imóveis construídos (casas) segundo indicação das imobiliárias, foi atrelada aos financiamentos da Caixa Econômica Federal, que facilitou o financiamento da casa própria proporcionando a aquisição de imóveis por uma parcela da população com renda mais baixa.

---

<sup>28</sup> Hectare é uma medida usada para se definir o tamanho de uma área de terra **rural** – um hectare equivale a 10.000 m<sup>2</sup>.

<sup>29</sup> Estes dois loteamentos – Boa Vista e Vale Verde – (loteados por Cacilda Siper Port) estão localizados na região Oeste da cidade próximos a Agro Industrial Avícola Copagril (frigorífico da Copagril) saída para Foz do Iguaçu, executado em 18/03/2005, com área total de 96.504 m<sup>2</sup>, com 13 quadras divididas em 197 lotes.

FIGURA 5. LOCALIZAÇÃO DOS LOTEAMENTOS AUGUSTO II E ALTO DA BOA VISTA.



Com o mercado sendo impulsionado pelos financiamentos para aquisição da casa própria, os proprietários que vendem os imóveis (casas ou apartamentos), voltam a aplicar o dinheiro na compra de lotes vazios para posterior construção de uma nova casa ou apenas como “investimento” e, com isso, o ciclo especulativo prossegue.

Este é um fator importante e que alimenta a expansão dos loteamentos ao entorno da cidade e conseqüentemente a especulação, indicando que a acumulação capitalista na expansão territorial urbana de Marechal Cândido Rondon ocorre por meio da obtenção de renda pelos proprietários, ou seja, é evidente a existência de um capital rentista.

### **3.3 - ESTRUTURA PRODUTIVA E DINÂMICA POPULACIONAL.**

A propósito da Região Oeste paranaense, viu-se que ela passou a ser sistematicamente ocupada apenas a partir de meados do século XX. Além disso, caracterizada, de um modo geral, como uma região marcadamente dependente das atividades agropecuárias, ela apresenta grandes extensões territoriais, principalmente dedicadas ao cultivo de grãos ou à criação de animais.

Todavia, é um espaço dinâmico do ponto de vista social e econômico, notadamente acolhido pelos novos conteúdos do meio técnico-científico-informacional (SANTOS 1994), o que confere ao meio urbano, certa intensidade relacional, tanto no sentido urbano-rural, e vice-versa, quanto urbano – urbano.

A dinâmica populacional comporta inúmeros movimentos determinados por mecanismos que atraem e que expulsam pessoas ou famílias. Provocam alterações, na maioria das vezes, de grande importância na conformação do espaço, na distribuição e na apropriação de bens e serviços, de tal forma que a sua observância é fundamental para a definição das políticas públicas.

O município de Marechal Cândido Rondon apresenta peculiaridades que podem ser mais bem entendidas se comparadas com os municípios da microrregião de Toledo e ao estado do Paraná. Relacionada à evolução da ocupação do território, a região é marcada atualmente por taxas de crescimento populacionais relativamente baixas e até negativas, porém com concentrações urbanas crescentes. Segundo Reolon (2007);

Entre 1980 e 1991, o IBGE não registrou município algum, situado na Mesorregião Oeste Paranaense, onde a taxa de crescimento anual da população rural tivesse sido positiva. Aliás, 72,22% dos 36 municípios existentes em 1991 conheceram taxas de crescimento anual negativas inclusive no que concerne à sua população total. Entre 1991 e 2000 esta situação pouco se alterou: apenas três municípios tiveram incremento da taxa geométrica de crescimento de sua população rural, ao passo que em 56% dos 50 municípios existentes em 2000 a taxa de crescimento da população total também foi negativa. (REOLON, 2007, p. 97).

Há possibilidade de redução da população nas áreas rurais devido ao processo de urbanização e taxa de crescimento total negativa para 2010 e 2020, de acordo com projeções oficiais (IPARDES, 2008).

A população rural como capital social importante, a baixa densidade habitacional e o grau de “urbanização” de Marechal Cândido Rondon evidenciam possibilidades de escolha de um “desenho” urbano mais favorável à manutenção da qualidade de vida, apesar da apropriação desigual da renda. Os 20% mais pobres apropriam-se de apenas 3,3% da renda, enquanto os 20% mais ricos, de 61,5%. O fato de o IDH do município ser de 0,829 no ano 2000, segundo o IBGE, colocando-o, assim, em oitava posição no estado do Paraná, chega a ser contraditório, se levada em consideração a distribuição de renda mostrada anteriormente.

O município possui uma população de 44.562 habitantes, com 748 Km<sup>2</sup> de extensão territorial. Sua sede municipal abrange 28,7% da área total do município, enquanto os distritos abrangem 71,3% desta extensão territorial (IBGE, 2007). A área urbana centraliza 78,2% da população municipal, concentrada na cidade e nas áreas urbanas distritais, enquanto que a área rural reúne apenas 21,8% desta população. O crescimento populacional do município é de aproximadamente 2% ao ano, cerca de 2% da área total do município e 7% da área da sede municipal são urbanizadas (IBGE, 2007). A quantidade de população e a área total do município já sofreram muitas alterações, conforme demonstrado na Tabela 04.

**Tabela 4. Evolução da população rural e urbana de Marechal Cândido Rondon.**

População	1970	1980	1990	1996 <sup>30</sup>	2000	2007
Urbana	7.166	25.039	26.455	22.616	31.246	35.451
Rural	36.610	31.171	22.975	14.894	9.761	9.111
Total	43.776	56.210	49.430	37.510	41.007	44.562

Fonte: IBGE<sup>31</sup>. Org. Ferrari, Walter Junior 2008.

<sup>30</sup> Em 1993 quatro municípios foram desmembrados do município de Marechal Cândido Rondon o que explica parcialmente a queda total da população observada em 1996.

<sup>31</sup> Dados dos Censos demográfico do IBGE, 1970, 1980, 1991 e 2000 e Contagem da População 1996 e 2007.

As variações ocorreram de acordo com os períodos históricos e pelas diferentes situações que o município enfrentou. Entre estas, podem-se mencionar a evolução da população municipal, paralela ao crescimento econômico do município; e a perda de parte do território municipal, primeiro com o represamento do Rio Paraná para o funcionamento da usina hidrelétrica de Itaipu, em 1982 e, em seguida, com a emancipação política de quatro distritos do município em 1993, demonstrado na **FIGURA 06**. Mesmo com todas as variações que ocorreram ao longo do tempo observa-se que a população cresceu 9% de 1996 até 2000 e mais 8,7% até 2007, portanto houve um aumento significativo de população.

Ainda que caracterizado como um município de economia baseada na agricultura, agropecuária e agroindústria, a maior concentração populacional 78,2% está na área urbana do município. Pelas características da região e de sua colonização a soja teve investimento maciço (seja estatal ou privado), já que este produto é a base da exportação do agro negócio e seu preço não depende do mercado interno, por isso, a cultura da soja assume um papel importante na economia local. Se a produção é “boa” a economia local também terá um bom desempenho, caso contrário, a economia local sente os efeitos e fica estagnada por certo período (algumas vezes até uma próxima safra).

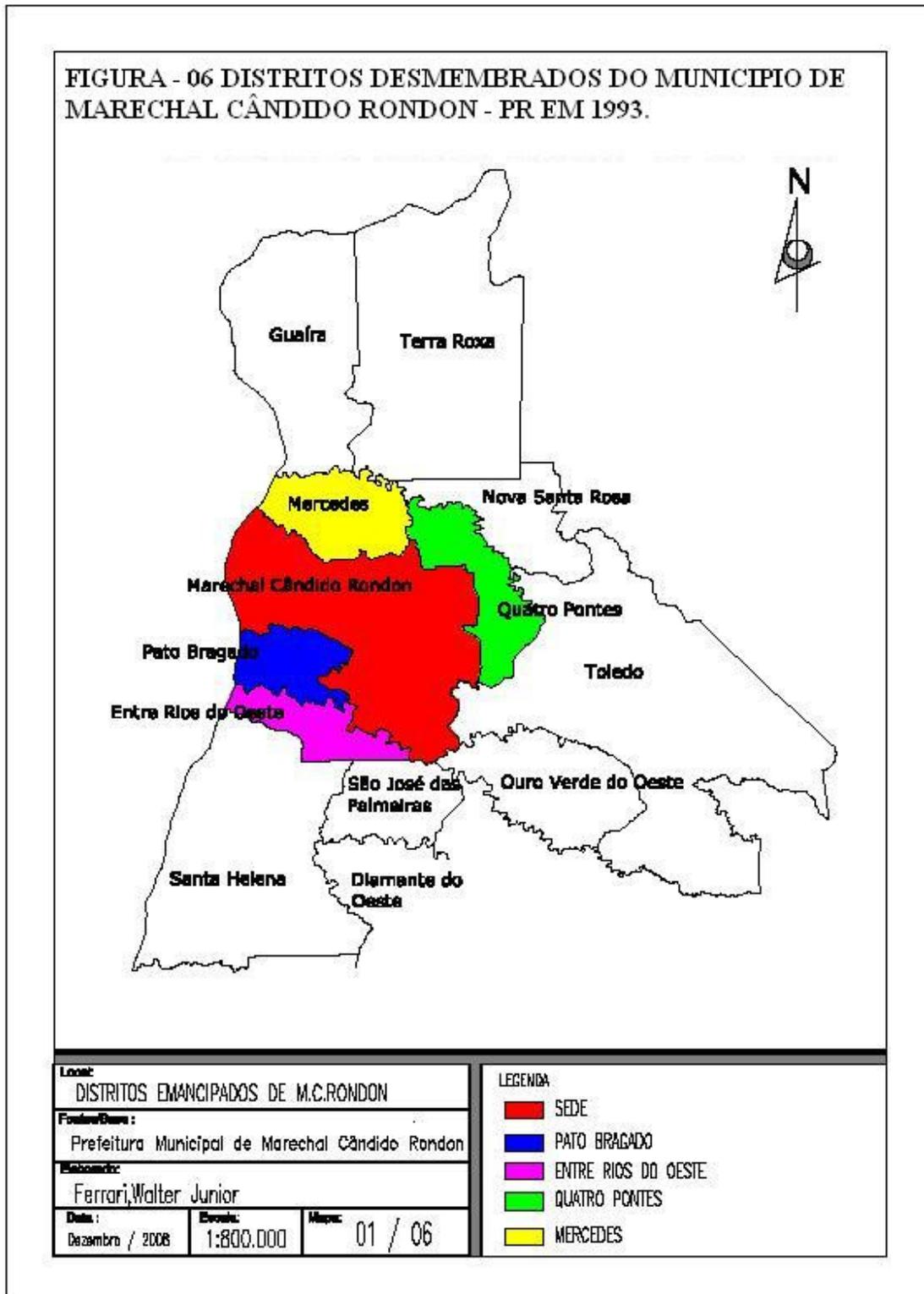
Para que a expansão do território urbano ocorra, torna-se necessário que haja um mercado que ofereça as condições favoráveis, e isso só é possível com a intervenção do Estado (legalizando) e os incorporadores que executam os loteamentos (oferece a mercadoria), formando-se assim uma corrente especulativa com o solo urbano.

Este mercado que determina o preço da terra (agrícola e urbana) em Marechal Candido Rondon sofre influência direta da agricultura pelo fato de que as transações realizadas envolvendo esta mercadoria (terra), quase sempre têm seu preço atrelado ao preço da soja (produto este utilizado como parâmetro nas mais variadas transações comerciais).

Tentamos, com este capítulo, historicizar o processo de criação e desenvolvimento do município destacando uma das principais atividades sócio-econômicas (cultura da soja), com vistas também ao próximo tema. Portanto, trataremos, no próximo capítulo, da expansão urbana do município e a participação do Estado neste “empreendimento”.

Ainda, procuraremos demonstrar como os agricultores, diversificando suas atividades tradicionais, ou seja, aquelas ligadas essencialmente ao campo atuaram – e atuam – como especuladores com imóveis urbanos.

FIGURA 6. DISTRITOS DESMEMBRADOS DE MARECHAL CÂNDIDO RONDON EM 1993.



## **CAPITULO IV**

### **4 – A AÇÃO DO ESTADO E OUTROS AGENTES NA EXPANSÃO TERRITORIAL URBANA DE MARECHAL CÂNDIDO RONDON PR.**

#### **4.1 – LEGISLAÇÃO, PLANEJAMENTO E GESTÃO TERRITORIAL.**

No intuito de apresentar como se deu a expansão territorial urbana de Marechal Cândido Rondon se fará necessário expor a intervenção do Estado neste processo (organizando e legalizando o espaço) através da elaboração de leis que permitam o uso e ocupação do solo urbano.

Isso foi feito de maneira a atender as necessidades das partes envolvidas neste processo (empresários do ramo imobiliário, industriais, classe política, proprietários de terra e a população através das entidades de bairros) que têm interesse no “desenvolvimento” do município, com a finalidade de que seus investimentos não se “desvalorizem”, proporcionando-lhes maiores lucros.

Inicialmente traremos algumas características da legislação, planejamento e gestão territorial; depois, da organização do espaço urbano da sede a partir do plano de desenvolvimento, especialmente na década de 1980; a expansão territorial urbana a partir da aprovação do Plano Diretor (década de 1990); e a expansão dos loteamentos a partir da emancipação de Marechal Cândido Rondon. Ainda abordaremos algumas das principais características relacionadas à ação do Estado no processo de expansão territorial urbana do município de Marechal Cândido Rondon, bem como da participação dos agricultores no processo de compra e especulação imobiliária neste contexto.

Plano Diretor é, por definição, o instrumento básico para orientar o desenvolvimento da cidade nos planos, físico-territorial e social, ordenar sua expansão e planejar a destinação e o uso de seu espaço.

O conceito de plano diretor adotado pela Constituição é o de um plano urbanístico e auto-aplicável. A ele é reservada a definição da função social da propriedade e a delimitação das áreas

subutilizadas, sujeitas ao parcelamento e edificação compulsórios, utilização do IPTU progressivo no tempo e desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública.

Os artigos<sup>32</sup> relativos à política urbana vinculam-se diretamente à competência municipal para “promover adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano” (Capítulo II, art.4º ao 30º, seção I a IX, Estatuto das Cidades).

No campo do planejamento urbano e regional, o Plano Diretor estabelece os métodos e procedimentos a serem seguidos para se criarem condições adequadas ao desenvolvimento de todas as funções urbanas e os locais em que se desempenham, quer para o futuro próximo, quer para projetos de longo prazo.

O Plano Diretor é uma Lei Municipal, elaborada com a participação de toda a sociedade - *é o projeto da cidade que queremos* - e esta lei é que organiza o funcionamento e o crescimento do município; que é formado pelas áreas urbana e rural.

O Estatuto das Cidades geriu novas regras para a política urbana brasileira e de cada município, e a Lei Federal 10.257, de 2001, regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988, sendo as principais regras do Estatuto das cidades:

- I** - a função social da propriedade;
- II** - gestão democrática da cidade;
- III** - vale o que está escrito no Plano Diretor;

Com o Estatuto da Cidade, surgiu a obrigatoriedade da implantação do Plano Diretor Municipal – para as cidades com mais de 20.000 habitantes ou cidades que possuam características para desenvolvimento das atividades turísticas -, que visa à integração da unidade “cidade” ou “centro urbano” no contexto regional ou metropolitano e que tem o seu âmbito geográfico numa divisão administrativa tradicional.

O Estatuto da Cidade dá respaldo constitucional a uma nova maneira de se realizar o planejamento urbano. Sua função é garantir o cumprimento da função social da cidade e da propriedade urbana, o que significa o estabelecimento de *“normas de ordem pública e interesse*

---

<sup>32</sup> Os artigos constantes da desta lei estão dispostos no Capítulo II. Dos Instrumentos da Política Urbana, Artigos 4º a 30º, Seção I a IX, do Estatuto da Cidade. Lei nº. 10.257, de 10 de julho de 2001. Que regulamenta os Artigos 182 e 183 da Constituição Federal, e estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

*social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos” (art. 1º).*

Para isso, o Estatuto da Cidade coloca à disposição dos municípios uma série de instrumentos que podem intervir no mercado de terras e nos mecanismos de produção da exclusão.

O Estatuto da Cidade reforça o Plano Diretor como a figura central e decisiva da política urbana. Segundo Maricato (2001):

Há um travejamento em torno dele da aplicação dos principais instrumentos urbanísticos, especialmente aqueles relacionados à função social da propriedade. Ele deve registrar as áreas que estarão submetidas ao parcelamento, edificação ou utilização compulsória, ao IPTU progressivo no tempo e à desapropriação com títulos da dívida pública. O direito de preempção também dependerá de lei municipal, baseada no PD. O mesmo se aplica à outorga onerosa do direito de construir, às operações consorciadas e à transferência do direito de construir. (MARICATO 2001, p. 111).

Os instrumentos que fazem parte do Estatuto situam-se em três campos: um conjunto de novos instrumentos de natureza urbanística voltados para induzir as formas de uso e ocupação do solo; uma nova estratégia de gestão que incorpora a idéia de participação direta do cidadão em processos decisórios sobre o destino da cidade; e a ampliação das possibilidades de regularização das posses urbanas.

Um Plano Diretor exige geralmente os seguintes estudos:

- I** - levantamento das características físicas: são indicadas em cartas ou plantas, sendo as principais: a) planta topográfica, com as altimetrias do local, geralmente indicadas por curvas de nível; b) carta de solos, indicando as características dos solos da área; c) cartas de clima, que mostram o comportamento da área em termos de variações de temperatura, umidade, pluviosidade, ventos dominantes, etc.;
- II** - estudos de população: apresentam dados relativos à composição da população por sexo, idade, etc., sua localização e distribuição na área em estudo;
- III** - estudos de habitação: indicam as características habitacionais existentes, delineando carências e propõem um plano de habitação, numa data prevista, que defina a quantidade e a distribuição de nova área para habitação;

**IV - planos de urbanização:** nele estuda-se toda a informação básica relativa a características físicas, densidade e distribuição da população existente, estimada e projetada, redes de circulação e infra-estruturas, etc. Neste documento ensaiam-se várias alternativas antes de se chegar ao desenho final em que a estrutura de desenvolvimento físico ficará estabelecida.

Dentro destes planos, existem peças fundamentais que servem de guia para a ação do gestor público e que permitem a qualquer “cidadão” ter uma idéia global das intenções propostas, dentre os quais se destacam o plano de uso do solo e o plano de zoneamento.

O plano de uso do solo indica o uso, isto é, a utilização geral dada ao solo ocupado por determinada área. Trata-se, portanto, de uma proposta para a distribuição, localização e extensão das áreas para habitação, comércio, serviços, indústria, equipamentos escolares, lazer, de saúde e outras categorias de usos de solo públicos e privados, recomendando níveis de densidade populacional e intensidade de construção.

Associa-se a ele - o plano de zoneamento -, um esquema para dividir ou organizar uma área urbana em diferentes zonas, com a finalidade de regulamentar o seu uso, densidade populacional, extensão dos lotes e percentagem da sua cobertura por edificação, e outros dispositivos para que se coloquem em prática as propostas de desenvolvimento do plano de uso do solo.

Como instrumento legal, o plano de uso do solo, embora preocupado com o uso e a intensidade do desenvolvimento da construção, é genérico na sua forma e deve contemplar de forma mais específica as funções de cada área envolvida.

A legislação urbana tem, portanto, como papel principal, o controle do uso e da ocupação do solo do município, com repercussões variadas no mercado imobiliário, podendo “estagnar” certas áreas ou provocar o crescimento (des)ordenado de outras, podendo induzir à localização de certas atividades em determinadas regiões da cidade ou restringi-las.

O Plano Diretor Participativo é um instrumento de planejamento municipal e tem como objetivo o desenvolvimento social e espacial, justiça social e gestão democrática. Esses objetivos são concretizados através de leis, entre estas, as do Plano Diretor, que é a lei de rumos e diretrizes. Depois, há um conjunto de leis que vão consolidar essas diretrizes, sendo estas as leis do perímetro urbano; do parcelamento do solo; do zoneamento de uso e ocupação do solo urbano;

do sistema viário; do código de obras e edificações e a lei do código de posturas. Haverá ainda a revisão do código tributário e algumas leis específicas.

A legislação que rege o Plano Diretor é a Constituição Federal e o Estatuto das Cidades. A primeira parte do Plano Diretor aborda princípios fundamentais da função social da cidade e da propriedade, a questão da gestão democrática e a questão da sustentabilidade ambiental.

A partir de então, fala-se sobre as diretrizes do desenvolvimento municipal que são: o desenvolvimento institucional, econômico e social; da cultura, esporte e lazer; do turismo; do meio ambiente; do saneamento ambiental; do sistema viário e dos serviços de transporte e da política de desenvolvimento sócio espacial.

Para isso, delimitou-se o macro-zoneamento municipal conforme apresentado na **FIGURA 07**, sobre o qual será elaborada a lei de zoneamento e é a partir desta lei que a expansão urbana será ordenada. Delimitou-se, portanto, a macrozona rural, a macrozona urbana, além de uma pequena área rural da qual fazem parte os distritos, chamada de macrozona dos distritos, totalizando nove; apresentou-se a macrozona de transição; macrozona de proteção, que são duas; macrozona de proteção do manancial do Arroio Fundo, a qual se entende ser a futura fonte de abastecimento de água do município; a macrozona de expansão industrial, apresentando uma perspectiva do que seria o futuro Contorno Viário Oeste<sup>33</sup>.

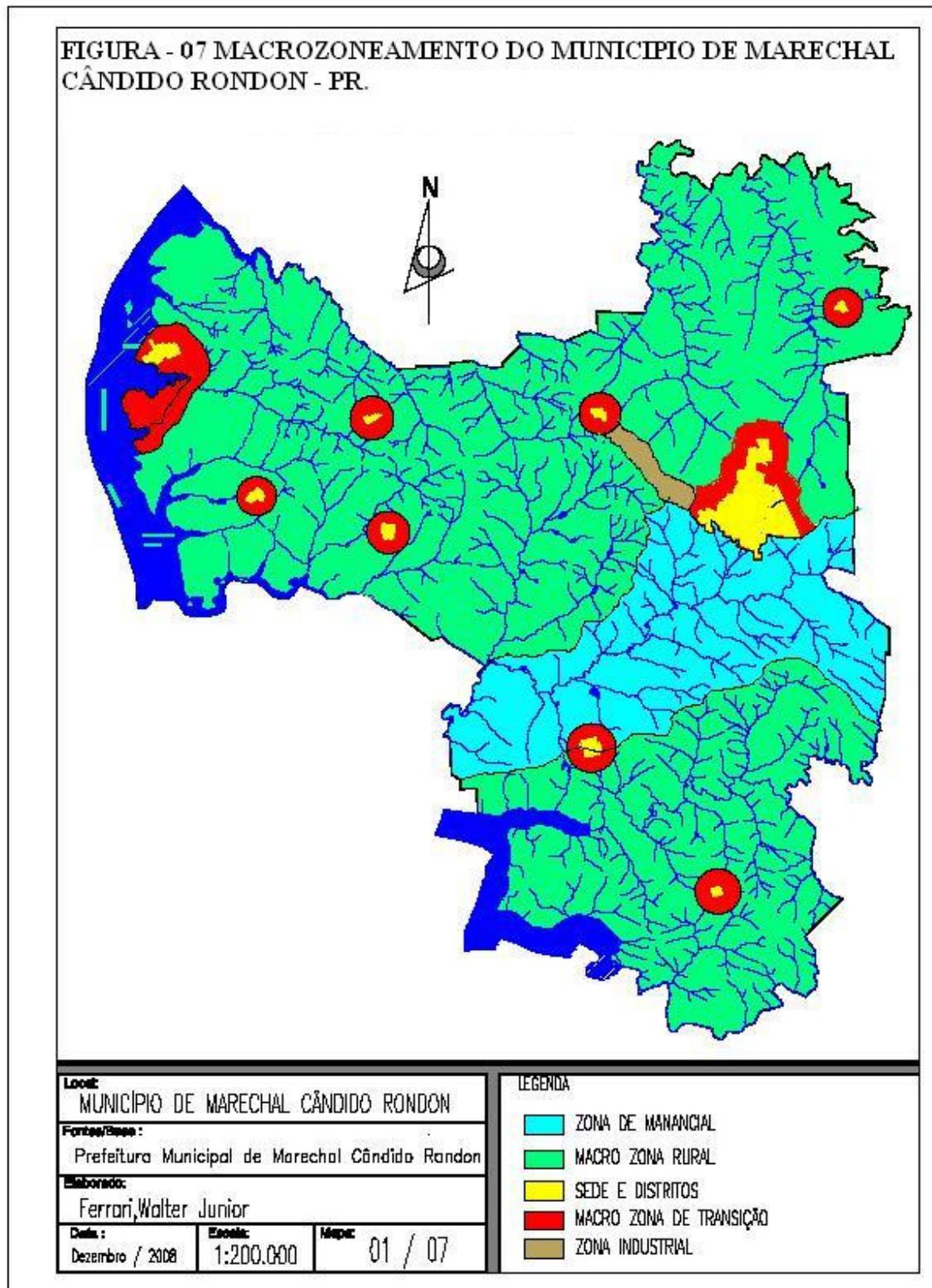
A lei do Plano Diretor trabalha alguns instrumentos da política municipal, que são: o parcelamento, edificação ou utilização compulsória; o IPTU progressivo no tempo; a desapropriação com títulos da dívida pública; o consórcio imobiliário, o direito de preempção; as operações urbanas consorciadas; o direito de superfície e o estudo de impacto de vizinhança (EIV), e também os instrumentos de regularização fundiária: zonas especiais de interesse social, usucapião especial de imóvel urbano, concessão de uso especial para fins de moradia e o código de obras e posturas responsável por ordenar o desenvolvimento físico-social de Marechal Cândido Rondon.

Estas propostas estão dispostas no anteprojeto de Lei do Plano Diretor que será enviado para Câmara Municipal para apreciação e votação (**ANEXO 03, p. 153**). No entanto, é apenas a proposta da lei do Plano Diretor, que poderá sofrer alterações durante o processo de apreciação e aprovação pela Câmara dos Vereadores e após a aprovação deverá ser sancionado pelo prefeito.

---

<sup>33</sup> Contorno Viário Oeste é um projeto para implantação de uma nova área industrial, situada a Oeste da cidade e terá como eixo principal o contorno viário ligando a BR 163 a PR 467, desviando o trânsito de veículos de carga de dentro da cidade.

FIGURA 7. MACROZONEAMENTO MUNICIPAL.



O ordenamento territorial, cuja lei específica é denominada lei do perímetro urbano, tem como objetivo evitar conflitos como aquele provocado pela transposição de área urbana, em função da BR 163, pois a área urbana do município expandiu-se de forma não planejada à norte da BR 163, e o objetivo é, (já que esta região não é muito “valorizada”, não sendo “atrativo” para investimentos do setor imobiliário) não promover ainda mais a densificação da população nessa região, lembrando que, para a ocupação já existente, devem ser providos equipamentos, qualidade ambiental e estrutura necessária.

A Lei de Uso e Ocupação do Solo estabelece os parâmetros gerais de uso e ocupação do solo, especificando normas de parcelamento, e aproveitamento do terreno para construção, entre outros.

A lei de parcelamento do solo disciplina os projetos e a execução de parcelamento do solo para fins urbanos, e regulamenta o parcelamento do solo, os trâmites para aprovação e documentos e projetos que devem ser apresentados para a emissão dos alvarás de aprovação e execução do loteamento e das subdivisões, além das penalidades.

Outra lei que compõe esse conjunto é a Lei do Sistema Viário, que determina a hierarquia do sistema viário do município, envolvendo rodovias, vias de especial interesse turístico, vias arteriais municipais, contorno Oeste, vias locais rurais, vias coletoras, via preferencial de pedestres, ciclovias, vias locais e via perimetral.

O Código de Obras e Posturas do Município trabalha a elaboração de projetos e a execução de obras e instalações em seus aspectos técnicos, estruturais e funcionais. Já o Código de Posturas aborda as medidas de política administrativa do município.

A Gestão Democrática Municipal é conteúdo da Lei do Plano Diretor e se ocupa mais especificamente (através de uma lei complementar) dos instrumentos do Estatuto das Cidades, trabalhando os instrumentos de democratização que são: debates, audiências públicas, conferências públicas, consultas populares, projetos de iniciativa popular e o Conselho Municipal do Plano Diretor<sup>34</sup>.

---

<sup>34</sup> O Conselho Municipal do Plano diretor é uma ferramenta da sociedade civil organizada para o controle social no processo de implantação do Plano Diretor e tem um prazo de noventa dias, a partir da aprovação da Lei, para ser criado, sendo que a proposta é que este conselho seja formado de forma paritária entre o Poder Público e a Sociedade.

#### 4.2 – A ORGANIZAÇÃO DO ESPAÇO URBANO DA SEDE A PARTIR DO PLANO DE DESENVOLVIMENTO (DÉCADA DE 1980)

O planejamento (planta) inicial<sup>35</sup> da cidade de Marechal Cândido Rondon foi feito pela Industrial Madeireira Colonizadora Rio Paraná Ltda. (MARIPÁ), na forma de tabuleiro de xadrez, com avenidas de 30 m e ruas com 20 m de largura. As quadras possuem 100x100 m, num total de 171 quadras subdivididas em 12 lotes cada, perfazendo um total de 2.052 lotes, com área total de 2.462.000m<sup>2</sup>, sendo que quatro destas quadras não foram subdivididas por serem reservadas para praças e de uso comum conforme demonstra a **FIGURA 08**.

Para o traçado das ruas, a colonizadora MARIPÁ tomou como base um dos primeiros pontos da colonização do município, hoje a principal avenida da cidade, ou seja, a Avenida Rio Grande do Sul. Outra importante avenida é a Maripá, traçada perpendicularmente à Avenida Rio Grande do Sul no sentido Sul/Nordeste, sendo que este traçado foi idealizado prevendo que a cidade tinha potencial para se expandir além do projeto original.

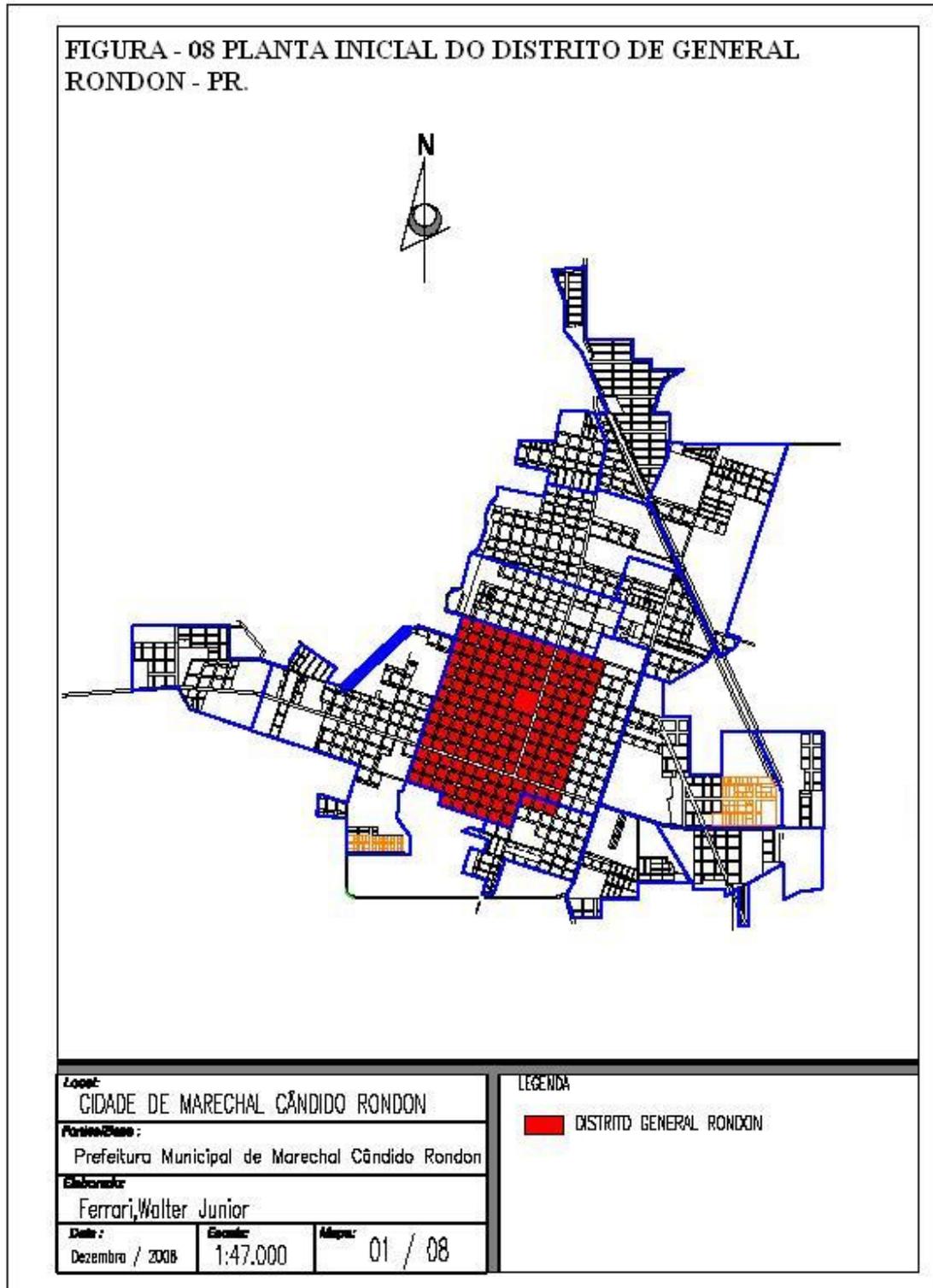
Para se atender às expectativas de crescimento da cidade, tornou-se necessária a intervenção do poder público, regulamentando este crescimento de forma “ordenada”. Para que esse “ordenamento” se efetivasse, foram elaboradas leis (Plano de Desenvolvimento) visando à regulamentação e à orientação do desenvolvimento do espaço urbano, o que ocorreu a partir de 1980, regulamentando os loteamentos e jardins habitacionais que foram feitos até aquele momento (1980), alterando-se, assim, a planta original da cidade elaborada pela MARIPÁ.

O “Plano de Desenvolvimento” apesar de não visar mudanças na estrutura físico-geográfica da cidade, preparava-se para organizar a cidade em grandes áreas: Área Industrial, Área Comercial e Área Residencial, com objetivo de atrair mais indústrias para o Município, prevendo a ocupação dos lotes ao entorno do quadro central da cidade. Vários projetos foram elaborados para concentrar a população nas áreas residenciais e organizar o desenvolvimento urbanístico do Município. (SAATKAMP, 1984,82).

---

<sup>35</sup> Pela planta original do Distrito de General Rondon que está arquivada na secretaria do planejamento da prefeitura, além das 171 quadras também consta uma área destinada a construção de um aeroporto na região leste da cidade com área de 60.480m<sup>2</sup>.

FIGURA 8. PLANTA INICIAL DO DISTRITO DE GENERAL RONDON.



Isso foi feito de maneira a atender às necessidades das partes envolvidas neste processo (empresários do ramo imobiliário, industriais, classe política, proprietários de terra e a “população” através das entidades de bairros) que tinham interesse no desenvolvimento do município, com a finalidade de que seus investimentos não se “desvalorizassem”, proporcionando-lhes maiores lucros. Segundo Corrêa (2003),

A atuação do Estado se faz, fundamentalmente e em última análise, visando criar condições de realização e reprodução da sociedade capitalista, isto é, condições que viabilizem o processo de acumulação e a reprodução das classes sociais e suas frações. (CORRÊA, 2003, p.26).

Villaça (1986) faz uma análise que nos ajuda a compreender algumas das ações do Estado:

Verificar até que ponto a atuação de um governo corresponde [...] ao seu discurso, é uma tarefa complexa [...] O mais importante é desvendar e entender a ação real do governo, porque na maior parte dos casos ele procura escondê-la. [...] O caso mais complexo, porém, é aquele em que o governo enuncia com antecedência as medidas que vai tomar e os objetivos que pretende atingir e efetivamente toma essas medidas. Porém, seus verdadeiros objetivos, ao tomar as medidas enunciadas, estão escondidos e não são aqueles que ele divulga (VILLAÇA, 1986, p. 23).

Esta atuação do Estado torna-se visível em Marechal Cândido Rondon, quando se verificam que as leis são elaboradas a fim de regular a “organização” do espaço urbano para atender às necessidades do capital.

Faz-se necessário destacar aqui algumas leis, para constatar o quanto o Estado age e interfere no desenvolvimento e organização do espaço urbano de Marechal Cândido Rondon.

Pela Lei nº. 1355 de 03 de julho de 1980, os loteamentos e jardins habitacionais passaram a pertencer à área urbana, conforme o Plano de Desenvolvimento Urbano de Marechal Cândido Rondon, que visava à organização do espaço físico da cidade. Assim, essa primeira lei passou a dirigir o crescimento físico territorial, tanto na delimitação do perímetro urbano<sup>36</sup>, como no zoneamento e códigos de posturas, organizando o espaço já ocupado “irregularmente”,

---

<sup>36</sup> Com o Plano de Desenvolvimento de 1980, o perímetro urbano foi ampliado e delimitado de forma a permitir a expansão urbana acentuada (no final da década de 1980 até 1996) sem que houvesse necessidade de ampliar este perímetro até a aprovação do Plano Diretor de 1996.

legalizando os mesmos, e determinando regras para os futuros loteamentos dentro da área ampliada do perímetro para atender a expansão territorial da sede municipal.

A lei municipal nº. 1.356 de 03 de julho de 1980: regulamentou o zoneamento do Plano de Desenvolvimento de Marechal Cândido Rondon. A lei de zoneamento regulamentou o uso do solo, índice de aproveitamento, taxa de ocupação, altura das construções, recuos obrigatórios, dimensão mínima de lotes e desapropriações, e ainda os loteamentos e os desmembramentos.

A lei municipal nº. 1337 de 1980: regulamentou a concessão de estímulos à instalação ou ampliação de empresas industriais, permitindo assim que os investimentos da iniciativa privada fossem aplicados na instalação de indústrias, permitindo assim que o município se “desenvolvesse”. No entanto, era necessário um sistema viário que possibilitasse a circulação da produção.

Para isso, o Plano de Desenvolvimento apresentou um sistema viário com uma hierarquia de vias. Vias radiais (fluxo de veículos do centro à periferia); via perimetral (acessos rodoviários); anel central (área comercial central); vias de ligações (elementos de conexões dentro da área urbana); vias de controle (íntegram o tráfego a nível regional); vias locais (completando a malha urbana); ciclovia (2,5 metros de largura) e passagem de pedestres (3 metros de largura).

Segundo as regulamentações do Plano de Desenvolvimento, são consideradas áreas urbanas ou de expansão urbana os loteamentos ou chácaras aprovados pela prefeitura, destinados à habitação, à indústria ou ao comércio. E a lei complementar nº. 1.494, de 13/11/1984, definiu que *“loteamento urbano ou para fins urbanos é aquele cuja subdivisão da área se dá em lotes e que se destina à edificação de qualquer natureza, de acordo com os projetos urbanísticos aprovados pelo poder competente”*.

O Plano de Desenvolvimento organizou o perímetro urbano até 1996 e, posteriormente, por exigência da lei e por determinação da Constituição Federal, houve necessidade de se elaborar um Plano Diretor que definisse regras para organizar a estruturação do município.

A Constituição Federal de 1988 atribuiu aos municípios, em seu artigo 30, a competência de legislar sobre assuntos de interesse local e promover adequado ordenamento territorial mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano. E adiante, em seu artigo 182 do Capítulo sobre Política Urbana, estabeleceu que a política de desenvolvimento urbano fosse executada pelo poder público municipal, através de diretrizes

gerais fixadas em lei, e instituiu o Plano Diretor como instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

A partir daí, os municípios brasileiros com mais de 20 mil habitantes começaram a propor suas Leis Orgânicas e Planos Diretores, para atender ao dispositivo constitucional. A Constituição de 1988 não pré-determinou nenhuma metodologia e nem conteúdo para o Plano Diretor. Assim, dependendo do enfoque, há Planos Diretores mais abrangentes ou mais detalhistas.

#### **4.3 – EXPANSÃO TERRITORIAL URBANA A PARTIR DA APROVAÇÃO DO PLANO DIRETOR (DÉCADA DE 1990).**

Existem dispositivos legais que permitem ao poder público controlar o uso do solo urbano com aspectos favoráveis a toda a comunidade. O Decreto Lei nº. 271, de 28 de fevereiro de 1967: atribui poder aos municípios para “obrigar sua subordinação (dos loteamentos) às necessidades locais, inclusive quanto à destinação e utilização das áreas, de modo a permitir o desenvolvimento local adequado” e para “recusar a sua aprovação ainda que seja apenas para evitar excessivo número de lotes com o conseqüente aumento de investimento subutilizado em obras de infra-estrutura e custeio de serviços”.

A Lei de Uso e Ocupação do Solo estabelece os parâmetros gerais de uso e ocupação do solo, especificando normas de parcelamento, e aproveitamento do terreno para construção, entre outros.

Neste contexto, o Plano Diretor foi instituído em Marechal Cândido Rondon pela Lei Complementar Nº. 005 de 23 de julho de 1996, sendo o capítulo I, artigo 3º, inciso I ao VI que trata do Uso e Ocupação do solo urbano de Marechal Cândido Rondon, em que se organizou o espaço urbano até sua implantação e definiu regras para assegurar a alteração deste espaço, caso necessário, de acordo com a lei vigente.

Já a expansão da área urbana do município a partir da instituição do Plano Diretor ocorreu de forma a atender aos empresários do setor imobiliário e aos proprietários de terra<sup>37</sup>, permitindo a eles a execução de vários loteamentos nas áreas em que o Estado legaliza para este fim.

No início de 2000 até 2003, houve inclusão de leis com o intuito de agregar novas áreas de chácaras rurais ao perímetro urbano (atendendo a uma classe política que assume o comando do município), o que provocou uma expansão acentuada dos loteamentos a partir de 2000 para a região Oeste da cidade. Constata-se a inclusão destas áreas, antes rurais, ao perímetro urbano pelas seguintes leis, descritas a seguir.

A Lei complementar n.º. 021, de 18 de outubro de 1999, em seu artigo 1º, que declara urbana parte de lotes rurais, n.º. 296 e 297, do 12º perímetro da Fazenda Britânia, com seus limites e confrontações alterando o perímetro urbano da sede municipal. (MARECHAL CÂNDIDO RONDON, 1999, p.66).

Com isso, foram incluídas no perímetro urbano, duas novas chácaras (296 e 297) localizadas ao lado dos condomínios residenciais Britânia, Independente e Arco Íris, situados a oeste da área central. Estas chácaras, utilizadas para fins agricultáveis, (plantio de horta, pastagem e plantio de lavouras convencionais como soja e milho), foram incluídas na ZR (Zona Residencial). Assim, poderiam ser efetuados loteamentos nesta área, ampliando a possibilidade de atuação das empresas imobiliárias.

Lei complementar n.º. 025, de 08 de fevereiro de 2002, declara urbanas as chácaras que especifica, alterando o perímetro urbano da sede municipal. Artigo 1º - Ficam declaradas urbanas as chácaras n.º. 338 a 346; 372, 373, 374, 375, 377 e 378, da sede municipal, com os limites e confrontações. (MARECHAL CÂNDIDO RONDON, 2002, p.66).

Esta lei foi promulgada justamente no período em que se definiu a localização do complexo Agro Industrial Avícola da COPAGRIL (sentido oeste, saída para Foz do Iguaçu), o que acarretou uma procura “desenfreada” por chácaras naquela região para transformá-las em loteamentos. Ao se verificarem a área e os nomes dos proprietários dos novos loteamentos,

---

<sup>37</sup> A partir do ano de 2000, após a eleição de Edson Wasen para prefeito, inicia-se uma série de execuções de loteamentos pertencentes à pessoas físicas (diretamente ligadas ao grupo político de apoio ao prefeito) e empresários do setor imobiliário, como: Cacilda Siper Port (esposa de Elmir Port, secretário da saúde) Edemar Wollestein (proprietário da empresa Edemar Imóveis), Alcides Waldow, (Ex Deputado Federal e proprietário da Imobiliária Waldow e da Radio Difusora). Estas empresas foram responsáveis pela execução de vários loteamentos na Região Oeste da cidade como: Alto da Boa Vista, Residencial Vale Verde, Port II, Port III, Residencial Modelo (próximo ao Lago Municipal), regiões estas beneficiadas com as leis que possibilitaram ampliar o perímetro urbano e com isso a inclusão das áreas de chácaras para execução dos novos loteamentos. (Relatório IPTU 2008).

segundo o relatório fornecido pela Secretaria do Planejamento, observa-se que dois loteamentos pertencem a pessoas ligadas diretamente ao poder público.

Dessa forma, é possível caracterizar o favorecimento de pessoas com interesse na legalização destas áreas com a finalidade de parcelar e especular com a terra, extraindo renda na venda das mesmas. Estas quinze chácaras (338 a 346 e 372 a 378) estão situadas a oeste da área central, saída para Foz do Iguaçu, o que possibilitou a execução de vários loteamentos em curto espaço de tempo, proporcionado pela instalação da Agro Industrial Avícola pertencente à COPAGRIL.

A Lei complementar nº. 028 de 30 de janeiro de 2003, declara urbanas as chácaras que especifica, alterando o perímetro urbano da sede municipal, modifica o enquadramento de uso, atividades e ocupação de solo para zona urbana, e dá outras providências:

Artigo 1º - Ficam declaradas urbanas as chácaras nº. 347 a 351. (parte leste), 358 a 361, integrando a Zona Residencial (ZR) da área de expansão urbana, da sede municipal, com os limites e confrontações.

Artigo 2º - Os imóveis abaixo especificados, localizados na sede municipal, com os limites e confrontações de acordo com os Anexos III, IV e V, passam a se enquadrar as seguintes zonas, em conformidade com a Lei Complementar nº. 008, de 23 de julho de 1996:

**I** – chácaras nº. 109 a 117, da Zona Residencial de Baixa Densidade (ZRBD) para a Zona Residencial (ZR);

**II** – chácaras nº. 164 a 167, da Zona Industrial (ZI) para a Zona Residencial (ZR);

**III** – chácaras nº. 211 a 216, parte nordeste das chácaras nº. 217, 218, 222, 223, 224 e chácaras nº. 225, 226 e 227, da Zona de Expansão Secundária (ZES) para a Zona Industrial (ZI). (MARECHAL CANDIDO RONDON, 2003, p.67).

Com a edição da lei complementar nº. 028, houve um (re)ordenamento de áreas já consolidadas no perímetro urbano, incluindo novas áreas (chácaras) ao perímetro urbano:

O artigo 1º incluiu nove chácaras rurais (347 a 361) ao espaço urbano como ZR (Zona Residencial), alterando o sítio urbano, sendo que estas chácaras estão localizadas a oeste da área central próxima ao Frigorífico de Aves e Clube Lira, mais precisamente na Linha Peroba.

O artigo 2º tratou da reorganização do espaço já consolidado por leis anteriores, dando novas funções a estas áreas (chácaras).

**Item I** - nove chácaras (nº. 109 a 117) localizadas ao sul da área central, próximas ao Condomínio Amazonas, saída para Margarida, que antes estavam aptas na ZRBD (Zona Residencial de Baixa Densidade), passaram a integrar a ZR (Zona Residencial). Com isso, esta área está apta a ser loteada.

**Item II** - quatro chácaras (nº. 164 a 167) antes pertencentes à ZI (Zona Industrial), localizadas na Avenida Irio Jacó Welp, próximas à UNIOESTE, passaram a integrar a (ZR) Zona Residencial, alterando assim a configuração do espaço, proporcionando aos incorporadores novas áreas de atuação (execução de loteamentos).

**Item III** - quatorze chácaras (nº. 211 a 227) antes pertencentes à ZES (Zona de Expansão Secundária). Com isso, passaram a integrar a ZI (Zona Industrial), o que altera a função desta região da cidade, antes designada para construção de moradias, para servir ao interesse dos empresários industriais que contam com uma área relativamente extensa para implantação de indústrias. A reestruturação desta área vem ao encontro das aspirações do setor empresarial para efetivar seus empreendimentos com um custo menor.

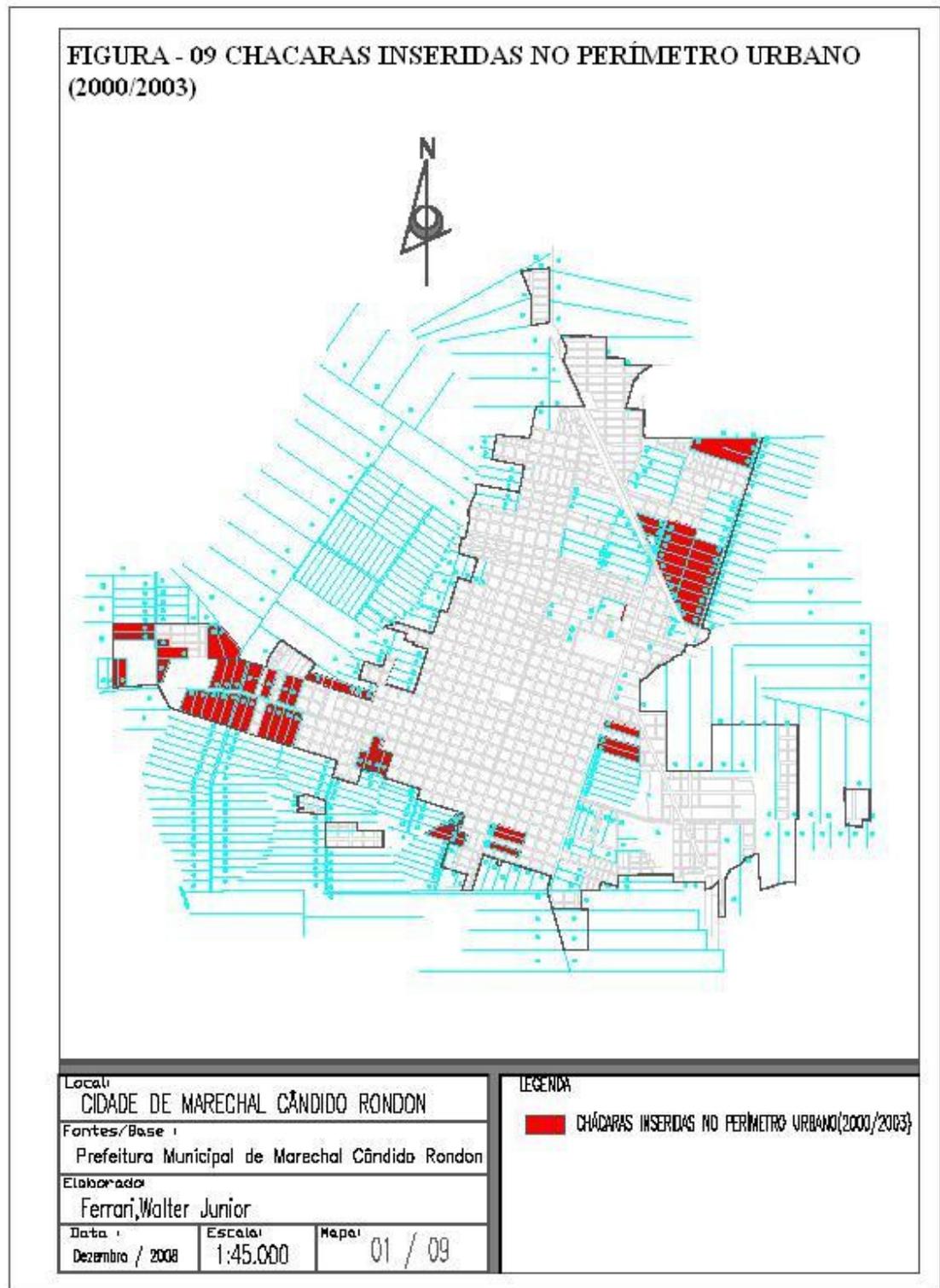
A Lei complementar nº. 033 de 29 de agosto de 2003, em seu Artigo 1º: declarou urbano o lote rural nº. 77-D, do 12º perímetro, com área de 5.160,00m<sup>2</sup>, alterando o quadro da sede municipal, passando a integrar a (ZES) Zona de Expansão Secundaria. (MARECHAL CÂNDIDO RONDON, 2003, p.68).

Verificou-se que, no período de 1999 a 2003, foram incorporadas e ou tiveram suas funções alteradas, pelas leis acima descritas, 54 chácaras ao perímetro urbano demonstrado na **FIGURA 09**, favorecendo ainda mais o ciclo de especulação, freqüente a cada nova edição de uma lei que vise à ampliação do perímetro urbano. Assim, os loteamentos, apesar de localizados em diferentes regiões da cidade, atendem a uma lógica de expansão que visa a alimentar o circuito de especulação já existente, favorecendo os agentes imobiliários que com este volume de terras disponíveis para a execução de loteamentos dão continuidade a este processo de especulação com solo urbano.

O Estado, neste caso, é o grande produtor de solo urbano, pois viabiliza esta expansão agindo como legislador (elaborando as leis, legalizando) o que permite o primeiro processo (inclusão de áreas de chácaras rurais no perímetro urbano) de execução de loteamentos.

A partir destas informações, constata-se que estas novas chácaras incorporadas ao perímetro urbano, graças a um conjunto de leis, referidas anteriormente, vêm sustentar os ciclos

FIGURA 9. CHÁCARAS INSERIDAS NO PERÍMETRO URBANO (2000/2003).



especulativos do mercado, atendendo aos proprietários de terras que, com isso, prosseguem na realização de novos loteamentos, aumentando a oferta de lotes. No entanto, verifica-se que o preço dos lotes continua a se elevar, atingindo patamares exorbitantes para uma cidade do porte de Marechal Cândido Rondon.

#### **4.3.1 - ZONEAMENTO DA SEDE MUNICIPAL.**

Atualmente, é vigente no Município de Marechal Cândido Rondon o zoneamento instituído pela Lei Complementar no 8/1996 e suas alterações. Esta Lei municipal criou 10 zonas com usos residencial, comercial, industrial, de intervenção prioritária do poder público, de proteção ambiental e especial. Estabeleceu requisitos de ocupação e, quanto aos usos, utilizou a metodologia de classificar expressamente um grande número de atividades. Todas as zonas criadas, porém, estão dentro do perímetro urbano.

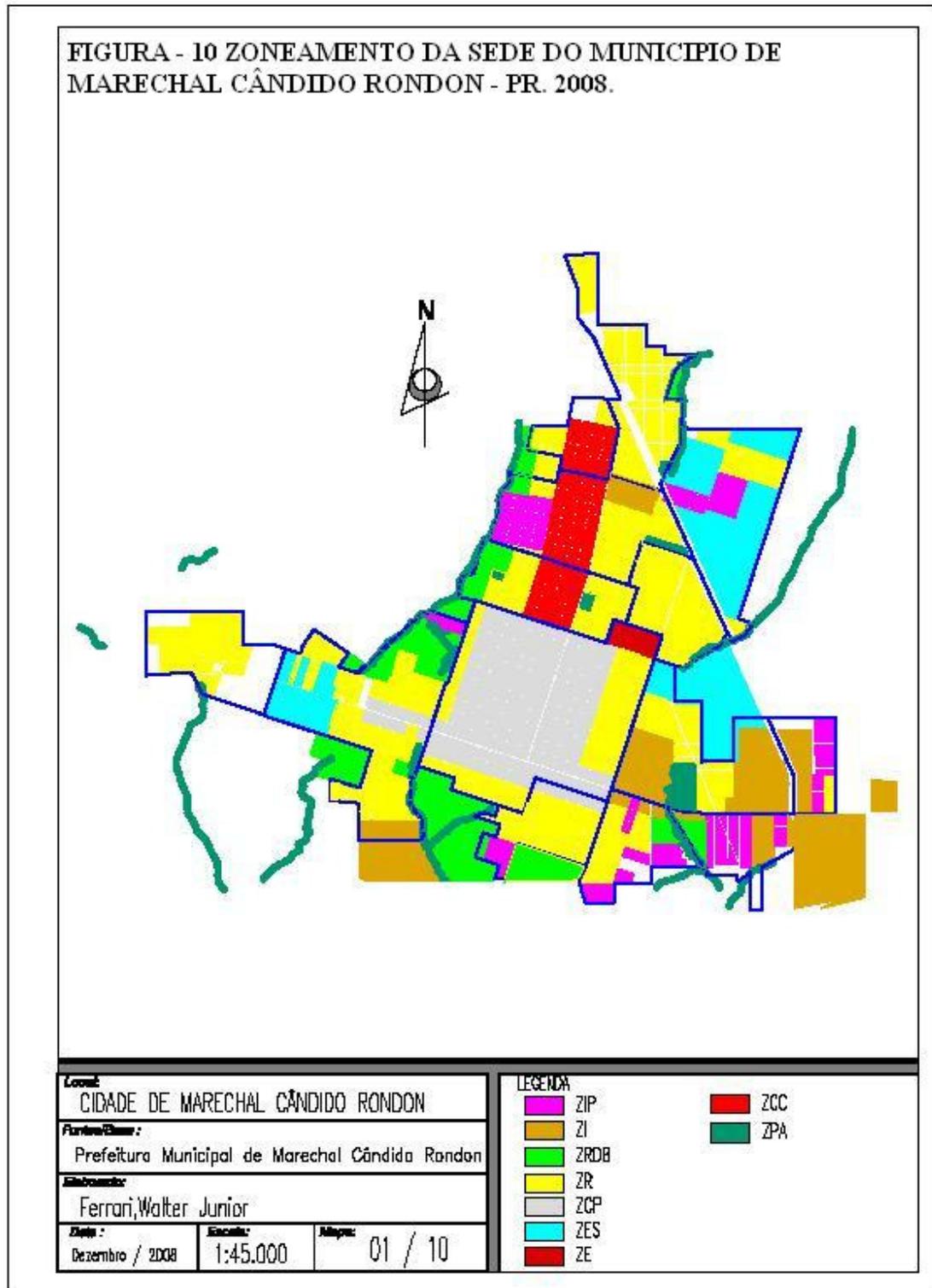
Ressalte-se que o Estatuto da Cidade, em conformidade com a Constituição Federal, estabeleceu a obrigatoriedade de que o Plano Diretor abranja todo o território municipal. No entanto, ocorreram alguns acréscimos, bem como alterações implementadas por meio de novas leis complementares.

A primeira alteração ocorreu em janeiro de 2003, com a Lei Complementar nº. 28, quando a delimitação de algumas zonas foi redefinida. Em julho de 2003, por meio da Lei Complementar nº. 29, a classificação de usos e atividades urbanas de comércio, serviços e indústrias, foram atualizados. Esta última lei foi ajustada em outubro de 2005 (Lei Complementar nº. 41), a partir da qual os “depósitos de ferro velho” poderiam ser instalados somente em áreas industriais.

Outra lei referente ao zoneamento da sede foi a de nº. 30, aprovada de julho de 2003, que tratou dos requisitos urbanísticos para ocupação do solo urbano. As zonas delimitadas na sede de Marechal Cândido Rondon estão ilustradas na **FIGURA 10**, e descritas na seqüência:

**I - Zona Comercial Principal – ZCP:** corresponde à área central da cidade, já consolidada, caracterizando-se pela concentração de atividades de comércio e serviços, bem como pelo uso residencial.

FIGURA 10. ZONEAMENTO DA SEDE MUNICIPAL (2008).



**II - Zona Comercial de Consolidação – ZCC:** refere-se à área compreendida pela Avenida Maripá e Rua Mem de Sá, configurando um eixo no sentido norte-sul da cidade. Esta zona caracteriza-se pela predominância do uso residencial, com pontos de concentração de atividades de comércio e serviços.

**III - Zona de Intervenção Pública Prioritária – ZIP:** corresponde às áreas de ocupação mais recente, com perfil de baixa renda, e que apresentam carência de infra-estrutura e equipamentos urbanos.

**IV - Zona Residencial – ZR:** apresenta predominantemente uso residencial, sendo admitidos também os usos e atividades permitidos na ZES. Cabe ressaltar que, na área urbana dos distritos, os usos e atividades permitidos referem-se aos mesmos da ZR da sede de Marechal Cândido Rondon, respeitando-se igualmente os requisitos urbanísticos estabelecidos para a referida Zona. A ZR constitui a maior zona da sede municipal totalizando 5.72 km<sup>2</sup>, sendo que 6,3% desta área são relativos a vazios urbanos.

**V - Zona Residencial de Baixa Densidade – ZRBD:** corresponde às áreas urbanas cujas características físico-territoriais desaconselham a densificação, sendo destinadas a chácaras de lazer ou cultivo.

**VI - Zona de Expansão Prioritária – ZEP:** correspondem às áreas com potencial de ocupação, contínuas à malha urbana consolidadas, e que podem ser ocupadas em curto prazo. Todavia, deve-se mencionar que esta zona não se encontra delimitada no atual mapa de zoneamento da sede municipal.

**VII - Zona de Expansão Secundária – ZES:** corresponde às áreas com reduzido grau de ocupação, e cuja ocupação será permitida em médio e longo prazo, seguindo a ordem de prioridade definida pela Lei Complementar de Parcelamento do Solo Urbano. Os usos e atividades permitidos correspondem àqueles permitidos na ZR. É pertinente ressaltar que, dos 1,97 km<sup>2</sup> que apresenta a ZES, aproximadamente 49% referem-se a vazios urbanos contínuos à malha urbana consolidados.

**VIII - Zona Industrial – ZI:** pode abrigar indústrias compatíveis com zonas urbanas de uso diversificado. Os estabelecimentos industriais de médio e grande porte que apresentem grau elevado de poluição ambiental podem situar-se fora do perímetro urbano, e deste distanciados, no mínimo, 1.000 m, com anuência prévia do órgão ambiental competente. A ZI está fragmentada em onze porções da cidade.

**IX - Zona Especial – ZE:** corresponde à área do Parque de Exposições, na qual, quando necessário, devem ser observados padrões urbanísticos específicos, definidos pelo órgão competente do Executivo.

**X - Zona de Proteção Ambiental – ZPA:** internamente ao perímetro urbano vigente e corresponde às faixas de largura mínima de 50m de cada lado das nascentes e cursos d'água, para recomposição e manutenção de mata ciliar (ZPA1); às áreas próximas das minas de captação d'água (ZPA2); às áreas com remanescentes de vegetação nativa (ZPA3); ao Parque de Lazer do Lajeado Guavirá (ZPA4); ao Parque de Lazer da Sanga Matilde Cuê (ZPA5); ao Parque de Lazer da Nascente do Lajeado Guará (ZPA6).

O zoneamento é um instrumento capaz de regular e ordenar a expansão da área urbana definindo a forma de ocupação para cada área, permitindo uma melhor qualidade de vida à população que vier a ocupar este “novo” espaço.

#### **4.4 – EXPANSÃO DOS LOTEAMENTOS A PARTIR DA EMANCIPAÇÃO DE MARECHAL CÂNDIDO RONDON PR.**

Considerando as informações já dispostas e complementando com uma análise atual da expansão territorial através do mapeamento realizado com intuito de comprovar esta expansão intensa posterior ao planejamento inicial feito pela MARIPÁ, verifica-se que a expansão deu-se de maneira desigual ao longo do tempo. Estas informações foram dispostas em décadas para uma melhor compreensão da criação dos loteamentos desde a emancipação do Município em 25/07/1960 até dezembro de 2008, período este a que propomos estudar a expansão urbana da sede do município de Marechal Cândido Rondon.

#### 4.4.1 – DÉCADA DE 1960.

Ao longo destes 48 anos foram executados 153 loteamentos (**ver tabela detalhada, ANEXO 02, p. 147**) dispersos por todas as regiões da cidade, sendo que pela planta inicial possuía uma área de 2.462.000m<sup>2</sup>, a partir desta planta iniciou-se a execução de loteamentos. Sendo, 08 loteamentos de 1960 a 1969; 21 loteamentos de 1970 a 1979; 19 loteamentos de 1980 a 1989; 75 loteamentos de 1990 a 1999 e 29 loteamentos de 2000 a 2007, demonstrado na tabela 05 a seguir.

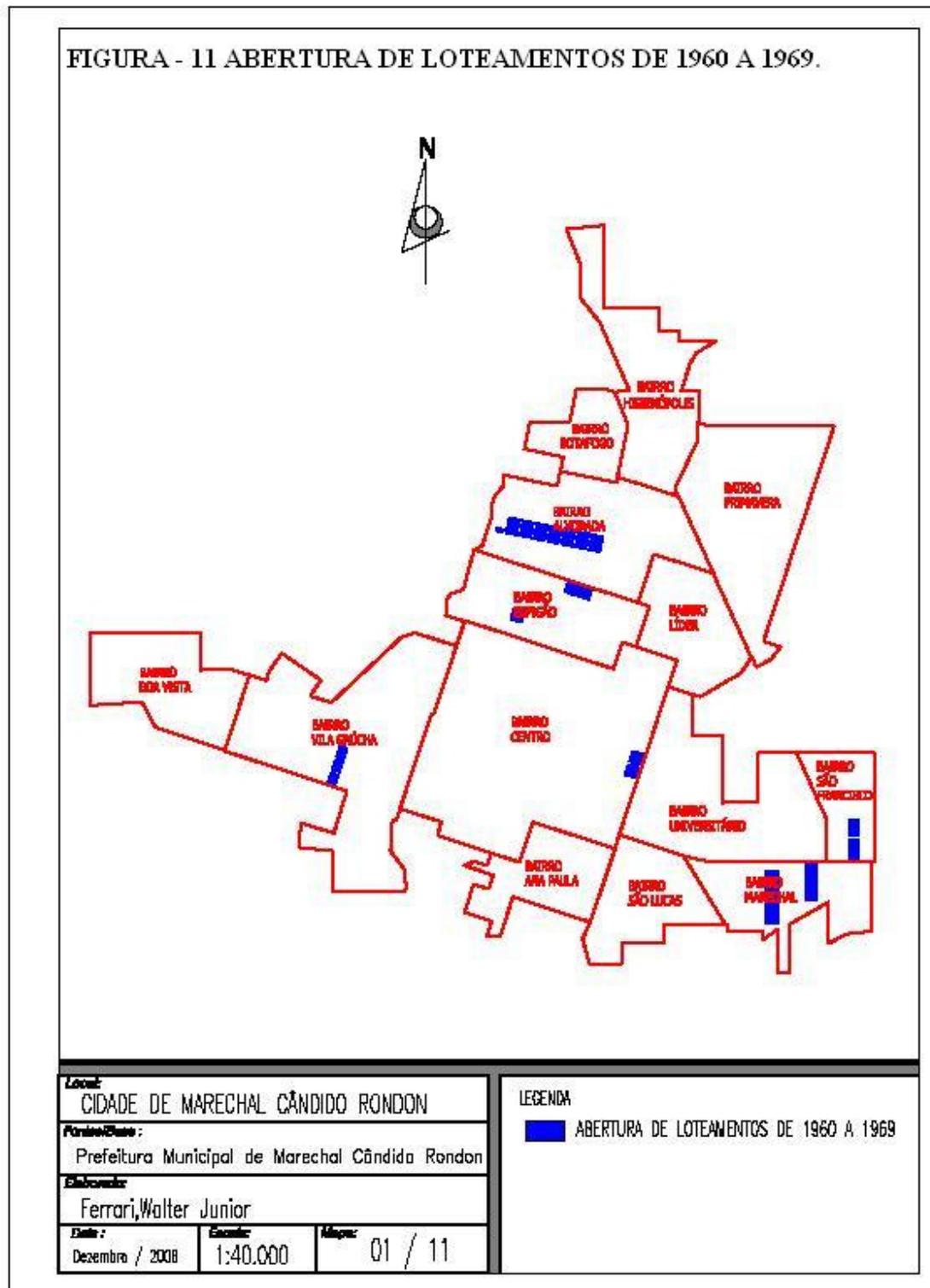
**Tabela 5. Expansão dos loteamentos (1960 a 2007).**

Décadas	Nº. Loteamentos	Área m <sup>2</sup> .	Total m <sup>2</sup> .	% expansão por década
1960	08	384.442	2.846.442	15,61
1970	21	1.502.828	4.349.270	52,79
1980	19	711.660	5.060.930	16,36
1990	75	3.209.751	8.270.681	60,42
2000	29	1.073.791	9.344.472	12,98

Fonte: Secretaria de Planejamento, MCR. Org. Ferrari, Walter Junior. 2008.

Verifica-se que houve uma expansão expressiva durante as décadas citadas, partindo da década de 1960 em que o município ainda estava em processo de ocupação principalmente na área rural, não havia interesse por propriedades na área urbana. Entretanto, mesmo com a área planejada inicialmente pela MARIPÁ de 2.462.000m<sup>2</sup>, houve a execução de oito loteamentos com área média de 48.055 m<sup>2</sup> cada loteamento, perfazendo-se um total de 384.442 m<sup>2</sup>, elevando a área urbana para 2.846.442m<sup>2</sup>. Sendo que apenas um destes oito loteamentos está localizado dentro da planta original e os outros sete estão distribuídos fora da área planejada pela MARIPÁ como perímetro urbano conforme demonstra a **FIGURA 11**. Esta “expansão” se deu de forma moderada durante a década, seguindo a instalação de algumas empresas como: Frigorífico Rondon Ltda. e a Indústria de Óleo vegetal - Bairro Marechal (SE).

FIGURA 11. ABERTURA DE LOTEAMENTOS (1960 A 1969).



#### 4.4.2 – DÉCADA DE 1970

A década de 1970 iniciou-se com área urbana de 2.846.442m<sup>2</sup>, sendo executados nesta década 21 loteamentos, com área média de 71.563 m<sup>2</sup> cada loteamento, perfazendo uma área total de 1.502.828 m<sup>2</sup>, elevando a área urbana para 4.349.270m<sup>2</sup>. Esta expansão foi impulsionada pelo intenso processo de mecanização das terras, escassez de madeira (já que a retirada desta era uma das principais atividades geradoras de emprego na área rural), com o fim do desmatamento (não por proibição, mas sim pelo fato de que em apenas uma década as matas acabaram, o extermínio das florestas em apenas duas décadas).

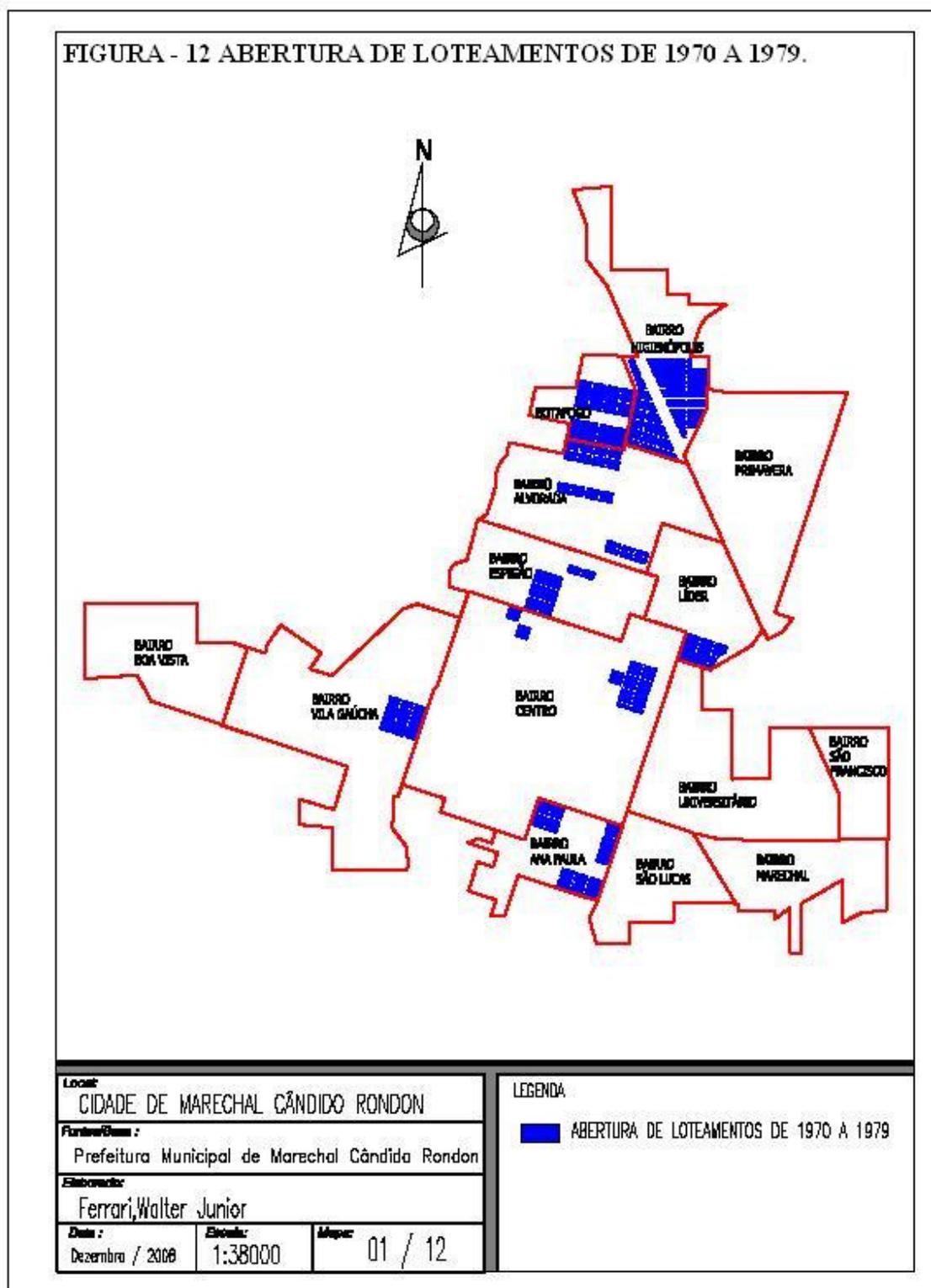
A tabela 05 demonstra que durante a década de 1970 a área urbana teve um incremento 255,81% a mais em relação à expansão dos loteamentos executados na década de 1960, porém, em relação à área urbana total o aumento é de 55,79%. Sendo que a população do município era de 43.776 habitantes e que 16,4% residiam na cidade e 83,6% residindo no campo, portanto essencialmente população rural.

A partir de 1970 as áreas rurais já se encontravam em estado avançado de mecanização propiciando, com isso, um incremento na produção de grãos, principalmente a soja e milho, contribuindo para uma melhoria na renda dos agricultores, renda esta aplicada num primeiro momento na compra de insumos, máquinas e implementos agrícolas para trabalhar e preparar a terra. Novas tecnologias foram empregadas com intuito de aumentar a produção e a produtividade.

No entanto, os agricultores passaram a perceber que esta mecanização fechava postos de trabalho no campo, uma tendência que só fez se confirmar, obrigando até mesmo os filhos destes agricultores a migrarem para a cidade à procura de trabalho para se manter. Já que havia a necessidade de morar, os agricultores passaram a comprar propriedades na cidade (mesmo que moderadamente) o que fez com que estes novos loteamentos surgissem de maneira expressiva.

Esta expansão se dá no sentido (N/NE) - e está demonstrada na **FIGURA 12**, direção da BR 163, onde foi instalada em 1970, a COPAGRIL (Cooperativa Mista Rondon Ltda.), Jardim Alvorada, e para o Sul próximo à nova rodoviária, iniciando-se assim um processo de descentralização principalmente no sentido Norte o que para Pfluck (2002):

FIGURA 12. ABERTURA DE LOTEAMENTOS (1970/1979).



Em Marechal Cândido Rondon, a centralização prevaleceu até o final da década de 1970 e início da década de 1980, quando a estação rodoviária foi deslocada para uma área até então pouco valorizada, surgindo neste novo espaço estabelecimentos comerciais, levando ao loteamento de outras chácaras adjacentes, o que provocou a valorização daquele espaço. No mesmo período foi implantada a BR-163, cortando uma área igualmente pouco valorizada, surgindo ao longo desta, novos bairros residenciais e um comércio variado (nos bairros), com isso, descentralizou-se parte das funções anteriormente agregadas à área central. (PFLUCK, 2002, P.48).

#### 4.4.3 – DÉCADA DE 1980

No final da década 1970 e início da década de 1980 alguns fatores colaboraram ainda mais para esta expansão: o término dos trabalhos de destoca<sup>38</sup> e mecanização das terras para plantio das lavouras e o preenchimento do lago da represa de Itaipu que ocorreu em 1982. Esses fatos contribuíram para que a cidade fosse para muitos o destino possível para “sobreviver”.

Pode-se observar, na década de 1980, a execução de mais dezenove loteamentos com uma área média de 37.455 m<sup>2</sup> cada loteamento, perfazendo uma área total de 711.660 m<sup>2</sup>, ou seja, 47,35% de área expandida em relação à década de 1970, uma expansão um pouco maior do que ocorreu na década de 1960, porém, menor do que ocorreu na década de 1970, em relação à área total o aumento foi de 16,76%.

Em 1980, segundo censo do IBGE, a população do município já era de 56.210 habitantes, sendo que 44,6% dos habitantes residiam na cidade e 55,4% residiam no campo.

Pode-se observar que a população já iniciava o processo de saída do campo (êxodo rural) para ir morar na cidade, essa migração se deu pelo processo de mecanização do campo e também o alagamento das terras ribeirinhas ao Rio Paraná pelo lago de Itaipu.

A formação do reservatório ocorreu em setembro de 1982 e inundou um território de 1.350 Km<sup>2</sup>. Destes, 780 km<sup>2</sup> em território brasileiro e 570 km<sup>2</sup> em território paraguaio, (limitando a área de desapropriação em até 200 metros, em média, além da curva de nível da cota de 225 metros acima do nível do mar). Com esta desapropriação que atingiu os municípios que

---

<sup>38</sup> Processo realizado após a derrubada da mata em que se utiliza o trabalho de grandes tratores de esteiras para a retirada das raízes das árvores; este processo permite que a terra possa ser arada e preparada para receber uma nova cultura.

margeavam o reservatório, submergindo suas terras, entre eles o município de Marechal Cândido Rondon que teve desapropriado 150km<sup>2</sup><sup>39</sup> de sua área, o que correspondeu a 13% de sua área total.

O processo de desapropriações iniciou-se ainda no final da década de 1970, a partir do qual a Itaipu deveria indenizar os agricultores que até então possuíam suas propriedades localizadas próximo ao Rio Paraná.

Estas desapropriações levaram uma parcela dos agricultores atingidos pelo represamento do lago a comprarem imóveis na cidade, muitos adquiriram imóveis para morar e outros compravam pelo fato de sua indenização não ser suficiente para aquisição de outra área rural e dar continuidade em suas atividades agrícolas.

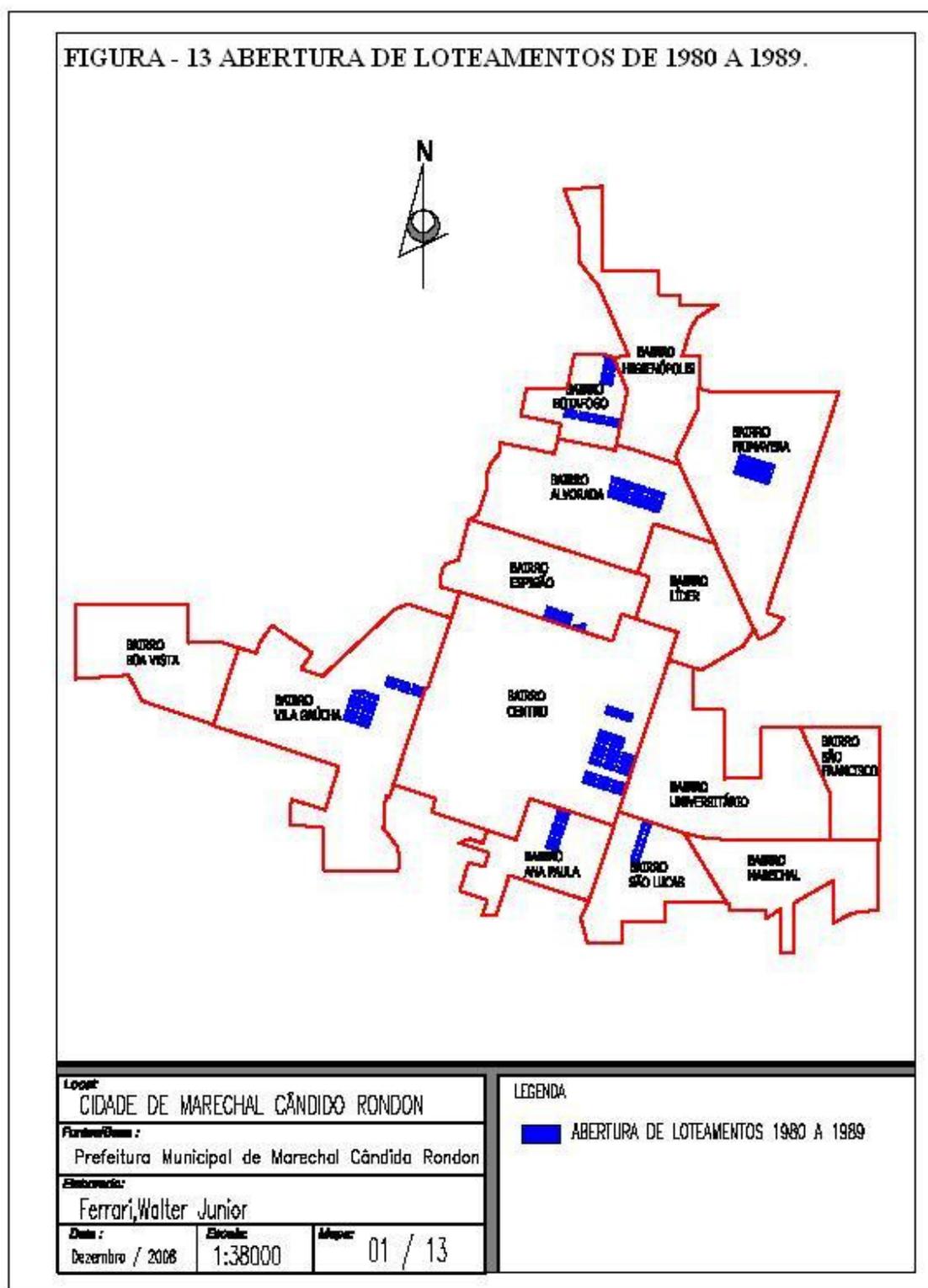
Até o final da década de 1980 a cidade manteve uma “ordem” de expansão no sentido Sul/Nordeste, com maior intensidade para região onde se encontra a COPAGRIL e menos intenso para outras regiões da cidade conforme demonstra a **FIGURA 13**. Para isso, foram instaladas infra-estruturas como o asfaltamento da Avenida Maripá até o entroncamento com BR 163, saída para Nova Santa Rosa e as amenidades naturais da área (relevo plano) favoreceu a criação de loteamentos ao longo deste trecho, pois o acesso ao centro da cidade se tornou mais rápido depois do asfaltamento.

No entanto, mantendo certa dinâmica nesta expansão em que ao longo de três décadas foram executados 48 loteamentos seguindo o crescimento populacional provocado pelo êxodo rural através da modernização do campo como pela expulsão dos agricultores ribeirinhos ao lago de Itaipu.

---

<sup>39</sup> Esta área de 150 km<sup>2</sup> refere-se ao total de área do município em 1982 em que Mercedes, Pato Bragado e Entre Rios do Oeste eram distritos de Marechal Cândido Rondon que foram desmembrados em 1993. Com isso, a área do município que permanece alagada diminuiu para 56,04 Km<sup>2</sup>.

FIGURA 13. ABERTURA DE LOTEAMENTOS (1980/1989).



#### 4.4.4 – DÉCADA DE 1990

A década de 1990 foi marcada por um processo de expansão a patamares exorbitantes se levarmos em conta que o município teve quatro de seus distritos desmembrados. A partir de 1990, a expansão dos loteamentos ocorreu de forma intensa.

Em 10 anos foram realizados 75 loteamentos<sup>40</sup> demonstrado na **FIGURA 14**, com área média de 42.769 m<sup>2</sup> cada loteamento perfazendo o total de 3.209.751 m<sup>2</sup>, o que representa um acréscimo na área urbana de 451,02% em relação à década de 1980, sendo que o total de área loteada até início de 1990 era de 5.060.930m<sup>2</sup>. Portanto, a expansão da década de 1990 extrapolou a soma total de área loteada que chegou a 8.090.681m<sup>2</sup>, um aumento de 66,02% somente na década de 1990, um aumento significativo considerando que o município perdeu área e também população com os quatro distritos desmembrados.

Foram emancipados em 1993 os distritos de Quatro Pontes, Mercedes, Entre Rios do Oeste e Pato Bragado, como demonstrado na **FIGURA 06, p.73**, com isso o município perdeu cerca de 11.920 habitantes e 571,36 km<sup>2</sup> de sua área. Segundo o IBGE no Censo de 1991 a população era de 49.430 habitantes, número 27,7% menor que a década de 1980, e em 1996 (Contagem da População) era 37.510 habitantes, a área total do município passou de 1.049,36 Km<sup>2</sup> para 748,00 Km<sup>2</sup>, uma redução de 31,6% da área total do município.

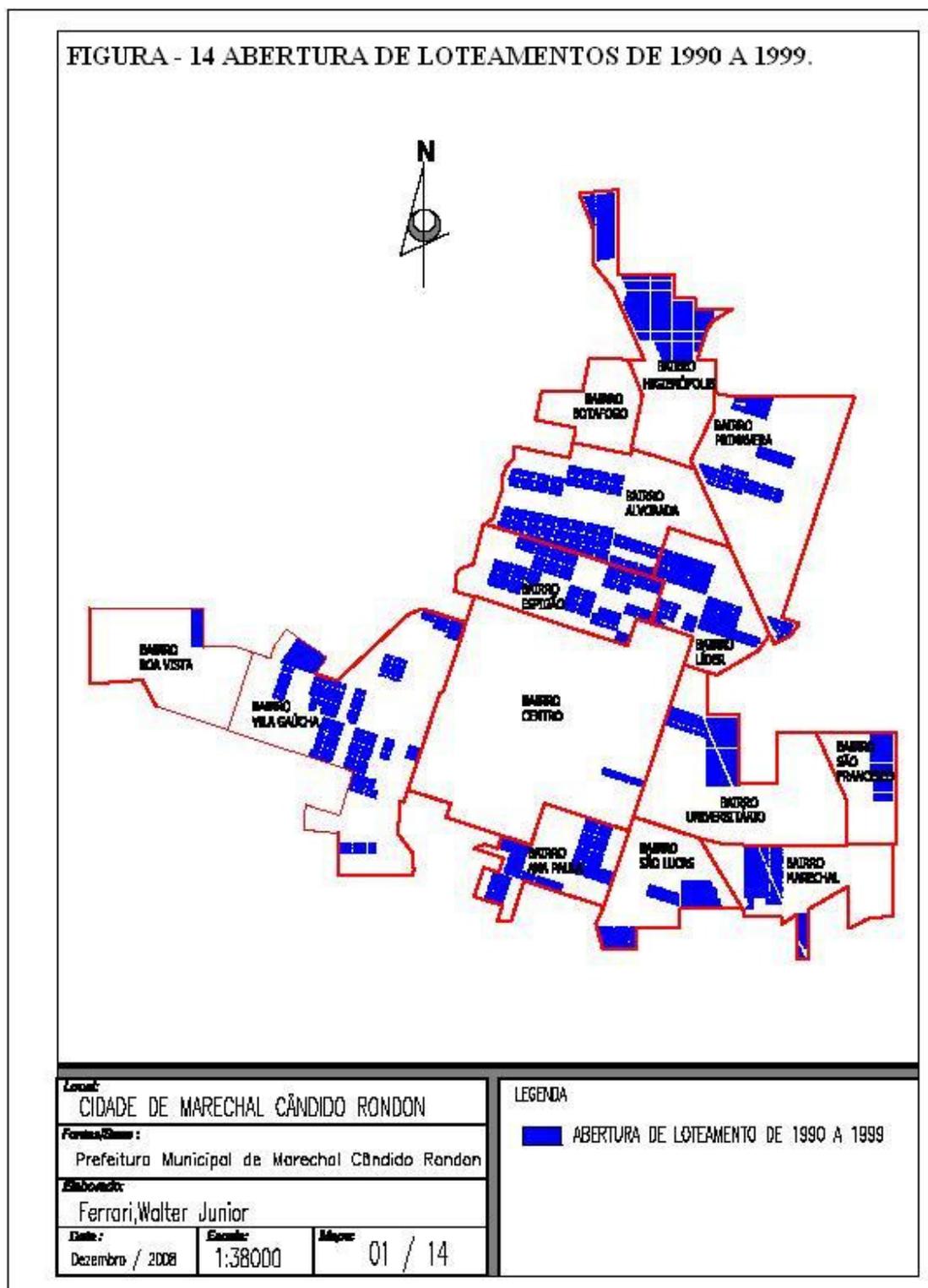
Na década de 1990 os loteamentos foram distribuídos por todas as regiões da cidade diferentemente da década passada em que os loteamentos seguiam sentido Norte, sendo que o maior número deles no prolongamento da Avenida Rio Grande do Sul, Avenida Irió Jacó Welp (devido à proximidade com a UNIOESTE, Parque de Exposição e Lago Municipal) e próximo ao SESC.

Alguns fatores fizeram com que a década de 1990 tivesse esta expressiva expansão da área urbana em Marechal Cândido Rondon, sendo a obrigatoriedade da implementação do Plano Diretor, que viria a ordenar o uso e ocupação do solo e com isso uma série de “obrigações” seriam estabelecidas para que se pudessem executar novos loteamentos. Outro fator foi o aumento na produção e produtividade agrícola tendo como produto principal a soja.

---

<sup>40</sup> Na década de 1990 foram executados 63 loteamentos até 1996, ano em que foi aprovado o Plano Diretor, já que pela nova Lei seria obrigatória a execução de uma série de infra-estrutura para os novos loteamentos que fossem executados após sua aprovação e apenas 12 loteamentos foram executados após sua aprovação entre 1997 e 2000.

FIGURA 14. ABERTURA DE LOTEAMENTOS (1990/1999).



O comportamento da economia brasileira que após os sucessivos “planos econômicos” (década de 1980 e início de 1990) que não obtiveram “sucesso”, iniciou um processo de estabilização da economia com implantação do Plano Real (durante a década de 1990).

O Plano Real e os baixos juros pagos pelos bancos nas aplicações financeiras, foram fatores importantes nesta expansão e após algumas safras abundantes que possibilitaram a capitalização dos agricultores incentivaram estes a investirem na compra de terra urbana, como uma possibilidade de investimento deste capital, já que os juros pagos pelos bancos nas aplicações financeiras não ultrapassavam a “valorização” do imóvel urbano.

No entanto, esta expansão não causou um aumento significativo no perímetro urbano<sup>41</sup> já que a ocupação se deu dentro do perímetro urbano estabelecido antes da implantação do Plano Diretor. O aumento expressivo do perímetro urbano e a mudança de direção desta ocupação se deram na década posterior que será descrita a seguir.

#### **4.4.5 – PRIMEIRA DÉCADA DE 2000**

A década começa com uma expansão moderada, sendo executados vinte e nove loteamentos até 2008, com área média de 37.027 m<sup>2</sup> cada loteamento. A área total dos loteamentos executados neste período é de 1.073.791 m<sup>2</sup>, o que significa um aumento de 33,45% sobre o total loteado na década de 1990. Considerando que a área urbana total até o ano de 2000 era de 8.270.681m<sup>2</sup> mais a área expandida até 2008, tem-se um aumento na ordem de 12,98% perfazendo o total de 9.344.472m<sup>2</sup> de área total loteada de 1960 a 2008 (período que se propôs o estudo da expansão territorial da sede do município).

No início da década de 2000 a expansão da cidade mudou de direção passando para o crescimento no sentido Oeste, devido à implantação da Unidade Agro Industrial Avícola COPAGRIL (frigorífico de aves) no prolongamento da Avenida Rio Grande do Sul (saída para Foz do Iguaçu).

---

<sup>41</sup> O perímetro urbano aqui citado foi aprovado pela Lei nº. 1356 de 03 de julho de 1980, que aprovou o Zoneamento urbano do Plano de Desenvolvimento do município de Marechal Candido Rondon.

A inclusão de várias chácaras no perímetro urbano para fins de loteamento (conforme as leis municipais nº025 e nº028 de 2003, descritas anteriormente), propiciou a ocupação desta região da cidade e para o sentido Leste devido à formação do lago municipal (Parque Ecológico) conforme demonstra a **FIGURA 15**.

Vários loteamentos surgiram em função do início da operação do frigorífico de aves e do parque ecológico e tantos outros tiveram os preços de seus lotes “supervalorizados”, garantindo aos seus proprietários um lucro ainda maior. No entanto, as chácaras também tiveram seus preços alterados devido à grande procura pelas empresas imobiliárias, comprando-as para executar novos loteamentos e continuar com o ciclo de especulação.

Segundo os empresários imobiliários, a expansão para esta região da cidade se deu também, devido à proximidade da área central em que se encontra e condições de relevo favorável, sendo que, outras regiões que oferecem condições para se lotear estão a uma distância maior da área central.

Este distanciamento não favorece a comercialização dos lotes ou quando se comercializa o preço é bem menor e, conseqüentemente, o lucro também será menor, não tornando atrativo para as empresas imobiliárias.

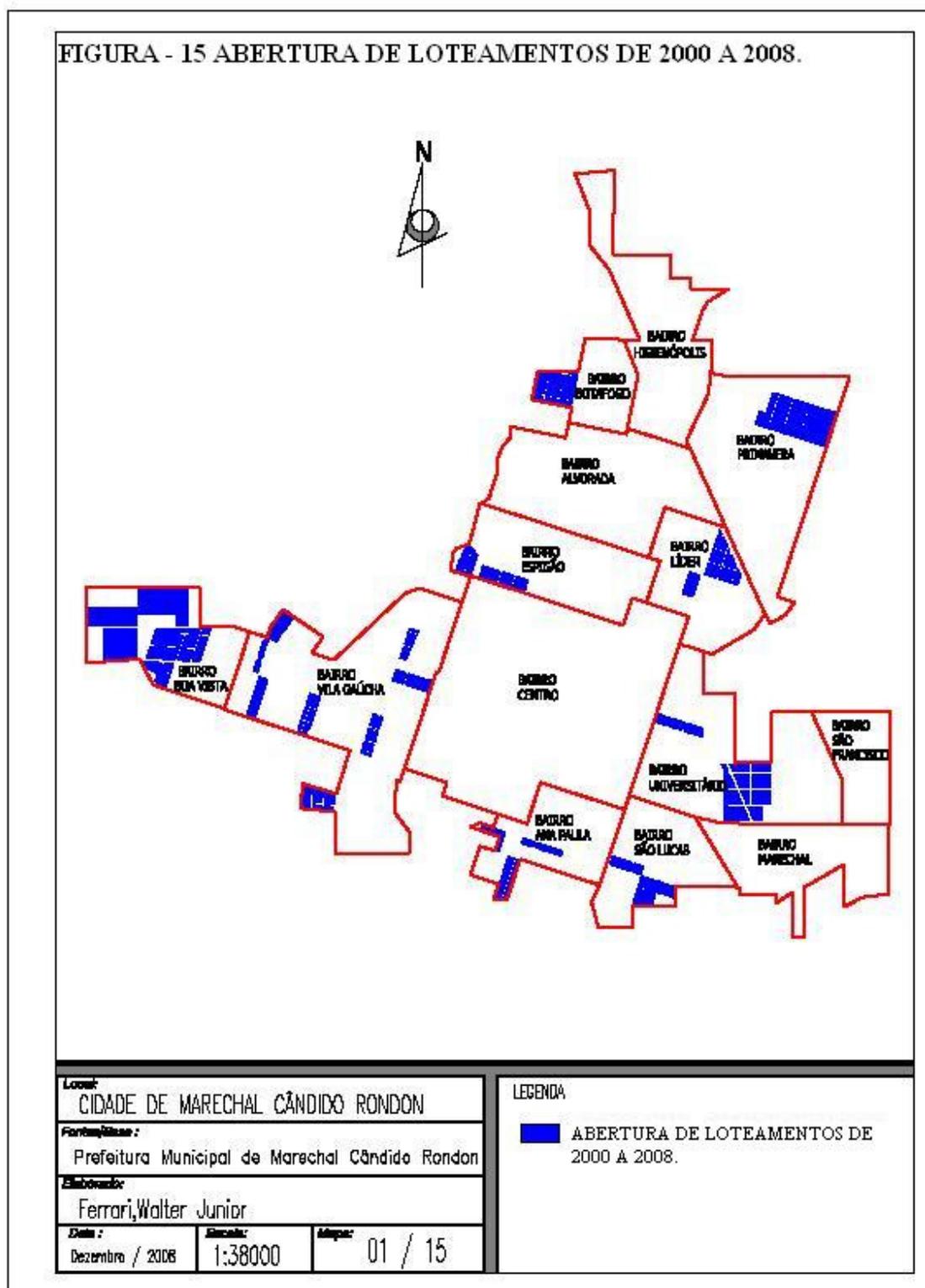
A expansão urbana verificada em Marechal Cândido Rondon ao longo de cinco décadas transformou a cidade proporcionando uma reconfiguração do espaço urbano, com os mais variados tipos de construções que dão forma a esta expansão e determinam, na maioria das vezes, os padrões de novas construções exercendo certa pressão sobre os preços dos imóveis ao redor.

Mesmo com a ocupação deste espaço para diversos usos constata-se que existe uma alta percentagem de lotes vazios (seja parcelados ou não) distribuídos por todas as regiões da cidade “alimentando” o ciclo da especulação imobiliária.

A especulação imobiliária, efetivada através da manutenção dos lotes vazios é fator determinante na configuração do espaço urbano e é também reflexo das políticas direcionadas ao desenvolvimento urbano ocorrido em Marechal Cândido Rondon ao longo de sua história.

Desta forma, verifica-se uma distribuição de renda desigual e, conseqüentemente, o empobrecimento da população que tende a procurar lugar cada vez mais distante da área central da cidade para morar.

FIGURA 15. ABERTURA DE LOTEAMENTOS PRIMEIRA DÉCADA DE 2000.



No entanto, não há preocupação por parte do poder público em equacionar a evidente especulação imobiliária, aliás, o poder público é que patrocina de variadas formas a especulação que ocorre no espaço urbano, pois o Plano Diretor não define regras para uso dos lotes vazios.

Na elaboração do Plano Diretor de 1996, não se estabeleceu nenhum dispositivo que permitisse a cobrança de IPTU diferenciado, por exemplo, para os 3.420 lotes vazios à espera de “valorização”, portanto, o papel dos vazios urbanos poderia ser modificado se sua gestão fizesse parte das políticas de equidade urbana e com a participação dos diversos setores sociais.

A partir disto, a cidade pode e deve ser pensada e produzida de maneira a atender às necessidades das pessoas que nela moram. Marechal Cândido Rondon, sendo considerada uma pequena cidade com sua área urbana dividida em 12.091 lotes parcelados e destes 9.068 estão ocupados com algum tipo de construção, distribuídos de forma a atender aos interesses primeiro dos “investidores” e em segundo plano aos interesses da sociedade.

Esta ocupação será descrita a seguir identificando e quantificando os tipos de construções e como estas estão distribuídas no espaço da cidade.

#### **4.5 – O ESPAÇO E A CONSTRUÇÃO DA CIDADE.**

A urbanização atual intensifica a pobreza devido ao modelo sócio-econômico e a sua estrutura física, que faz dos habitantes das periferias com menos estruturas, pessoas ainda mais pobres economicamente. Fatores como a especulação imobiliária, os vazios urbanos, a carência de serviços, acabam intensificando a problemática urbana.

Segundo Carlos (1994, p.42) “*com a segregação, as condições de acessibilidade aos serviços e equipamentos urbanos passam a ser diferenciadas, dependentes da classe social e da capacidade de consumo*”. Este processo ocorre em toda urbanização capitalista, e qualquer transformação nas relações entre os grupos sociais tem um reflexo tanto sobre o processo de urbanização, quanto sobre a forma e a intensidade de segregação.

Independentemente do tamanho de uma cidade, consideramos que a moradia própria representa uma maior estabilidade material, tendo em vista que assegura o lugar fundamental de reprodução social (a casa) e permite a sobrevivência da família mesmo no caso da renda não

apresentar regularidade, como é o caso de parcela da população que não consegue ocupação (emprego) estável e formal.

Marechal Cândido Rondon apresenta no espaço urbano construído, pequena variedade de formas de ocupação dos lotes, predominando o tipo unifamiliar, com algumas áreas de verticalização no centro. Não há uma homogeneização na distribuição das diferentes tipologias de construção pela cidade, mas os problemas socioambientais se manifestam na forma de segregação sócio-espacial, e o aumento da ocupação irregular do solo, deficiência do transporte coletivo e outros problemas decorrentes da forma como a terra urbana é apropriada.

Como em toda cidade, também em Marechal Cândido Rondon, os diferentes estratos sociais existentes tendem a residir em áreas de valor econômico também diferenciado. No entanto, a cidade é composta de construções que determinam sua forma e sua funcionalidade, expressando a cultura de seus habitantes atendendo ou não às suas necessidades.

Pode-se fazer com relativa facilidade “mapas” de tipos de imóveis e da sua utilização, por observação direta: podem-se associar os dois, utilizando cores ou símbolos. Em suma: isto pode traduzir numa planta onde, em vez do simples traçado das ruas e dos quarteirões, se indique também a forma e utilização dos imóveis.

Os imóveis do centro podem associar escritórios, serviços e comércio, ou residências e comércio, as construções industriais distinguem-se quase sempre facilmente, assim como os bairros residenciais.

A cidade engloba, assim, diferentes formas de apropriação e prática que são determinadas conforme o interesse de cada agente modelador e construtor deste espaço. Ao contrário dos ambientes naturais, as cidades apresentam artificialidades, como a impermeabilização do solo, o excessivo consumo de energia e matéria, com correspondente geração de resíduos, poluição atmosférica, hídrica, sonora e visual, além de reduzida cobertura vegetal. Tais características interferem negativamente na qualidade de vida de sua população.

Marechal Cândido Rondon como todas as cidades brasileiras vêm sofrendo as conseqüências de sua própria urbanização. O desenho urbano, muitas vezes, tem se dado sem levar em conta os impactos que provoca no meio ambiente, contribuindo para o seu desequilíbrio.

O trabalho de campo realizado foi de suma importância ao fornecer dados capazes de identificar vários fatores que contribuem para a construção da cidade, como por exemplo: os tipos de construção e quantas são elas, como estão distribuídas dentro do espaço urbano, e com estes

dados foi possível elaborar uma tabela e a **FIGURA 16**, que mostra um mosaico das construções, (que servirão para confirmar as informações dispostas).

A tabela 06 mostra os tipos, a quantidade e função das construções existentes na sede municipal.

**Tabela 6. Quantidade, tipo e função das construções da área urbana.**

Tipo e Função das Construções	Número de Construções	% total
Moradias em Madeira	1.224	10,12
Moradias em Alvenaria	5.411	44,75
Moradias em Conjuntos Habitacionais	1.137	9,40
Moradias em Padrão elevado	385	3,18
Comércio e Serviços	911	7,53
Lotes Vazios	3.420	28,28
Total Geral	12.091	100

Fonte: Trabalho de Campo, 2008. Org.: Ferrari, Walter Junior. 2008.

Marechal Cândido Rondon teve seu ponto inicial baseado em construções chamadas de *einwanderungshaus*<sup>42</sup>, construídas em madeira como era comum na época (1950) devido à abundância de matéria-prima. Durante as primeiras décadas, as casas, os prédios comerciais e qualquer outra obra eram construídos na sua maioria em madeira.

Com o mapeamento foi possível identificar 1.224<sup>43</sup> casas de madeira existentes dentro da área urbana da sede, 5.411 casas de alvenaria, construções estas edificadas num padrão simples<sup>44</sup>, mas que proporciona uma qualidade de vida satisfatória a seus moradores, 385 imóveis construídos com padrão elevado<sup>45</sup> pertencentes a uma classe social de maior poder aquisitivo.

O Estado através de financiamentos favoreceu a construção de 13 conjuntos habitacionais (sendo 11 conjuntos horizontais e dois conjuntos verticais), com 1.003 unidades construídas

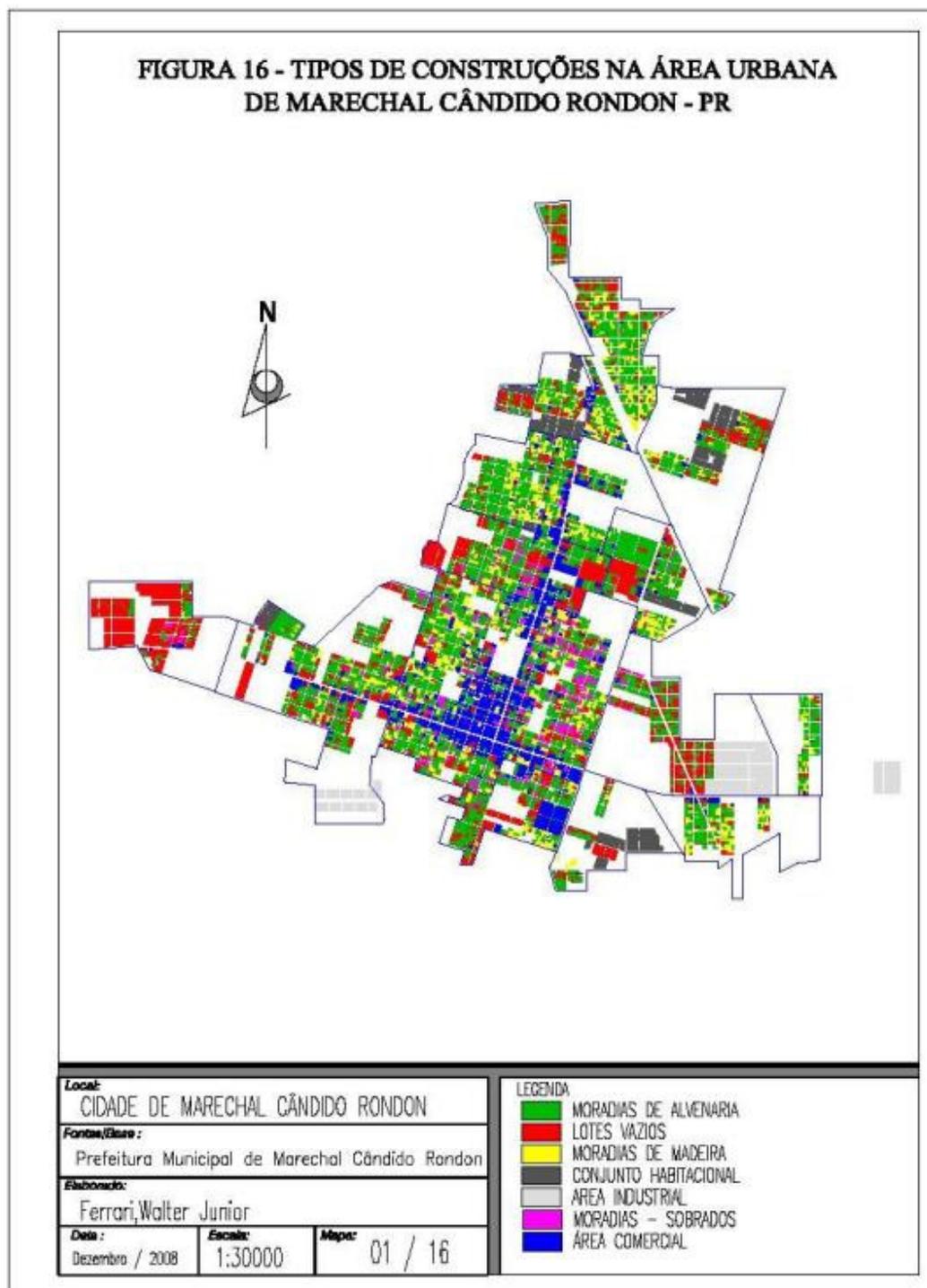
<sup>42</sup>*Einwanderungshaus*: Palavra de origem alemã e traduzida para o português são as chamadas *Casas de Imigração*, que tinha por finalidade servir de abrigo e apoio aos migrantes sulistas que vinham para conhecer e comprar as terras na região.

<sup>43</sup> As construções em madeira são remanescentes da época da colonização do município e atualmente encontram-se dispersa por toda cidade. Algumas destas casas são desmontadas na área central e remontadas nos loteamentos periféricos e outras devido ao trabalho de uma empresa que executa a mudança de casas sem desmontá-las, ou seja, transportam as mesmas montadas utilizando um reboque mecânico.

<sup>44</sup> Casas construídas com área em média de 50m<sup>2</sup> a 100m<sup>2</sup>, utilizando materiais com nível de preço e qualidade “médio”, portanto, considerar estas construções como populares não é exagero.

<sup>45</sup> Estas construções foram assim definidas por observação visual durante o trabalho de campo, do tamanho, modelo e região onde estão localizadas.

FIGURA 16. TIPO DE CONSTRUÇÕES NA ÁREA URBANA DE MARECHAL CÂNDIDO RONDON, PR.



através dos programas da COHAPAR e o Conjunto Habitacional Itamaraty (construído pelo BNH<sup>46</sup>) com 134 casas distribuídas em seis quadras.

A produção de conjuntos habitacionais financiados com recursos públicos causa uma mudança perceptível na paisagem urbana, especialmente no caso das pequenas cidades como é o caso de Marechal Cândido Rondon. Para os interesses políticos locais é uma obra extremamente interessante por deixar marcado, de forma concreta, uma determinada administração.

A Caixa Econômica Federal – CEF - participa da produção de casas através de duas modalidades de financiamentos: FGTS<sup>47</sup> e SBPE<sup>48</sup>, conforme apresentado na tabela 7 abaixo:

**Tabela 7. Quantidade de financiamentos efetuados pela CEF (casa própria).**

ANO	FGTS	SBPE	TOTAL
2006	133	39	172
2007	101	77	178
2008 <sup>49</sup>	85	65	150

Fonte: CEF, M.C.R. Org. Ferrari, Walter Junior, 2008.

A agência da CEF de Marechal Cândido Rondon também atende aos municípios de Pato Bragado, Nova Santa Rosa, Entre Rios do Oeste e Quatro Pontes para a realização de financiamentos habitacionais em cartas de crédito para aquisição e construção da casa própria e segundo a CEF, 75% destes financiamentos são liberados para o município de Marechal Cândido Rondon.

Esta ocupação reflete diretamente no uso dos serviços públicos oferecidos à população, portanto, quando se analisa o problema dos equipamentos de consumo coletivo, a situação é mais complexa e refletem as condições dos equipamentos básicos na cidade e a acessibilidade destes para os moradores.

<sup>46</sup> O BNH: Banco Nacional da Habitação foi um banco público brasileiro voltado ao financiamento e à produção de empreendimentos imobiliários. Criado em 1964, através da Lei nº. 4.380, o BNH tinha por função a realização de operações de crédito – sobretudo de crédito imobiliário -, bem como a gestão do FGTS – Fundo de Garantia do Tempo de Serviço. Era um banco de segunda linha, ou seja, não operava diretamente com o público, atuando por intermédio de bancos privados e/ou públicos, e de agentes promotores, tais como as companhias habitacionais e as companhias de água e esgoto. O banco foi extinto em 1986, através do Decreto Legislativo nº. 2.291/86, o qual o repassou à CEF – Caixa Econômica Federal.

<sup>47</sup> FGTS: Os financiamentos efetuados com recursos do FGTS destinam-se a indivíduos que adquirem imóvel com valor máximo de R\$ 80.000,00, e que não possuam outro imóvel registrado em seu nome.

<sup>48</sup> SBPE: Os financiamentos efetuados com recursos do SBPE destinam-se a indivíduos que adquirem imóvel com valor superior a R\$ 80.000,00, e/ou possuem algum imóvel registrado no município ou região limítrofe.

<sup>49</sup> Os dados dos financiamentos de 2008 são referentes até o mês de setembro de 2008, conforme informado pela CEF de Marechal Cândido Rondon.

O conhecimento dos equipamentos urbanos ajuda a elucidar como a estrutura espacial está constituída no município, em seus aspectos de saúde, educação e a infra-estrutura econômica, etc. Esses conjuntos de equipamentos urbanos formam um arranjo específico que define o espaço e a demanda por equipamentos urbanos dentro do município, neste sentido serão indicados alguns serviços oferecidos na cidade, embora estas informações sejam restritas.

Para o setor produtivo existem 1.688 empresas nas atividades do comércio e prestação de serviços e 299 nas atividades industriais.

O município possui um comércio variado e segundo a ACIMACAR (Associação Comercial e Industrial de Marechal Cândido Rondon) conta em seu quadro de associados com 811 estabelecimentos aptos a atender a população, sendo que a maior parte destes está concentrada na área central, outros, porém formando dois eixos comerciais: um eixo, a Avenida Maripá e o outro, a Avenida Rio Grande do Sul ao longo destas avenidas, sendo que há pequena atividade comercial nos bairros.

Possui, ainda, zonas industriais onde estão instaladas indústrias das mais variadas atividades, segundo a ACIMACAR estão filiadas à instituição 82 estabelecimentos industriais dispersos pelas zonas industriais e outras áreas comuns da cidade.

O Sistema de Saúde conta com atendimento de quatro hospitais com 441 leitos, Posto de Saúde com atendimento 24 horas, seis Postos de Saúde distribuídos pelos bairros, Alvorada, Higienópolis, Vila Gaúcha, Marechal, Líder e Ana Paula, vários consultórios médicos e odontológicos e um grande número de farmácias.

O sistema de ensino composto por escolas municipais, estaduais e privadas, que oferecem vários cursos desde o ensino infantil a cursos de nível superior. Um ponto de referência no ensino superior é a UNIOESTE.

No que se refere ao saneamento básico constatou-se que quase a totalidade dos domicílios encontra-se ligados à rede geral de água, porém não há rede pública de coleta para destino do esgoto sanitário. Há certa homogeneidade dos serviços de fornecimento e distribuição de água em quase toda a área urbana e nos bairros mais periféricos percebe-se que esse serviço abrange todos os domicílios. Serviços como iluminação pública, pavimentação e arborização de ruas, são problemas existentes em pontos isolados em alguns bairros mais periféricos, independente da classe social que neles reside. Na maioria dos bairros não há o serviço de transporte coletivo.

#### **4.6 – OS VAZIOS URBANOS NO CONTEXTO DO CRESCIMENTO DA CIDADE.**

A presença de vazios no tecido “urbanizado” das cidades implica em conseqüências prejudiciais ao seu desenvolvimento. O estudo de Ebner (1999, p. 20/21), sobre vazios urbanos aponta as seguintes conseqüências: (I) o encarecimento das infra-estruturas e serviços, urbanos; (II) o aumento das distâncias a serem percorridas pela população no dia-a-dia; (III) o aumento dos preços dos terrenos em algumas regiões da cidade devido ao pequeno número de lotes colocados à venda; (IV) a segregação espacial das populações de baixa renda; e (V) os problemas ambientais.

O encarecimento da infra-estrutura e dos serviços urbanos pode ocorrer diretamente tanto para o poder público (enquanto financiador, provedor e mantenedor das obras de instalação de infra-estrutura, equipamentos e serviços) como indiretamente para a população, através do pagamento de impostos e serviços.

Para as populações que residem nas periferias, locais onde a oferta de terrenos vazios apresenta preços mais baixos e, portanto, mais acessíveis às populações de baixa renda, as conseqüências para a qualidade de vida podem ser negativas: os desgastes de deslocamentos necessários no cotidiano podem acarretar o encarecimento dos transportes individual e coletivo.

Considera-se que o prejuízo social da dispersão da cidade recai, principalmente, sobre as camadas economicamente menos favorecidas da sociedade urbana que têm de se sujeitar aos meios de locomoção precários e a perda de uma parcela significativa de tempo e de seus ganhos com os deslocamentos.

As áreas vazias e sem ocupação se apresentam nas cidades, comumente como abandonadas, tomadas por mato crescente ou sem muros e calçadas, escapando ao controle da fiscalização das prefeituras municipais. Essas áreas, em muitos casos, transformam-se em depósito de lixo e focos de insetos, contribuindo para o desenvolvimento de epidemias como a dengue, por exemplo, que freqüentemente têm afetado a população.

Considera-se, portanto, que, devido aos problemas que envolvem os vazios urbanos, é preciso identificar a formação dessas áreas na cidade, bem como a sua localização, os seus proprietários, enfim, o seu papel na malha urbana edificada.

Dessa forma, a discussão sobre os vazios urbanos aponta para a necessidade de diagnósticos sobre o uso e ocupação do solo nas cidades que possibilitem o conhecimento real da situação fundiária e imobiliária e condicione os processos de planejamento e gestão.

O tema refere-se à preocupação com o processo de urbanização e as conseqüências advindas do processo de produção do espaço urbano edificado ou não, isto é, com a expansão urbana horizontalizada, a segregação sócio-espacial e a conseqüente formação de vazios urbanos se tornam mais visível.

A discussão sobre o fenômeno dos vazios urbanos nas cidades brasileiras possibilita a abordagem de vários temas, tais como as políticas de uso e ocupação do solo, apropriação da terra urbana como mercadoria, os investimentos públicos em infra-estrutura e a sua apropriação limitada a poucos grupos e interesses.

Embora as discussões sobre o fenômeno dos vazios não sejam novas, elas carecem de um aprofundamento que explique as causas e as conseqüências da sua existência na dinâmica das cidades brasileiras em sua totalidade.

A compreensão dos fatores que favorecem a formação dos vazios urbanos tem relação direta com a solução dos problemas de desenvolvimento da cidade e com o embasamento necessário para os processos de planejamentos e gestão urbano-ambiental. Neste sentido, faz-se fundamental o conhecimento da dinâmica de uso e ocupação do solo, do mercado imobiliário e dos processos especulativos que engendra, e ainda, políticas de uso e ocupação do solo que reduzam a formação dos vazios urbanos.

A forma de como os espaços livres existentes no meio urbano é ocupado sem integração com o seu entorno, é uma preocupação que se relaciona ao estudo dos vazios urbanos. Há uma política de especulação imobiliária relacionada com a expansão da cidade, determinando os tipos de ocupações e usos, além de direcionar o crescimento das cidades.

O mercado é uma questão chave para compreender a existência de terras vazias em Marechal Cândido Rondon, bem como a relação entre o mercado de terra urbana e a terra rural. Os vazios urbanos são resultado da dinâmica do mercado de terras, das formas de atuação das empresas imobiliárias e do Estado e estão relacionados com a espacialização urbana e a formação de espaços intersticiais urbanos vazios.

Nesses termos, a discussão sobre os vazios urbanos surge como uma nova pauta para política urbana e para a política habitacional. A questão incorpora não apenas os estoques

imobiliários e de terra disponíveis nas cidades, mas também a possibilidade de sua oferta frente aos processos especulativos e as atuações do mercado imobiliário, principalmente pela relação dos agentes relacionados ao mercado com o Estado nas decisões das localizações a serem beneficiadas pelos investimentos públicos.

A cidade é uma entidade político-territorial, e o processo de expansão e (re)ordenamento da estrutura urbana acarreta efeitos nas áreas intersticiais, e é nesse processo de urbanização que são gerados os vazios urbanos.

Na maioria das cidades brasileiras percebe-se uma ocupação territorial urbana caracterizada por grandes extensões e a existência de vazios no interstício urbano, o que proporciona uma configuração espacial segregada e um desmembramento no tecido urbano.

Um dos problemas do crescimento desordenado das cidades está diretamente relacionado à falta de estratégias e de instrumentos reguladores para o controle do processo especulativo do solo urbano e de qualificação ambiental, daí a importância do Plano Diretor para “ordenar” este processo de expansão.

Ao discutir as causas e conseqüências dos vazios urbanos no contexto das cidades, ressalta-se que o problema dos vazios urbanos não está exclusivamente na relação de oferta e demanda, mas também nos motivos que determinaram sua formação, assim como o preço da terra e a sua localização diante da capacidade de pagamento dos “investidores”.

Embora o tema seja complexo, existe a necessidade de articulação e negociação entre agentes sociais, principalmente do poder público, através da aplicação de instrumentos fiscais que garantam o uso para a habitação de interesse social e ainda aponte para os desafios de (re)utilização desses vazios urbanos no contexto de projetos de intervenção, principalmente na identificação dos proprietários dos imóveis e questões legais relacionadas a sua propriedade.

Em Marechal Cândido Rondon existe elevado número e variedade (tipos) de terrenos vazios. Os vazios não só são encontrados nas áreas periféricas como também na área central. Eles definem, muitas vezes, a forma e a direção do crescimento da cidade, a partir da existência de loteamentos “salteados”, que deixaram vazias áreas de propriedade de tamanhos variados (chácaras).

A relação dos vazios urbanos com a configuração espacial e o meio ambiente são complexos. Por um lado, existe a questão da possível degradação ambiental causada pelo

processo de expansão urbana e por outro, a relação de ambientes muito densos com poucos espaços livres.

É importante precisar conceitualmente do que se está falando quando se referem aos vazios urbanos nas cidades.

Tais vazios são considerados os terrenos que se encontram vazios, ociosos ou subutilizados, que precisam ser entendidos para compreensão da dinâmica da sua formação e das suas conseqüências para os centros e para as cidades como um todo.

As discussões ainda se ressentem de definições que articulem as características de cada situação de vazio urbano em relação às diferentes dimensões do fenômeno urbano.

A revisão conceitual, bem como o aprofundamento do estudo sobre o fenômeno dos vazios urbanos, ainda é marcada pela abrangência conceitual do tema e pela inexistência de um corpo teórico sólido sobre o assunto. Os vazios urbanos são analisados sob uma perspectiva mais ampla que não se encerra apenas no conceito, mas no estudo dos agentes sociais que os reproduzem (proprietários de terras, parceladores, a demanda e o Estado) e do mercado de terras que estabelece uma relação entre sociedades e os vazios urbanos nas suas situações: localização, acessibilidade, tipo de solo, tamanho, a tendência de ocupação e zonificação, ao valor da terra e a situação jurídica da propriedade.

Conclui-se que como fenômeno urbano (só recentemente problematizado), os vazios já incorporam uma multiplicidade de termos e conceitos, articulados em distintas situações que podem ser encontradas em cidades e países também distintos, sendo necessário entender os problemas que contribuem na sua formação para explicá-los e, daí, geri-los de forma eficiente. Conforme destaca Borde (2003),

Aqueles terrenos localizados em áreas providas de infra-estrutura que não realizam plenamente a sua função social e econômica, seja porque estão ocupados por uma estrutura sem uso ou atividade, sejam porque estão de fato desocupados, vazios. (BORDE, 2003, 4).

Em termos sócio-espaciais, a existência de vazios urbanos define, em parte, as formas de expansão urbana e os problemas conseqüentes derivados das baixas densidades que acarretam despesas maiores com instalação de infra-estrutura e, por outro lado, a existência de infra-estrutura instalada não utilizada. Expressa, portanto, iniquidade e irracionalidade em termos sociais, mas não irracionalidade do ponto de vista da acumulação capitalista rentista.

Para uma quantidade de lotes sem utilização, o conjunto da sociedade tem que manter, a custos extremamente elevados, investimentos em infra-estrutura e serviços, assim como sua administração. Isto significa que, enquanto grande quantidade de terra urbana (caracterizada pela existência de infra-estrutura e equipamento) permanece sem ocupação, uma parcela importante da população urbana pobre tem que produzir suas moradias em loteamentos sem infra-estrutura, localizados em áreas inadequadas para o desenvolvimento urbano agravando os processos de segregação sócio-espacial.

Para a análise desta situação em Marechal Cândido Rondon, foi elaborado um mapa temático de registro dos vazios urbanos (parcelados ou não) identificados na **FIGURA 17**.

A localização e quantificação dos vazios urbanos sejam chácaras ou lotes vagos é extremamente importante como instrumento de planejamento urbano, uma vez que direciona os esforços do “planejador” no sentido de promover ações que estimulem a ocupação desses espaços, de forma a racionalizar o uso dos serviços e equipamentos públicos.

A partir do trabalho de campo constatou-se a expressiva quantidade de 3.420 lotes vazios, o que corresponde a 27,60% dos lotes parcelados, conforme demonstra a tabela 08 abaixo.

**Tabela 8. Relação de lotes parcelados: ocupados/vazios.**

Total de lotes parcelados	Total de lotes ocupados	%	Total de lotes vazios	%
10.954	7.534	68,77	3.420	31,22

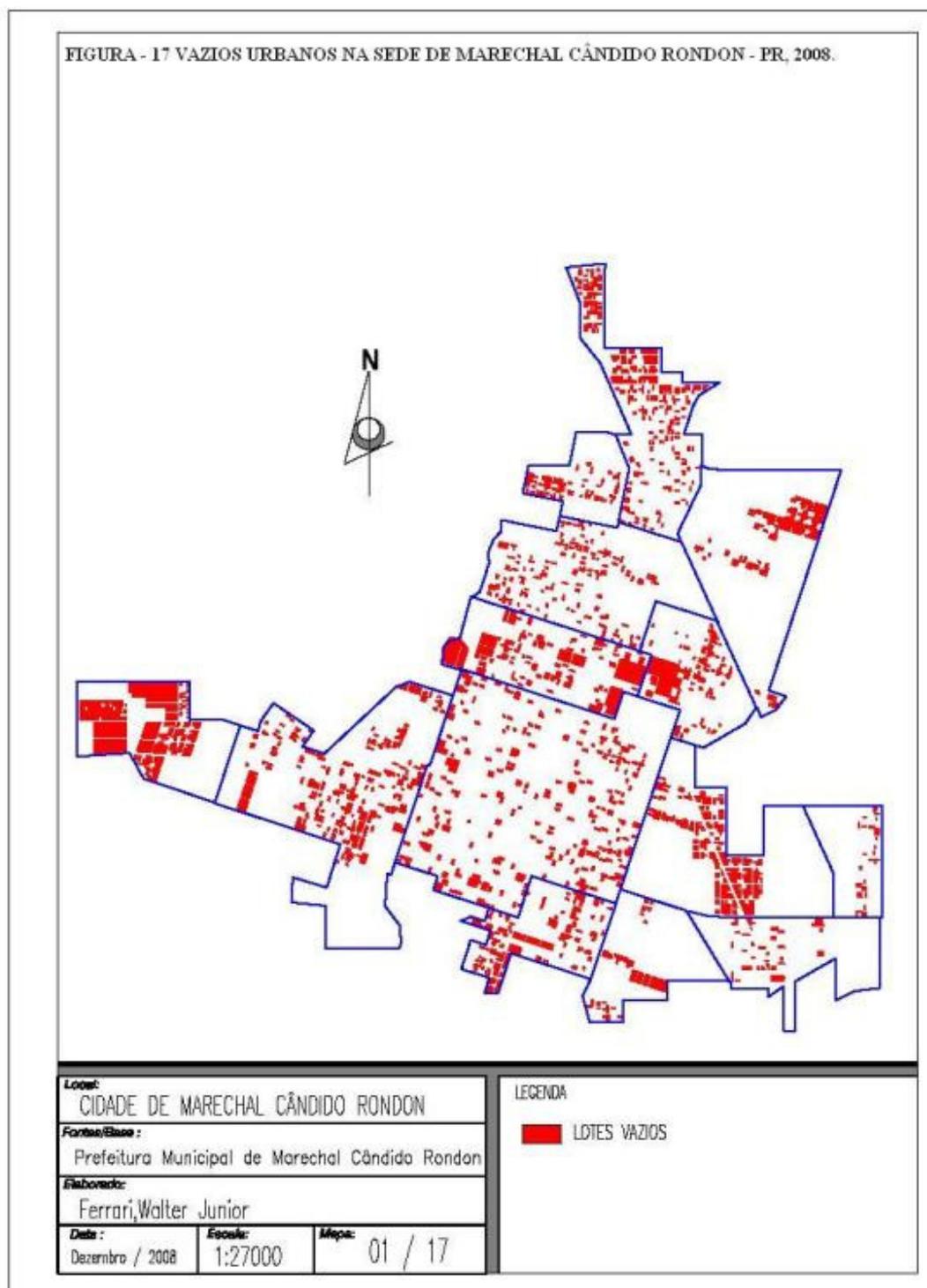
Fonte: Trabalho de Campo, 2008. Org. Ferrari, Walter Junior. 2008.

É importante salientar que nestes 10.954 lotes parcelados não estão incluídos os conjuntos habitacionais, áreas destinadas à utilidade pública (áreas públicas) e as áreas vazias maiores que 5000 m<sup>2</sup> (chácaras) ainda não parceladas (à espera de “valorização”).

No entanto, a distribuição dos lotes vazios não segue a nenhuma regra específica e verifica-se que em loteamentos mais antigos, os lotes vazios são na maioria de esquina<sup>50</sup>, verifica-se, um maior interesse pelos investidores neste tipo de lote desde a implantação do loteamento. Nos loteamentos recentes, os lotes vazios não têm uma localização específica, devido ao baixo índice de ocupação desses loteamentos, o que provavelmente mudará com o aumento da densidade de ocupação.

<sup>50</sup> Estes lotes localizados na esquina da quadra são colocados a venda por um preço sempre maior que os demais, localizados no centro da quadra, a demanda por lotes deste tipo nos novos loteamentos faz com que os loteadores ao invés de vendê-los acabam por reservá-los na expectativa da valorização e com isso auferir lucro maior.

FIGURA 17. VAZIOS URBANOS NA SEDE DE MARECHAL CÂNDIDO RONDON PR, EM 2008.



Esta alta taxa de lotes vazios no perímetro urbano caracteriza de forma concreta a especulação imobiliária na cidade.

O mercado imobiliário existente em Marechal Cândido Rondon exerce forte pressão sobre a expansão territorial urbana direcionando os empreendimentos para as áreas de interesse imobiliário provocando com isso uma oferta de lotes que pela lógica faria com que os preços destes lotes sofressem pequena queda, no entanto, isso não acontece. O que ocorre é que a cada novo loteamento os preços só fazem aumentar, fazendo com que a grande massa menos favorecida economicamente fique de fora deste mercado.

Segundo os empresários do setor imobiliário: “estes loteamentos são executados para atender principalmente as *classes* que ainda não possuem casa própria, como também quem simplesmente queira *investir* em terrenos, já que a lucratividade é maior e mais segura que as aplicações em banco”, e confirmam que certamente estes terrenos formarão “vazios urbanos temporários<sup>51</sup>”.

Há contradição neste argumento já que se afirma que a compra do lote é realizada como investimento e não para construir. Em 168 quadras na área central<sup>52</sup> há 2016<sup>53</sup> lotes sendo que 231 (11,45%) permanecem vazios; este fato pode contradizer a opinião dos empresários quando afirmam que o vazio urbano pode ser temporário, já que estes lotes, localizados na área central estão vazios desde a fundação da cidade em 1953, portanto, há 56 anos.

Embora conte com todo instrumental necessário, o poder público municipal não tem, no particular, agido em benefício da comunidade nem de adquirentes de lotes.

Quem vê os loteamentos de Marechal Cândido Rondon e os analisa na perspectiva das necessidades presentes e futuras da cidade, não pode deixar de ser tocado por um misto de revolta e desaprovação. Afinal, beneficia-se o loteador em detrimento de toda a comunidade. Desrespeita-se a lei, em favor da especulação imobiliária. “sacrifica-se” o adquirente que, com difíceis economias familiares, conseguiu comprar um lote.

Neste contexto, procurou-se identificar essa parcela de proprietários que se beneficiam com a especulação existente, a densidade de lotes parcelados (ocupados ou vazios) e fazer uma

---

<sup>51</sup> Fala de um dos empresários do setor imobiliário entrevistados em 12/2008.

<sup>52</sup> Esta área está compreendida entre as ruas: 22 de abril, Ceará, Marechal Deodoro, Minas Gerais, Independência e Mato Grosso, espaço este contemplado na planta original do Distrito de General Rondon, demonstrado na FIGURA 08, p.83.

<sup>53</sup> Nestes 2016 lotes estão inclusos as áreas públicas como: praças, escolas, igrejas e outras, caso não se considere estas áreas a porcentagem de lotes vazios aumenta, passando de 11,45% para 12,03%.

comparação entre o número de propriedades e o de proprietários em relação à quantidade de lotes parcelados na área urbana de Marechal Cândido Rondon.

#### 4.6.1 – OS PROPRIETÁRIOS DOS VAZIOS URBANOS

A tabela 09 expõe quão desigual e concentrador é este mercado em que um número significativo de proprietários possui apenas um lote vazio cada, e uma pequena parcela dos proprietários possui entre dois e onze lotes vazios cada um.

A partir destas informações, verifica-se que uma pequena parcela de proprietários possui a maior parte dos terrenos vazios, e em contrapartida uma grande maioria de proprietários possui apenas um lote. Sendo que os 3.420 lotes vazios pertencem a 2.065 proprietários que representa 24,18% do total de proprietários urbanos.

**Tabela 9. Relação de proprietários/lotes vazios.**

Grupo de lotes	Nº. Proprietários	Total de lotes
01	1.780	1.780
02	194	388
03	49	147
04	15	60
05	10	50
06	09	54
07	03	21
08	02	16
09	02	18
11	01	11
Loteadores e Prefeitura		875
Total geral de lotes		3.420
Total de proprietários	2.065	

Fonte: Trabalho de Campo. Org: Ferrari, Walter Junior. 2008.

Estes 2065 proprietários estão distribuídos da seguinte forma: 1.780, ou 86,19% possuem apenas 01 lote vazio, o que representa 52,04% do total de lotes vazios e isto nos remete a pensar que uma parcela destes proprietários está à espera de financiamento (ou fazer uma poupança), que o possibilite construir sua moradia no lote, já que possui apenas um lote e outra parcela mantém o lote vazio como “investimento” para o futuro.

Outros 285 ou 13,8% do total de proprietários possuem entre 02 e 11 lotes, ou seja, 22,36% do total de lotes e as empresas loteadoras e a Prefeitura possuem 875 lotes vazios o que representa 25,58% do total de vazios parcelados.

Esta concentração de propriedades exerce uma forte pressão no mercado imobiliário pelo fato que a demanda não encontra oferta e acarreta na expansão para novas áreas a fim de oferecer esta mercadoria (a terra) àqueles que necessitam dela para construir e morar. Com isso, os especuladores encontram condições favoráveis para “investir” e continuar com este processo de especulação com terra urbana contribuindo para manutenção dos vazios urbanos com fins especulativos.

Os agricultores participam deste mercado de forma significativa comprando imóveis urbanos seja para morar, alugar ou somente como investimento, daí a importância em investigar esta participação dos agricultores neste mercado identificando quantos são estes e quantas propriedades possuem na área urbana da sede e também na área rural do município.

#### **4.6.2 – PROPORÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS RURAIS E PROPRIEDADES RURAIS.**

Com objetivo de verificar a participação dos agricultores no mercado imobiliário de Marechal Cândido Rondon fez-se necessário analisar os relatórios do ITR e IPTU<sup>54</sup>. Com isso, foi possível identificar quantos são os proprietários rurais e quantas propriedades rurais e também urbanas cada um possui e a partir destas informações elaborar algumas tabelas que apresentam estes dados e demonstram o número de proprietários rurais e quantas propriedades rurais ou urbanas cada um possui.

A tabela 10 apresenta de forma geral a relação dos proprietários rurais e suas propriedades rurais. Segundo o censo agropecuário 2006, o município de Marechal Cândido Rondon possui 2428 *estabelecimentos agropecuários*<sup>55</sup> perfazendo um total de 54.315 hectares de área para

---

<sup>54</sup> Relatórios fornecidos pela Secretaria de Planejamento da prefeitura municipal de Marechal Cândido Rondon em arquivo eletrônico mediante protocolo nº. 8915/2008.

<sup>55</sup> Para evidenciar essa parcialidade do recenseamento agropecuário operacionalizado pelo IBGE torna-se necessário reconsiderar o conceito de estabelecimento agropecuário adotado por essa Fundação o qual se define como: *tudo terreno de área contínua, independentemente de tamanho ou situação (urbana ou rural), onde se processa uma exploração agropecuária com a finalidade de comercialização (venda ou troca), ou seja: a) cultivo do solo com*

**Tabela 10. Relação dos proprietários rurais/propriedades rurais.**

Proprietários rurais	Grupo de proprietários	% Proprietários	Total de propriedades	% Propriedades
2401	01	71,33	2401	44,85
523	02	15,53	1046	19,54
212	03	6,29	636	11,88
106	04	3,15	424	7,92
53	05	1,57	265	4,95
29	06	0,86	174	3,25
10	07	0,29	70	1,30
08	08	0,23	64	1,19
09	09	0,26	81	1,51
02	10	0,05	20	0,37
04	11	0,11	44	0,82
03	12	0,09	36	0,67
02	13	0,05	26	0,48
02	14	0,05	28	0,52
01	18	0,02	18	0,33
01	20	0,02	20	0,37
Total= 3366			5353	

Fonte: Relatório ITR. Org. Ferrari, Walter Junior. 2008.

cultivo. No entanto, pelo relatório do ITR constam 5.353 propriedades, (sendo que 439 com menos de um hectare cada uma) distribuídas entre 3.366 proprietários, um número 27,87% superior demonstrado pelo censo agropecuário, isto se deve ao fato de que o censo considera estabelecimentos agropecuários, apenas as propriedades que estão inseridas no sistema de produção e com mais de um hectare (módulo Fiscal).

Verifica-se que há uma concentração de propriedades pelos agricultores, (da mesma forma que ocorre na área urbana) em que 71,33% dos proprietários possuem apenas uma propriedade cada, ou seja, 44,85% das propriedades; e os que possuem entre duas e vinte

---

*culturas permanentes ou temporárias, inclusive hortaliças e flores; b) criação, recriação ou engorda de animais de grande, médio e pequeno porte; c) exploração de matas e florestas plantadas (silvicultura) e, d) extração ou coleta de produtos vegetais (madeira, látex, lenha, babaçu e outros).* Completa essa definição, o aspecto da contigüidade ou não dos lotes de terras que integram o estabelecimento e a localização dos mesmos no setor censitário (área de coleta de informações a ser trabalhada pelo agente Censitário). Assim é considerado um único estabelecimento aquele cujos lotes componentes são explorados em conjunto pelo mesmo produtor desde que englobem as seguintes condições: a) usem os mesmos recursos técnicos (maquinas, implementos e instrumentos agrários, animais de trabalho etc.) b) usem os mesmos recursos humanos (o mesmo pessoal), c) estejam subordinadas a uma única administração (do produtor ou de um administrador), e d) estejam no mesmo setor. (No caso de inobservância do item – d) serão considerados tantos estabelecimentos quantos forem os setores que contiverem uma ou mais parcelas não contíguas. Por fim, quando as parcelas não contíguas transpõem os limites de um setor censitário considera-se um único estabelecimento aquela parcela que contiver a sede e como um outro estabelecimento as parcelas não contíguas cuja localização identifica-se com aquele setor onde se situa a maior porção da área de terras, respeitados as condições anteriormente mencionadas. Fonte: <http://www.iapar.br/arquivos>. Acessado em 15/05/2009.

propriedades, representam 28,67% do total de proprietários e possuem 55,14% do total das propriedades rurais.

#### 4.6.3 – PROPORÇÃO DE PROPRIETÁRIOS RURAIS QUE POSSUEM PROPRIEDADES URBANAS

Seguindo a análise, foi possível identificar a relação de proprietários rurais que possuem propriedade urbana na sede municipal, caracterizando com isso a influência que este segmento exerce na expansão da área urbana de Marechal Cândido Rondon. Organizando os dados que estes relatórios proporcionaram foi possível elaborar uma tabela que demonstra a quantidade de lotes urbanos na sede municipal que cada agricultor possui e também quantos são estes agricultores.

**Tabela 11. Proprietários rurais/propriedades urbanas.**

Nº. De Proprietários rurais	Grupo de propriedades	% total de proprietários	Total de propriedades urbanas	% total de propriedades
224	01	50,79	224	17,61
69	02	15,64	138	10,84
55	03	12,47	115	9,04
27	04	6,12	108	8,49
13	05	2,94	65	5,11
09	06	2,04	54	4,24
06	07	1,36	42	3,30
03	08	0,68	24	1,88
13	09	2,94	117	9,19
08	10	1,81	80	6,28
03	11	0,68	33	2,59
03	13	0,68	39	3,06
02	14	0,45	28	2,20
01	17	0,22	17	1,33
01	19	0,22	19	1,49
01	25	0,22	25	1,96
01	28	0,22	28	2,20
01	31	0,22	31	2,43
01	35	0,22	35	2,75
Total	441		1272	

Fonte: Relatório IPTU e ITR. Org: Ferrari, Walter Junior. 2008.

Analisando os dados da tabela 11, pode-se observar que 441 proprietários rurais possuem 1272 das 10.954 propriedades na área urbana da Sede, ou seja, 11,61% do total das propriedades urbanas parceladas da Sede pertencem a agricultores, portanto uma média de 2,88 propriedades urbana para cada agricultor. Estes números atestam que os agricultores participam de forma significativa na expansão da área urbana quando se mantém 11,61% das propriedades urbanas (somente na Sede)<sup>56</sup>.

Em contrapartida, estes mesmos 441 agricultores possuem 825 propriedades rurais, sendo um número pouco menor que de propriedades urbanas, uma média de 1,54 propriedades rurais para cada agricultor, levando em consideração apenas o número de propriedades que os mesmos possuem, seja urbana ou rural.

Estes números demonstram que os agricultores têm a prática de “investir” na cidade comprando propriedades (principalmente lotes), sendo considerada por estes, a melhor maneira de investir já que se tem na propriedade privada da terra uma garantia.

#### **4.6.4 – RELAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS URBANOS/PROPRIEDADES URBANAS**

Da mesma forma em que os agricultores “cultivam” a prática de investir em imóveis urbanos, os proprietários urbanos<sup>57</sup> também mantém a mesma prática, como se pode verificar analisando a tabela 12, abaixo:

Esta tabela demonstra que um elevado número de proprietários possui mais do que uma propriedade na área urbana, distribuídas da seguinte forma: 6.922 proprietários possuem apenas uma propriedade cada um, ou seja, 81,05% do total de proprietários possuem 50,03% das propriedades, isto indica que estes proprietários que possuem apenas um imóvel utilizam-no para uso próprio, ou seja, para morar ou no caso de vazio construir uma moradia. Sendo que 18,94% dos proprietários possuem mais do que um imóvel (entre 2 e 19) ou 32,51% das propriedades, o

---

<sup>56</sup> Pela análise dos relatórios do IPTU e ITR, fossem consideradas as propriedades destes agricultores nas áreas urbanas dos Distritos, este número de propriedades sofreria um acréscimo de 1.057 lotes o que reforça o argumento de que os agricultores participam de forma significativa no mercado imobiliário urbano do município.

<sup>57</sup> Nesta relação de proprietários urbanos estão inclusos: empresários dos mais diversos ramos de atividades, funcionários públicos e trabalhadores com maior nível de salário e destes proprietários 2.770 são mulheres, portanto 32,43% do total.

tem como reserva de “valor” ou compra imóveis apenas como aplicação. Os loteadores detêm 10,98% das propriedades aptas à venda, a Prefeitura possui 2,57% das propriedades para uso em “benefício da sociedade” e registrados em nome da COHAPAR estão 4,01% das propriedades.

**Tabela 12. Relação de proprietários urbanos e propriedades urbanas.**

Nº. de proprietários urbanos	Grupo de propriedades	% Proprietários Urbanos.	Total de propriedades	% total de propriedades
6922	01	81,05	6922	50,03
1020	02	11,94	2040	14,74
282	03	3,30	846	6,11
200	04	2,34	800	5,78
48	05	0,56	240	1,73
25	06	0,29	150	1,08
11	07	0,12	77	0,55
08	08	0,09	64	0,46
05	09	0,06	45	0,32
05	10	0,06	50	0,36
06	11	0,07	66	0,48
01	12	0,01	12	0,08
01	13	0,01	13	0,09
02	14	0,02	28	0,20
01	15	0,01	15	0,10
01	16	0,01	16	0,11
01	17	0,01	17	0,12
01	19	0,01	19	0,14
Loteadores			1503	10,86
PM.			356	2,57
COHAPAR			555 <sup>58</sup>	4,01
Total	8540 <sup>59</sup>		13834 <sup>60</sup>	

Fonte: Relatório IPTU. Org: Ferrari, Walter Junior. 2008.

Ao analisar o campo e o mercado imobiliário de Marechal Cândido Rondon com suas estratégias capitalistas, verificou-se a dinâmica deste setor que comanda a transformação da paisagem urbana. Dessa forma, a produção no campo e o mercado imobiliário se traduzem em importantes elementos para a compreensão do processo de expansão territorial urbana de Marechal Cândido Rondon.

<sup>58</sup> A COHAPAR é relacionada como proprietária devido às propriedades estarem registradas em nome da empresa. Este fato ocorre pela modalidade (programa) de contrato firmado entre o mutuário e a empresa.

<sup>59</sup> Ao examinar o Relatório do IPTU constatou-se que estavam registrados 8540 proprietários de imóveis urbanos.

<sup>60</sup> Da mesma forma o relatório apontou a quantia de 13.834 propriedades urbanas, sendo que o número de propriedades difere do número de lotes parcelados que é de 10.954. Esta diferença se fundamenta no fato de que pode haver mais que uma construção no lote, ou seja, para cada construção a prefeitura emite um carnê de cobrança do IPTU (caso das verticalizações).

As análises do processo de ocupação do solo urbano em Marechal Cândido Rondon e a trajetória territorial dos capitais agroindustriais indicam o quanto este setor, influenciou e ainda influencia as desigualdades sócio-espaciais no contexto intra-urbano e regional.

Aliado ao Estado, seja inserindo-se nele, seja lhe pressionando, o poder econômico das agroindústrias garantiu-lhe o poder político necessário para, - direta ou indiretamente -, interferir nas políticas públicas, nas legislações urbanas e na localização dos investimentos públicos, os quais foram utilizados como ferramentas para legitimar e concretizar seus interesses em Marechal Cândido Rondon e, principalmente, para a manutenção do controle sobre a produção do espaço urbano e sobre o processo de acumulação.

As conseqüências desse processo se evidenciam nos inúmeros problemas e nas desigualdades urbanas decorrentes do direcionamento das ações do poder público prioritariamente em função do capital industrial em detrimento das políticas sociais.

Considerando o importante papel da agricultura na economia do município e a necessidade de industrialização da matéria-prima agropecuária, o setor de agronegócio está em constante expansão. Atualmente, existem em torno de 20 agroindústrias no município, sendo elas de micro e médio porte, tanto na zona urbana quanto na zona rural.

Em geral, em torno de 100 empresas estão ligadas diretamente ao agronegócio em Marechal Cândido Rondon.

As empresas conseguiram, em um curto espaço de tempo, verticalizar suas atividades e agregar valor a seus produtos finais. Esse novo ideal e pensamento industrial permitiram aos agricultores uma melhor otimização do mercado interno e até externo.

Ao agregar valor ao produto, há o conseqüente aumento da lucratividade, que permite maximizar a estrutura industrial, abrindo novos horizontes, com alternativas de tecnologia e melhor comercialização de bens e produtos e com isso a economia local se dinamiza o que reflete diretamente no mercado imobiliário.

Esse processo agroindustrial tem seu lado positivo quando se trata da geração de “emprego” para a população urbana, uma vez que junto com essas agroindústrias vêm as “empresas ou indústrias satélites”, mas é preciso ressaltar que esse modelo agroindustrial causa sérios danos sociais e ambientais.

No Oeste Paranaense, a constituição do “complexo soja” regional, com a produção de insumo para a indústria de rações e ao lado da produção de milho, além da relativa manutenção

da mão-de-obra familiar como principal força de trabalho, criaram as bases para a produção de frangos e suínos (atividade historicamente associada aos pequenos proprietários de terra).

De acordo com a estrutura fundiária do município de Marechal Cândido Rondon, a maioria dos estabelecimentos possui até 50 hectares (EMATER), o que é uma característica que se adapta à avicultura e a suinocultura, pois um pequeno proprietário de terra pode ser um grande produtor de frangos ou suínos, desde que possua condições para investir ou tenha capacidade de endividamento. O principal objetivo do produtor, ao construir aviário ou um chiqueirão, foi justamente buscar melhoria da condição econômica por meio da diversificação produtiva.

Portanto, a industrialização das cooperativas, a expansão da avicultura e suinocultura no Oeste Paranaense, suscita prós e contras. Do ponto de vista da economia dos municípios envolvidos, gerou empregos, dinamizou a geração de Impostos sobre a Circulação de Mercadorias e Serviços (ICMS), contudo, são resultados para avaliação em estudos posteriores, assim como os efeitos da avicultura e suinocultura em termos de qualidade de vida dos produtores integrados.

Com incentivos fiscais e facilidade de financiamentos, as agroindústrias desenvolveram-se rapidamente e tornaram-se as principais responsáveis pelo acelerado processo de urbanização do município, em função de seu grande poder de atração da população migrante, que deixa o campo em busca de emprego na indústria e de melhores condições de vida.

A manutenção de uma taxa de crescimento populacional trouxe conseqüências consideráveis para organização espacial urbana da cidade, já que as políticas públicas e sociais, o planejamento e os investimentos públicos não acompanharam as novas demandas urbanas e sociais que toda essa população migrante necessitava.

O governo municipal de Marechal Cândido Rondon, que depende cada vez mais economicamente das agroindústrias, dirige suas ações prioritariamente para os interesses destas. Assim o Estado, em suas esferas municipal, estadual e federal, define incentivos, investimentos e áreas de expansão urbana, de acordo com os interesses dos setores industriais.

A conseqüência desse processo é sentida hoje nos inúmeros problemas urbanos decorrentes do direcionamento das políticas públicas urbanas em função prioritariamente do capital industrial.

Assim, o ordenamento do espaço urbano, comandado pelas relações capitalistas dadas no campo e na cidade coloca a população (principalmente a pobre), refém dos interesses mercadológicos e do capital rentista.

Para este processo, os incorporadores intimam o Estado (neste caso, Prefeitura Municipal, principalmente) a participar, regulamentando e distribuindo serviços públicos e infra-estrutura às novas áreas a serem loteadas. Assim, o Estado assume o contraditório e duplo papel (produtor e regulador) de favorecer a concentração, e a conseqüente especulação imobiliária, e de responder pelas soluções a serem empregadas em relação aos encargos sociais provenientes deste processo.

A compra de terra urbana (por agricultores e empresários) sempre foi vista como uma opção segura de investimento por parte de quem tem capitais disponíveis para investir neste setor. Estes “investimentos” são causadores de inúmeros problemas sociais e estruturais da cidade, fazendo com que a população de menor poder aquisitivo não tenha acesso à moradia (pelo custo elevado dos imóveis), bem como dificuldade de acessar a infra-estrutura e serviços públicos.

Assim, o processo de expansão da cidade continua de forma acentuada mesmo verificando que uma expressiva parcela das áreas loteadas está vazia. Dessa forma, é possível verificar que a especulação imobiliária se constitui numa importante forma de acumulação capitalista rentista no meio urbano de Marechal Cândido Rondon.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este trabalho foi desenvolvido com objetivo de analisar a expansão territorial urbana de Marechal Cândido Rondon (PR), levando-se em consideração o papel desempenhado pelo mercado imobiliário, poder público, forças políticas e a dinâmica produtiva do campo neste processo, destacando como este favorece a uma classe que tem por prática investir em imóveis e implica no surgimento de problemas sociais, excluindo deste mercado uma parcela significativa da população de baixa renda.

O trabalho foi dividido em capítulos nos quais textos, quadros, mapas e outros documentos explicam e abordam a questão do desenvolvimento do município desde sua fundação aos dias atuais, identificando as áreas aptas à expansão urbana, dados históricos (a colonização), dados demográficos, entre outros.

O extremo Oeste Paranaense foi incorporado à circulação mercantil a partir da segunda metade do século XX. Como toda área de fronteira, essa região não pode ser compreendida isolada do contexto geral da territorialização do capital. Assim, mesmo antes de ser incorporado por atividades ligadas ao mercado, esse vasto território era vislumbrado como reserva estratégica para o futuro.

As áreas de fronteira configuraram e configuram, até os dias atuais, como regiões de distensão quando da pressão pela incorporação de novas terras pelo aumento da população ou pela ampliação das atividades econômicas ditadas pelo mercado interno ou externo. Foi assim que, o Oeste do Estado do Paraná foi caracterizado em determinados momentos da história.

Havia, de toda forma, uma população formada por caboclos e indígenas, dispersa pelos caminhos ou ao longo de cursos d'água. Posteriormente, os vastos espaços do Oeste foram sendo incorporados pelos obrageros, que passaram a ampliar seus domínios territoriais para continuar a exploração de erva-mate e a madeira.

Em toda essa situação, a população pobre (Os Mensus, em sua maioria de origem paraguaia ou argentina), que já ocupava as terras do Oeste paranaense, nunca foi levada em consideração. Os Mensus serviram, apenas, para garantir os domínios florestados através da exploração da mão-de-obra.

Empresas imobiliárias fundaram cidades, retalharam as glebas e conduziram o povo das “regiões antigas” para as “regiões novas”, com a finalidade de produzir ganhos imobiliários ou extrair a renda capitalista da terra, através da comercialização de lotes rurais.

Se num primeiro momento, a floresta levou o homem a conquistá-la através da água, num segundo momento, a intensiva modernização agrícola, desencadeada no município a partir da década de 1960, - quando o distrito de General Rondon foi emancipado e denominado de Marechal Cândido Rondon -, contribuiu para a organização do espaço municipal e mais especificamente da cidade.

De toda forma, todo esse conjunto de acontecimentos contribuiu para a construção do espaço geográfico através da configuração da estrutura fundiária do município de Marechal Cândido Rondon.

O predomínio da pequena propriedade, tanto em número quanto em área é uma característica da área rural do município que possibilita a melhor distribuição da riqueza, garantindo melhor qualidade de vida, diferente das regiões de concentração fundiária e dos grandes bolsões de miséria que se encontram, atualmente, nas grandes cidades brasileiras. Importante salientar que nessas pequenas propriedades, predominantes no município, encontram-se, na sua imensa maioria, ocupadas por agricultores familiares, fato de fácil comprovação através de qualquer visita que se faça à zona rural de Marechal Cândido Rondon ou através dos dados do Censo Agropecuário de 2006 do IBGE que foram analisados nesta pesquisa.

A manutenção da pequena propriedade, como característica do município, põe Marechal Cândido Rondon em uma condição diferente de outras regiões pioneiras do mesmo período. A diversificação agrícola contribuiu para a manutenção da pequena propriedade em Marechal Cândido Rondon.

Os agricultores familiares, diferentemente dos grandes proprietários capitalistas, viam e vêem a terra como um meio de trabalho para garantir sua reprodução e de sua família, produzindo alimentos necessários e comercializando o excedente para comprar aquilo que não produz.

De toda forma, os entraves que os agricultores vêm enfrentando nos últimos anos podem alterar a base rural existente no município, o que pode contribuir ainda mais para a concentração fundiária que intensifica o êxodo rural. Por isso, é necessário que se criem programas que mantenham e revitalizem a pequena propriedade na região, particularmente, por parte dos órgãos governamentais.

Os reflexos da chamada “tecnificação do campo”, aliados a fenômenos naturais como as geadas e as secas prolongadas, as desapropriações de terras para a construção da Hidrelétrica de Itaipu e à conseqüente concentração de propriedades, entre outros fatores, desocuparam grande parte da mão-de-obra familiar, contribuindo decisivamente para o crescimento da população urbana, principalmente a partir da década de 1980.

Este acontecimento ocorreu fundamentalmente devido a um encadeamento de fatos, sendo os principais as operações estatais e as necessidades do setor privado. As operações estatais podem ser identificadas na criação de infra-estrutura e aparato de serviços, como são os casos da construção, ampliação e manutenção de estradas, bem como na fomentação de programas diversos, como os denominados de modernização da agropecuária, que beneficiaram regiões ditas produtoras em detrimento daquelas em que a terra não tinha estas características favoráveis.

O capital industrial direcionou o processo de estruturação urbana dos municípios de pequeno e médio porte brasileiros e a distribuição desigual dos investimentos públicos, fortalecendo as contradições e a segregação sócio-espacial. Esse direcionamento se efetiva através de pressão sobre o poder local, procurando intervir nas decisões sobre as políticas urbanas, na localização dos investimentos públicos e na elaboração das legislações urbanas, viabilizando os interesses do capital agroindustrial.

Verifica-se, deste modo, a influência das empresas capitalistas industriais no processo decisório estatal sobre o espaço urbano, devido a sua magnitude econômica e, conseqüentemente, o seu poder político. Sendo assim, muitos dos interesses “privados” da agroindústria no espaço urbano se embaraçam como decisões consentidas pelo Estado, acompanhados por um discurso ideológico que busca fazer com que os interesses do capital industrial possam aparecer como sendo os interesses da maioria.

No entanto, o aumento da produtividade e enriquecimento da burguesia agroindustrial não foi acompanhado pelo conjunto dos trabalhadores, que empobreceram ou não foram absorvidos pelo mercado de trabalho, provocando tensões e conflitos sócio-espaciais presentes até hoje no contexto urbano de Marechal Cândido Rondon.

Por fim, vale destacar ainda, como forma de frisar o poder das indústrias nas decisões sobre as políticas sociais e urbanas da cidade, o processo histórico de incentivo do Estado à industrialização, principalmente ligada à agroindústria.

A política do governo federal delegava aos municípios do interior a missão do sucesso das indústrias de transformação de bens primários para abastecer o mercado interno e externo, transformando o Brasil, juntamente com os centros industriais que produziam bens de consumo, em uma potência econômica.

Nesse sentido, Marechal Cândido Rondon conta com Leis de incentivo à instalação de empresas industriais, disponibilizado pelo Estado aos investidores, como as doações de terra, isenção de impostos, serviços de infra-estrutura, entre outros.

Esses incentivos vão ao encontro dos anseios do município de industrialização e de acumulação de capital, e é justificado (principalmente quanto a doações de terra que necessitavam ser aprovadas em lei), pelo acelerado aumento populacional e a necessidade urgente de criação de mais postos de trabalho demandada pelo contingente de população migrante.

De acordo com o mapeamento, foram colocadas à disposição das indústrias que no município se instalaram três áreas industriais (ou parques industriais) em terra urbanizada para as indústrias entre as décadas de 1970 a 2003 e uma nova área definida em 2008, para expansão industrial denominada de Contorno Oeste, o que evidencia a dinâmica de industrialização e as regalias concedidas pelo município. Além dos privilégios para a instalação das indústrias na cidade, ainda havia o atrativo e a imagem, muito evidenciadas pelas autoridades municipais e pela imprensa local para o convencimento dos empresários para ali se instalar.

Difundia-se que o município estava em franco desenvolvimento, com índices altíssimos de arrecadação, e que existia ainda um mercado consumidor potencial devido ao rápido processo de urbanização, e mão-de-obra abundante, além das facilidades de acesso devido aos investimentos viários do Estado.

É interessante notar que, nesse caso, causa e conseqüências se confundem. Assim como a justificativa dada pelo Estado para os incentivos industriais era a demanda de emprego causada pelo aumento acelerado da população, este usa dessa mesma justificativa para atrair os empresários, mas nesse caso, a população já é tratada como consumidora e como mão-de-obra barata e excessiva.

Cria-se um círculo vicioso em que população precisa de emprego, o Estado viabiliza as indústrias, estas atraem mais população para a cidade devido à esperança de trabalho, o Estado viabiliza mais indústrias, e assim por diante.

Essas ações do Estado acabam, então, incentivando ainda mais os processos migratórios já excessivos em função dos fatores de expulsão do campo, mas não disponibilizam infra-estrutura para absorver essa população, principalmente em relação à moradia. Ampliam-se os problemas sociais, decorrentes da expropriação e do empobrecimento da população, assim como se intensificam os problemas urbanos. No entanto, no período analisado, e sustentado por essa condição de pobreza e pela espoliação urbana, foi garantida a consolidação e acumulação do capital agroindustrial e a expansão capitalista no país.

Na última década, o aumento da produtividade, a renovação tecnológica e o enriquecimento e a expansão do setor agroindustrial não foi acompanhado pelo conjunto dos trabalhadores atraídos pelas empresas, que empobreceram ou não foram absorvidos pelo mercado de trabalho. Mantendo-se, por outro lado, as ações privilegiadas do Estado no espaço urbano, que provocam tensões e desigualdades, consolidam a segregação sócio-espacial e reproduzem as condições de pobreza.

Quanto ao setor privado, nota-se a expansão do aparato industrial e financeiro, em especial aquele ocorrido no campo, com sua tecnificação e capitalização, aumentando a produtividade e a exportação de seus produtos, até mesmo para fora das fronteiras nacionais. Inseridos neste contexto estão os agricultores associados da COPAGRIL que participam deste mercado (através da UIA: Unidade Industrial Avícola e a Frimesa), exportando seus produtos para vários países (Ásia, Europa e América do Sul). (REVISTA COPAGRIL, p.19, 2009).

Dentre outras conseqüências do modelo adotado, houve forte migração rural-urbana, o que também atingiu a cidade de Marechal Cândido Rondon, resultando em uma série de mudanças territoriais, sendo diversas destas caracterizadas como problemáticas ou com grande potencial para gerar problemas em curto, médio e longo prazo para o município.

A infra-estrutura da cidade de Marechal Cândido Rondon (saneamento básico, de energia, asfalto, hospitais, escolas, praças, etc.) em relação aos seus imóveis e conseqüentemente a expansão urbana é caracterizada devido à valorização de terras muito além do seu preço real de mercado. O aproveitamento destes fatores que compõem a infra-estrutura urbana faz de Marechal Cândido Rondon um possível “centro” especulativo de imóveis.

Verificamos que com a especulação imobiliária, surgem novos loteamentos com regularidade na zona periférica da cidade, além de imensos espaços vazios entre o centro e a periferia da cidade. Isso é decorrente de uma política de expansão inadequada por parte da

administração pública e de um “comércio de terras” criando novos loteamentos, sem “controle” e, alegando a necessidade de suprir o déficit habitacional, gerando na realidade grandes áreas que servirão somente à especulação imobiliária.

Destarte, a valorização e a especulação imobiliária neste espaço urbano, que liga o centro à periferia da cidade, foram entendidas como uma articulação imobiliária pública e privada que estimula a criação de novos loteamentos sem parâmetros urbanos e ambientais.

Portanto, o processo histórico de ocupação da cidade de Marechal Cândido Rondon é evidente, no sentido que em seus planejamentos urbanos, centro e periferia estiveram separados por espaços vazios que significam aproximadamente 30% do total da área delimitada pelo perímetro urbano. Significa dizer que esta área está loteada com 10.954 lotes parcelados, sendo 7.534 (ou seja, 68,77%) ocupados e 3420 (ou seja, 31,22%) lotes vazios e que passaram a apresentar problemas sociais (pela segregação sócio-espacial), econômicos (pelo aumento dos preços dos imóveis e com isso exclui do mercado grande parcela da população de baixa renda) e ambientais (pelo uso de áreas impróprias para ocupação).

Essa situação requer políticas públicas com programas preventivos e educativos, ou mesmo a aplicação e cumprimento do Plano Diretor do município, que já existe, uma vez que acreditamos ser esta a solução para a tentativa da diminuição dos problemas sociais, políticos e ambientais que regem a especulação imobiliária de Marechal Cândido Rondon, decorrentes da criação desmedida de loteamentos.

Deixamos bem claro, que o papel do poder público nessa questão é de primordial importância, porque ao mesmo tempo em que estará desenvolvendo programas de conscientização ambiental, deverá também assumir a responsabilidade da não permissão de criação de novos loteamentos, gerando menos especulação imobiliária.

A expansão territorial urbana aqui estudada, materializada através da transformação de terra rural em terra urbana, gera problemas graves para o município, que estão relacionados com o direito urbanístico e o ambiental, através de uma força propulsora que flagela o urbano, e o especula com a argumentação de carência de imóveis urbanos acessíveis para todos.

Concluimos que os loteamentos repercutem sobre o plano urbanístico de Marechal Cândido Rondon e tem sérias implicações sobre o bem-estar da coletividade em geral e comprometem o futuro local, considerando que em cinco décadas foram executados 153 loteamentos o que acontece em áreas antes agrícolas, ampliando o espaço urbano de 2.462.000m<sup>2</sup>

em 1953, para 9.344.472m<sup>2</sup> em 2008. A ocupação das margens periféricas da cidade não pode ser entendida como simples caso de comércio de terras que o direito de propriedade do solo permite, pois o parcelamento “irregular” com o objetivo de lucro é definido como crime.

As décadas de 1960, 1970 e 1980, demarcam as primeiras conseqüências da modernização agrícola em Marechal Cândido Rondon com a implantação de 48 novos loteamentos, criados para atender ao crescimento da população urbana.

Um segundo período, de 1990 a 2008, pode ser identificado com a implantação de mais 104 novos loteamentos, (sendo o maior numero registrado entre 1990 a 1995, com 63 loteamentos).

Considerando cronologicamente, o processo de expansão territorial urbana iniciou-se nas nascentes da Sanga Borboleta (Sudoeste da planta inicial da cidade) quando da implantação do plano urbano (1949/1950) e dali intensificou-se em direção à região Leste (Bairro Marechal) nas décadas de 1960 e 1970. No final da década de 1970, ocorreu o redirecionamento da expansão urbana através dos novos loteamentos, implantados na região Norte da cidade (Bairro Higienópolis).

Ao mesmo tempo em que fatores físicos contribuíram para propagar a ocupação ao longo do lajeado Bonito (Bairro Higienópolis), outros, contudo, deveriam servir para impedir o favorecimento da expansão urbana nesta direção: poços e captações da água; presença de uma rodovia (BR 163) e a proximidade do aeroporto municipal.

A partir da década de 1990, o Bairro Vila Gaúcha (zona Oeste) também entrou no ritmo de expansão territorial favorecida pela topografia plana e pela implantação do Anel Viário e com a implantação de uma área industrial (Parque Industrial II).

Isto resultou na intensificação da expansão territorial urbana para os vales, para as zonas de proteção aos mananciais, inclusive para a cabeceira do aeroporto municipal e, principalmente, em torno das zonas industriais, ou seja, a expansão urbana acontece sem considerar as conseqüências de sua localização quanto a fatores como o tipo do terreno, a direção dos ventos predominantes, a concentração das chuvas, a poluição atmosférica e hídrica, as redes de drenagem, entre outros.

Por outro lado, a implantação de loteamentos em áreas desfavoráveis resultou em impactos sócio-ambientais para a população de Marechal Cândido Rondon, tais como: o

distanciamento da área central, alagamentos, processos de erosivos e poluição dos mananciais entre outros.

As conseqüências da criação de loteamentos “regulares” e “irregulares” na cidade de Marechal Cândido Rondon têm se refletido em graves danos ao meio ambiente, pois na administração pública, não existe um planejamento que faça cumprir ou levante estudos de impacto ambiental para a implantação destes loteamentos, o que acarreta na degradação do meio ambiente.

Outro ponto levantado é que os loteamentos aumentaram a pressão sobre os recursos hídricos. Sem uma política que discipline o uso racional da água, em breve surgirão situações de escassez e poluição do lençol freático que abastece a população local, que tem seu problema principal na necessidade abertura de poços artesianos, (mesmo com licenciamento ambiental), para atender os novos loteamentos e da poluição de cursos de água e nascentes.

Os loteamentos marcaram uma mudança no urbano de Marechal Cândido Rondon, suprimindo as chácaras por lotes, trouxeram o discurso do progresso e uma relação entre os agentes envolvidos no processo: o Estado (entendido a nível local); o capital (representado pelas empresas imobiliárias) e os moradores, promovendo tensões econômicas, políticas e sociais conforme interesses dos grupos, que ora divergem, ora se alinham.

A compreensão da relação entre espaço urbano e economia só ocorre quando se parte da análise da produção e circulação de mercadorias como processo social, entendendo as condições gerais que regem e regulam as unidades isoladas do capital (empresas) e sua atuação dialética com o mercado.

A terra urbana não é uma mercadoria qualquer, possui características próprias: Ela é intransponível, sua localização fixa e única, confere privilégios de monopólio ao seu proprietário. A terra pode ser usada de várias formas, cada indivíduo ou proprietário determina seu uso. No entanto, este uso deve estar referenciado por normas jurídicas.

Com base na propriedade privada da terra é que uma parcela significativa de investidores (sejam eles empresários industriais, comerciantes ou mesmo agricultores) aplica parte dos lucros obtidos em suas atividades na compra de imóveis urbanos. Uma prática comum entre os agricultores já que 441 (ou seja, 5,16%) dos 8.540 proprietários de imóveis urbanos são agricultores e estes possuem 1.272 (ou seja, 9,19%) das 13.834 propriedades urbanas.

Considerando que a área urbana de Marechal Cândido Rondon conta com 13.834 propriedades distribuídas entre 8.540 proprietários (2.770 destes são mulheres), e que destes 6.922 possuem apenas uma propriedade cada um, 1.020 possuem duas propriedades cada um e que 598 proprietários possuem entre três e dezenove propriedades cada um. Conclui-se que 81,05% dos proprietários possuem 50,03% das propriedades e os outros 18,91% possuem os 49,89% das propriedades urbanas, considerando-se os que possuem apenas uma propriedade a têm com a finalidade de construir sua moradia e os que possuem duas ou mais já a utilizam como investimento ou para aluguel o que lhes proporciona uma renda no uso deste imóvel.

Para os donos do capital, a cidade é fonte de lucro e é encarada e tratada como meio de produzir e acumular, ou seja, como fonte de negócio. Mas os homens que a constroem têm interesses e valores diferentes.

A cidade que conhecemos hoje é resultado de uma disputa entre os que tratam a cidade como fonte de lucro (os capitalistas) e os que tratam a cidade como espaço de vida (os moradores).

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABRAMOVAY, Ricardo. **Paradigmas do Capitalismo Agrário em Questão**. 2ªed. São Paulo: Hucitec/Edunicamp, 1992. 275 p.

\_\_\_\_\_. **Agricultura, Diferenciação Social e Desempenho Econômico**. Projeto IPEA-NEAD/MDA – Banco Mundial, São Paulo, FEA-USP, 2000, citação à p. 03.

BACELAR, Tânia. **As políticas públicas no Brasil: herança e tendências e desafios**. In políticas públicas e gestão local. Orlando dos Santos Junior (et. Al). (Org) Rio de Janeiro: Fase, 2003.

BALHANA, A.P., MACHADO, B.P. e WESTPHALEN, C.M. **História do Paraná**. 2ª ed. Curitiba: Grafipar, 1969. v.1. 277p.

BEAUJEU-GARNIER, J. **Geografia urbana**. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 1980.

BERNARDELLI, Mara Lúcia Falconi da Hora. Programa Cura III em Presidente Prudente: **Uma porta para a cidade?** In: SPOSITO, M. E. B. (org) Textos e Contextos para a Leitura Geográfica de uma Cidade Média. Presidente Prudente: UNESP, 2001.

\_\_\_\_\_. **Pequenas cidades na região de Catanduba - SP: papéis urbanos, reprodução social e produção de moradias**. Presidente Prudente: [s.n.], 2004. 347 f.: il. ; 30 cm.

BORDE, Andréa de Lacerda Pessoa. **Percorrendo os Vazios Urbanos**. In: X Encontro Nacional da ANPUR (Associação Nacional de Planejamento Urbano e Regional), 2003, Belo Horizonte. Anais do X ENA, 2003.

CALIXTO, M. J. M. S. **O Papel Exercido pelo Poder Público Local no Processo de Produção Seletiva de um Novo Padrão Ocupacional**. In: SPOSITO, M. E. B. (org) Textos e Contextos para a Leitura Geográfica de uma Cidade Média. Presidente Prudente: UNESP, 2001.

CAMPOS FILHO, Cândido Malta. **Cidades brasileiras: seu controle ou o caos. O que os cidadãos devem fazer para a humanização das cidades no Brasil**. 4ª. ed. São Paulo: Nobel, 2001. 143p.

CANO, Wilson. **Raízes da concentração industrial em São Paulo**. 2ª ed., São Paulo, T. A. Queiroz, 1983.

CAPEL, Horacio. Estudios sobre el **sistema urbano**. Barcelona: Barcanova, 1967/1972.

\_\_\_\_\_. **Agentes y estrategias en la producción del espacio urbano español**. Revista de Geografía. Barcelona, v.8, n.1-2, 1974, p. 19-58.

CARLOS, A. F. A. A Cidade. São Paulo: Contexto, 1994. (Coleção repensando a geografia).

- \_\_\_\_\_ (org.) Os caminhos da reflexão sobre a Cidade e o Urbano. São Paulo: EDUSP, 1994-a.
- \_\_\_\_\_ A (re)produção do espaço urbano. São Paulo: Edusp, 1994-c.
- \_\_\_\_\_ **Seria o Brasil "menos urbano do que se calcula?"**. Geosp, São Paulo-SP, v. 13, p. 179-187, 2003.
- \_\_\_\_\_ **A questão da cidade e do campo. Teorias e políticas**. Mercator, Fortaleza-CE, v. 5, p. 8-13, 2004.
- \_\_\_\_\_ **Uma leitura sobre a cidade. Cidades (Presidente Prudente)**, Presidente Prudente-SP, v. 1, n. 1, p. 11-30, 2004.
- \_\_\_\_\_ **O Direito à Cidade e a Construção da Metageografia**. Cidades (Presidente Prudente), v. 2, p. 221-247, 2005.
- CASTELLS, Manuel. **A questão urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1972.
- COLODEL, José Augusto. **Obrages e Companhias Colonizadoras: Santa Helena na história do Oeste Paranaense até 1960**. Santa Helena: Prefeitura Municipal, 1988.
- CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO DOS MUNICÍPIOS LINDEIROS AO LAGO DE ITAIPU E IPPEC - INSTITUTO DE PESQUISAS, PÓS-GRADUAÇÃO E ENSINO DE CASCAVEL. **Estudo do impacto da exclusão dos royalties das receitas correntes líquidas municipais**. Março de 2007.
- CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. 4ª edição, 2ª reimpressão. São Paulo: Editora Ática, 2000.
- \_\_\_\_\_ **Estudos sobre a rede urbana**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil. 2006.
- EBNER, Íris de Almeida Rezende. **A cidade e seus vazios. Investigação e propostas para os vazios urbanos de Campo Grande**. Campo Grande: Editora da UFMS, 1999.
- EMATER. **Relatório: Perfil da Realidade Agrícola**. Área de Planejamento e Informações Gerenciais: técnicos responsáveis; Celestino Gabriel/Francisco Donizete Borzatto. Região (18) Toledo: Marechal Candido Rondon (1460).1997 a 2008.
- ENDLICH, Ângela. M. **Pensando os papéis e significados das pequenas cidades no noroeste do Paraná**. Presidente Prudente: FCT/UNESP, 2006 (Tese de doutorado em Geografia). 505 p. il.
- ENGEL, Amália S.; SOARES, Beatriz R. O desenvolvimento das pequenas cidades orientado pelo processo de modernização agrícola. **Anais do II Simpósio Regional de Geografia**. UFU, 2003. Disponível em <http://www.ig.ufu.br/2srg/5/5-154.pdf>
- FRESCA, Tânia Maria. **A Rede Urbana do Norte do Paraná**. Londrina: Eduel, 2004.

GEIGER, Pedro Pinchas. **Evolução da rede urbana brasileira**. Rio de Janeiro: Centro Brasileiro de Pesquisas Educacionais/Instituto Nacional de Estudos Pedagógicos/MEC, 1963.

GEORGE, P. **Geografia Urbana**. São Paulo, Difee, 1983.

GOTTDIENER, Mark. **A produção social do espaço urbano**. São Paulo: Edusp, 1993.

GOMES, Paulo César da Costa. **Geografia e Modernidade**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1996, p. 19-124.

GRAZIANO DA SILVA, José. **O novo rural brasileiro**. Campinas: UNICAMP. IE, 2ª ed.1999. v. 1. 147 p.

GRAZIANO DA SILVA, J.; DEL ROSSI, M. E. **A evolução do emprego não-agrícola no meio rural brasileiro**. Curitiba: Seminário Internacional Campo-Cidade, 1998.

GREGORY, Valdir. **Os Euro-brasileiros e o Espaço Colonial. A dinâmica da colonização no Oeste do Paraná nas décadas de 1940 a 1970**. Niterói: UFF, 1997.

GREGORY, Lúcia Terezinha Macena. **Imagens do Pioneiro: a colonização do Oeste do Paraná na fotografia**. Niterói: UFF, 2002. 253 p.

HARVEY, D. **A Justiça Social e a Cidade**. São Paulo: Editora Hucitec. 1980.

\_\_\_\_\_ **A Condição Pós-Moderna - uma pesquisa sobre as origens da mudança cultural**. 3ª edição. Tradução, Adail Ubirajara Sobral e Maria Stela Gonçalves. São Paulo: Ed. Loyola, 1999.

\_\_\_\_\_ **A produção capitalista do Espaço**. São Paulo: Annablume, 2005. Coleção Geografia e Adjacências. 252p.

HORA, Mara Lúcia Falconi. **A (re)produção do espaço urbano e a lógica dos agentes produtores**. Formação - Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, nº. 5, p. 31-43, 1998.

IANNI, Octávio. **A idéia de Brasil moderno**. São Paulo: Brasiliense, 1992.

\_\_\_\_\_ **A sociedade global**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1992.

\_\_\_\_\_ **Teorias da Globalização**. São Paulo: Brasiliense, 1996

IBGE, **Contagem da População, 2007**. Rio de Janeiro, RJ, 2007.

INCRA. **Novo Retrato da Agricultura Familiar: O Brasil Redescoberto**. Ministério do Desenvolvimento Agrário, Brasília, Fevereiro de 2000.

INDUSTRIAL COLONIZADORA RIO PARANÁ - MARIPÁ. **Relatório do Plano de Colonização**. 1960.

IPEA - INSTITUTO PESQUISA ECONÔMICA APLICADA.

ITAIPU - Disponível em <http://www.itaipu.gov.br> - Acesso em 05 de julho de 2008.

IPARDES – Instituto Paranaense de Desenvolvimento Econômico e Social. Banco de Dados do Estado. Disponível em <http://www.ipardes.gov.br> - Acesso em junho de 2008.

KANDIR, A. **A instabilidade do mercado habitacional**. IE: UNICAMP, 1984. Dissertação de mestrado.

KOWARICK, Lucio. **A Espoliação urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1979.

LEFEBVRE, Henry. **De lo Rural a LO Urbano**. Barcelona: 3ª ed. 1975

\_\_\_\_\_ **O direito à cidade**. São Paulo: Centauro, 2001.

\_\_\_\_\_ **A Revolução urbana**. Belo Horizonte: Editora da UFMG, 1999.

LOJKINE, Jean. **O Estado capitalista e questão urbana**. São Paulo: Martins fontes, 1981.

\_\_\_\_\_ **O direito a cidade**. 3ª ed. São Paulo: Centauro, 2004. 145 p.

MAACK, R. **Geografia Física do Estado do Paraná**. José Olímpio Editora. 2ª Edição. Rio de Janeiro. Curitiba. 1981.

MAGALHÃES, M.V. O Paraná e as migrações 1940 a 1991. Dissertação (Mestrado em Demografia), Cedeplar. UFMG Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, (MG), 1996).

MARICATO, E. **Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana**. Petrópolis: Vozes, 2001.

\_\_\_\_\_ **Problemas e Mitos na Luta Pela Moradia**. In: Travessia. Revista do Migrante. Cidade e o Embate Pela Vida. Campinas: UNICAMP, 1988.

\_\_\_\_\_ (org). **A Produção Capitalista da Casa (e da cidade)**. São Paulo: Alfa-Ômega, 1982.

MARTINE, George. **A evolução espacial da população brasileira**. In: R. de B. A. Affonso e P. L. Barros Silva (orgs), Desigualdades regionais e desenvolvimento. São Paulo, FUNDAP: UNESP, 1995.

MARTINS, José de S. **Os camponeses e a política no Brasil**. Petrópolis, Vozes, 1981.

\_\_\_\_\_ **Fronteira a degradação do Outro nos confins do humano**. Hucitec, São Paulo, 1997.

\_\_\_\_\_ **O cativo da terra**. 3ªed., São Paulo, HUCITEC, 1986.

MAZZAROLO, Juvêncio. **A Taipa da Injustiça: Itaipu x Colonos Expropriados**. Comissão Pastoral da Terra. Secretaria Regional do Paraná: 1980.

NARDOQUE, Sedeval. **Apropriação Capitalista da terra e a formação da pequena propriedade em Jales – SP**. Dissertação Mestrado. Presidente Prudente, Unesp: 2002.

\_\_\_\_\_. **Renda da terra e produção do espaço urbano em Jales - SP**. 2007. Tese (Doutorado em Geografia) – Instituto de Geociências e Ciências Exatas/Universidade Estadual Paulista, 2007.

OLIVEIRA, Ariovaldo Umbelino de. **A lógica da especulação imobiliária**. Boletim Paulista de Geografia, AGB, nº. 55, p. 75-91, nov./78.

\_\_\_\_\_. **A Geografia das Lutas no Campo**. 6. ed. São Paulo: Contexto, 1996.

ORGANIZAÇÃO DAS COOPERATIVAS DO ESTADO DO PARANÁ-OCEPAR Disponível em: <<http://www.ocepar.org.br>>. Acesso em: 12 out. 2008.

PADIS, Pedro Calil. **Formação de uma economia periférica: o caso do Paraná**. São Paulo: Hucitec, 1981.

PNUD; IPEA; FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **ATLAS DO DESENVOLVIMENTO HUMANO NO BRASIL**. Rio de Janeiro, 2003.

PNUD - PROGRAMA DAS NAÇÕES UNIDAS PARA O DESENVOLVIMENTO. **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARECHAL CÂNDIDO RONDON**. Base Municipal de Informações Espaciais para o Desenvolvimento Territorial.

PLUCK, Lia Dorotéa. **Mapeamento geo-ambiental e planejamento urbano: Marechal Candido Rondon-PR/ 1950-1997**. Cascavel: Edunioste, 2002. 128p.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARECHAL CÂNDIDO RONDON. **Dados e informações fornecidos por Secretarias e Departamentos**. Junho de 2008.

RAMALHETE Clóvis. **Problemas da Urbanização da Sociedade Brasileira**. Conferência Nacional de Advogados. Rio de Janeiro, 11 a 16 de agosto de 1974.

RANGEL, Ignácio. **Obras reunidas. v. 1 e 2**, São Paulo: Rio de Janeiro: Contraponto, 2005.

RAFFESTIN, C. **Por uma geografia do poder**. São Paulo: Ática, 1993.

REOLON, Cleverson Alexsander. **Aglomeración urbana da soja: Cascavel e Toledo no contexto da metropolização na mesorregião oeste paranaense**. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Regional e Agronegócio), UNIOESTE: Toledo PR 2007.

REVISTA COPAGRIL. **Copagrill: como tudo começou**. Ano 04: edição 49, julho/agosto de 2009, 26p.

REYDON, B. P. e ROMEIRO, A. **O Mercado de Terras**. Brasília: IPEA, 1994. (Série estudos de Política Agrícola, Relatório de Pesquisa n 13).

RIBEIRO, Luiz C. de Q. **Notas sobre a renda da terra urbana**. Chão Revista de Arquitetura. Rio de Janeiro, nº. 5, 1979.

\_\_\_\_\_. **Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira; IPPUR/UFRJ; FASE, 1997, 352 p.

RICARDO, D. **Notes on Malthus's Principles of Political Economy**, The Works and Correspondence of David Ricardo, vol.II, Cambridge, Cambridge University Press, 1966:67. Apud COUTINHO, 1993, p.188.

RIPPEL, R. **Os encadeamentos produtivos de um complexo agroindustrial: um estudo da Fibrobrás – Sadia de Toledo e das empresas comunitárias**. Dissertação (Mestrado em desenvolvimento Econômico). Universidade Federal do Paraná – UFPR, Curitiba, PR.1995.

\_\_\_\_\_. **Tendências de Economia Regional - O Caso do Extremo Oeste do Estado do Paraná**. 1997. (Apresentação de Trabalho/Seminário).

RODRIGUES, Arlete M. **Moradia nas Cidades Brasileiras**. São Paulo: Contexto, 2001.

ROLNIK, Raquel. **O que é cidade**. Ed., Brasiliense. Brasília, 1988.

ROLNIK, R.; CYMBALISTA, R. (Org.). **Instrumentos urbanísticos contra a exclusão social**. Revista Pólis. São Paulo, n. 29, Instituto Pólis, 1997.

SAATKAMP, Venilda. **Desafios, Lutas e Conquistas: história de Marechal Cândido Rondon**. Cascavel: Assoeste, 1984. 232p.

SANTOS, Milton. **A cidade nos países subdesenvolvidos**. Rio de Janeiro: Ed. Civilização Brasileira S.A., 1965.

\_\_\_\_\_. **O Espaço Dividido: os dois circuitos da economia urbana dos países subdesenvolvidos**. Rio de Janeiro: Livraria Francisco Alves, 1979.

\_\_\_\_\_. **Por uma Geografia Nova**. São Paulo: Hucitec, 1978.

\_\_\_\_\_. **Pensando o espaço do homem**. São Paulo: Hucitec, 1982.

\_\_\_\_\_. **Espaço e Método**. São Paulo: Nobel, 1985.

\_\_\_\_\_. **O Espaço do Cidadão**. São Paulo: Nobel, 1987.

\_\_\_\_\_. **Metamorfoses do espaço habitado**. São Paulo: Hucitec, 1988.

\_\_\_\_\_ **A urbanização brasileira.** São Paulo: Hucitec, 1993.

\_\_\_\_\_ **Espaço, Tempo, Técnica.** Hucitec, São Paulo, 1994.

\_\_\_\_\_ **A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção.** São Paulo: Edusp, 2002.

SCHREINER, Davi Félix. **Matelândia: História e Contexto.** Cascavel: Assoeste, 1992.

\_\_\_\_\_ **A formação de uma cultura do trabalho do cotidiano, trabalho e poder (extremo Oeste do Paraná 1970/1988).** Florianópolis: UFSC, 1994.

SCHLOSSER, Marli T. Szumillo. **Nas ondas do Rádio: a viabilização da modernização agrícola no Oeste do Paraná (1960-80).** Maringá: UEM, 2001.

SINGER, Paul. **Economia política da urbanização.** São Paulo: Brasiliense, 1977.

\_\_\_\_\_ **O uso do solo urbano na economia capitalista.** Boletim Paulista de Geografia. São Paulo, AGB, 57: 77-79, dez., 1982.

SOUTO MAIOR, Laércio. **História do município de Assis Chateaubriand.** Maringá: Clichetec, 1996.

SOJA, Edward W. **Geografia pós-moderna. A reafirmação do espaço na teoria social crítica.** Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 1993.

SPERANÇA, Alceu. **Cascavel: a história.** Curitiba: Lagarto, 1992.

SPOSITO, M. E. B. (org) **Textos e Contextos para a Leitura Geográfica de uma Cidade Média.** Presidente Prudente: UNESP, 2001.

\_\_\_\_\_ Org. **Cidades médias: Espaços em Transição.** São Paulo: Expressão Popular, 2007. 632p.

SPOSITO, Eliseu Savério, M. Encarnação B. Sposito, Oscar Sobarzo, Org. **Cidades Médias: Produção do espaço urbano e regional.** São Paulo: Expressão popular, 2006. 376p.

TIZ, G.J. **Caracterização da fragilidade a processos erosivos das unidades de paisagem do município de Marechal Cândido Rondon – Paraná.** Francisco Beltrão, 2009, 132p. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Estadual do Oeste do Paraná.

TRIBUNAL DE CONTAS DO PARANÁ. **Demonstrativo dos recursos recebidos a qualquer título.** (SIM-AM) SISTEMA DE INFORMAÇÕES MUNICIPAIS - ACOMPANHAMENTO MENSAL, 21/02/2008. Disponível em: [http://www.mcr.pr.gov.br/Bkp/contas/12\\_2007\\_rec\\_des.htm](http://www.mcr.pr.gov.br/Bkp/contas/12_2007_rec_des.htm). Acessado em dezembro de 2008.

VANDERLINDE, Tarcísio. **Estratégias de Vida - Agricultura familiar e formas associativas: um estudo de caso (CAPA, núcleo Oeste)**. Niterói: UFF, 2002. 148 p.

VEIGA, J. E da. **Cidades Imaginárias: o Brasil é menos urbano do que se calcula**. Campinas, Ed. Autores Associados, 2001.

VILLAÇA, Flavio. **Uso do Solo urbano**. São Paulo, Fundação Prefeito Faria Lima, 1978.

\_\_\_\_\_. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio. Nobel/FAPESP, 1998.

WACHOWICZ, Ruy Christovam. **Obrageiros, Mensus e colonos. História do Oeste Paranaense**. 2ª ed. Curitiba: Ed. Vicentina, 1987.

\_\_\_\_\_. **História do Paraná**. 10ª ed. Curitiba: Imprensa Oficial, 2002. (Brasil Diferente).

\_\_\_\_\_. **O papel dos índios na ocupação do sudoeste paranaense**. In: Boletim do Instituto Histórico, Geográfico e Etnográfico Paranaense. n.º. 40, 1983.

\_\_\_\_\_. **Paraná sudoeste: ocupação e colonização**. Curitiba: Lítero-Técnica, 1985. Estante Paranista / IHGEPR.

WANDERLEY, M. N. B. “A emergência de uma nova ruralidade nas sociedades modernas avançadas – o ‘rural’ como espaço singular e ator coletivo”, in Estudos Sociedade e Agricultura, n. 15, 2000.

\_\_\_\_\_. **Urbanização e Ruralidade: Relação entre a pequena cidade e o mundo rural e estudos preliminar sobre os pequenos municípios em Pernambuco Recife**: UFPE. 2001.

WILLIAMS, Raymond. **Cultura**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1992.

ZAAR, Miriam Hermi. **A Produção do Espaço Agrário em Marechal Cândido Rondon (PR) entre 1940 e 1991**. Florianópolis: UFSC, 1996. Dissertação (Mestrado em Geografia – Desenvolvimento Regional e Urbano) – UFSC.

## **ANEXO 01.**

### Questionário.

Com intuito de proporcionar algumas informações a respeito do funcionamento do mercado imobiliário de Marechal é que algumas questões estão sendo postas e com isso fornecer dados que contribuam para a compreensão desta atividade a qual tem papel fundamental na expansão da cidade.

- 1 - Qual a clientela que participa (compra) deste mercado imobiliário?
- 2 - Qual a clientela que se pretende atingir com os novos loteamentos?
- 3 - Quais as regiões mais e menos valorizadas na sede?
- 4 - Os contratos realizados para pagamentos em soja ainda são uma constante nas negociações realizadas pela empresa?
- 5 - Qual a efetiva participação dos financiamentos nas operações de compra e venda de imóveis?
- 6 - A partir de 2000 os preços de imóveis sofreram um aumento significativo, a que fatores são atribuídos este aumento de preço, já que a oferta de imóveis (casas e terrenos) também aumentou satisfatoriamente.
- 7 - Está em discussão final o projeto de lei que regulamenta o Plano Diretor. Diante da eminência da aprovação deste conjunto de leis que irão ordenar o futuro desenvolvimento da cidade comente os possíveis impactos (negativos e positivos) que o Plano Diretor poderá acarretar para a atividade imobiliária de Marechal Candido Rondon!

As repostas poderão ser enviadas para o endereço eletrônico:

[juniorferrari40@hotmail.com](mailto:juniorferrari40@hotmail.com)

[juniorferrari@bol.com.br](mailto:juniorferrari@bol.com.br)

**ANEXO 02.****Tabela de loteamentos aprovados na Sede municipal: 1960 a 1969.**

Nº	cod	Descrição dos loteamentos	Nome/razão social	Data/aprov.	Área m²
001	1	Sede	MARIPÁ	1950	2.462.400
002	19	Jardim M. C. Rondon	Lauro Muczfeldt	10/09/1963	77.500,00
003	23	Jardim Alvorada	Felício Karpinski	09/03/1964	82.900,00
004	17	Jardim Germano Winter	Germano Winter	17/07/1964	27.600,00
005	18	Vila Gaucha	Irineu Schier	18/10/1964	30.617,00
006	21	Jardim Guaira	Z. Vorpapel	18/10/1964	43.400,00
007	16	Jardim Oeste	Lauro Muczfeldt	18/12/1964	20.400,00
008	20	Jardim Bela Vista	Irineu Schier	30/03/1965	40.000,00
009	12	Konrad S. Mohr	Ernesto W. Mohr/Reinold Konrad/ Walter João Schwalemberger	05/09/1969	122.400,00

Fonte: relatório de loteamentos, secretaria do planejamento da prefeitura de Marechal Cândido Rondon, janeiro de 2008. Org. Ferrari. Walter Junior. 2008.

**Tabela de loteamentos aprovados na Sede municipal: 1970 a 1979.**

010	15	Harry Pydd	Harry Pydd	09/08/1972	28.900,00
011	13	Waldow K. Beuter	René Antonio Konrad/Otmar Beuter/Auto Posto Waldow	09/07/1974	82.081,00
012	24	Von Bostel	Edvino Reinoldo Von Bostel	20/08/1975	93.300,00
013	25	Walli Pallas Nilson	Walli Pallas Nilson	20/08/1975	20.400,00
014	26	Jardim Espigão	Helmuth Ernesto Roesler	27/10/1975	133.400,00
015	27	Metropolitana	Metropolitana Maq e Imp. Agrícolas	30/09/1975	13.800,00
016	28	Rodoviária	Waldi Winter	15/10/1975	19.200,00
017	22	Jardim Social	Werner Wanderer/Alfredo Wanderer	27/10/1975	81.600,00
018	41	C. R. Itamaraty	Cohapar	10/10/1975	
020	35	Gramadinho	Plínio Kleemann/Willi C. Lüdeke/Ottomar Lüdeke	12/10/1976	41.154,00
021	34	Higienópolis	Org. Com e Imobiliária Trivelato Ltda	119/08/1977	45.425,00
022	44	Líder	João Limberger	06/07/1977	92.532,00
023	45	Parque Res. Los Angeles	Incorporadora e Imobiliária Sadiril	25/08/1977	41.018,00
024	46	Jardim Santa Bárbara	Imobiliária Bier Ltda	17/08/1977	11.900,00
025	47	Jardim Maripá	Org.Com. Imobiliária Trivelato Ltda	26/04/1978	40.995,00
026	48	Jardim Ana Paula	Imobiliária Bier Ltda	24/04/1978	83.999,00
027	49	Jardim Alegre	Jardim Alegre Ltda	15/06/1978	34.560,00
028	50	Parque H. Liberdade	HugoEwald/ Heinz Herbert/Waltraut Erica/Edite Edeltraut Balko	28/06/1978	23.800,00

Fonte: relatório de loteamentos, secretaria do planejamento da prefeitura de Marechal Cândido Rondon, janeiro de 2008. Org. Ferrari. Walter Junior. 2008.

**Tabela de loteamentos aprovados na Sede municipal: 1980 a 1989.**

030	43	S. Kruger e G. Hiller	S. Kruger/G. Hiller	23/06/1980	4.985,50
031	54	Jardim Primavera	Cohapar	26/08/1982	60.000,00
032	55	Jardim Britania	Ney Nicolau Zillmer	18/01/1985	18.400,00
033	56	13 de Julho	Albino Schegoscheski	20/12/1985	14.000,00
034	57	Nienow	Adolfo Nienow	22/05/1986	31.600,00
035	58	Canada	Agricola Dallóglio imp. Exp.ltda	24/04/1986	13.891,00
036	59	Armindo Port	Plínio Alvin Siegfried/Beno, Guido e Alcido Port/Ury Ângelo Tortelli Grando	30/10/1986	17.000,00
037	61	Freitag	Urpi-Organizacao e projetos imobiliários Ltda	06/04/1987	45.452,00
038	62	Tirolesa	Urpi- Organização e projetos imobiliários Ltda	25/11/1988	25.021,00
039	63	Jardim Santo Amaro	Cohapar	23/01/1988	59.066,00
040	64	Ana Neusa	Ana Neusa Port Acosta	14/03/1988	75.792,00
041	65	Jardim Esmeralda	Urpi- Organização e projetos imobiliários Ltda	22/03/1988	25.579,40
042	68	Fischer	Otto Fischer	12/12/1988	23.800,00
043	71	Jardim Elizabeth	Edwino José Hettwer	28/04/1989	24.587,00
044	72	Vila Residencial Formato	Formato Construções Ltda	09/02/1989	4.080,24
045	74	Aliança	Urpi- Organização e projetos imobiliários Ltda	29/11/1989	30.726,00

Fonte: relatório de loteamentos, secretaria do planejamento da prefeitura de Marechal Cândido Rondon, janeiro de 2008. Org. Ferrari. Walter Junior. 2008

**Tabela de loteamentos aprovados na Sede municipal: 1990 a 1999.**

046	75	Sauer	Afonso Sauer	01/03/1990	26.985,00
047	76	Morada do Sol	Noeli Tischer, Ilaide Giehi	05/03/1990	40.950,00
048	77	Jardim Alegre II	Mangold Hansen	07/08/1990	29.845,00
049	78	Luciana I	Imobiliária Cucanha Ltda	13/07/1990	42.600,00
050	79	Luciana II	Imobiliária Cucanha Ltda	13/07/1990	44.400,00
051	80	Flamengo	Urpi- Organização e projetos imobiliários Ltda	16/11/1990	22.001,00
052	81	Santa Mônica	Done-Comercio de imóveis Ltda	13/07/1990	39.600,00
053	82	Lohmann	E. Lohmann, A.D. Brandalize	30/08/1990	34.000,00
054	83	Bairro Frigorífico	Urpi- Organização e projetos imobiliários Ltda	16/11/1990	80.000,00
055	84	Natacha	Imobiliária Cucanha Ltda	26/11/1990	22.365,00
056	85	Klitzke	Imobiliária Cucanha Ltda	28/11/1990	20.691,00
057	86	Das Torres	Imobiliária Cucanha Ltda	26/11/1990	
058	87	Frankfurt I	Formato Construções Ltda	09/03/1990	44.924,63
059	88	Frankfurt II	Formato Construções Ltda	09/03/1990	32.017,15
060	89	Kern	Sadi Kern/Lídia Knapp/Ivo Diesel	26/04/1991	8.000,00
061	90	Bauermann	Almiro Bauermann/Ingo appel/Ildo Bauermann	05/04/1991	28.900,00
062	92	Alto da Gloria	Ludwig Imobiliária Ltda.	08/11/1991	18.400,00
063	93	Lamb	Elma Lamb Von Borstel/Rosicler Von Borstel	27/11/1991	21.000,00
064	94	Primavera II	Urpi- Organização e projetos imobiliários Ltda	08/11/1991	35.752,00

065	95	Toebe	Wilson Frederico Toebe	02/12/1991	32.447,00
066	96	Sippert	V. Sippert e outros	18/12/1991	30.600,00
067	14	Rainha	Agropecuária Rainha Ltda	26/05/1992	131.200,00
068	36	Bairro Copagril	Bruno Alcides Freitas	30/04/1992	35.609,00
069	38	Mees	Arlindo W, Mees, e outros	22/01/1992	78.838,00
070	39	Jardim Ana paula II	Ernesto Schibichewski	03/02/1992	20.982,00
071	91	Lumara	Imobiliária Cucanha Ltda	14/05/1992	30.000,00
072	97	Guarujá	Condomínio Res. Guarujá	06/04/1992	36.561,00
073	98	Henrique	Imobiliária Cucanha Ltda	29/01/1992	26.990,00
074	99	Vila Industrial	Imobiliária Cucanha Ltda	29/01/1992	101.000,00
075	100	Dona Amélia	Imobiliária Cucanha Ltda	16/09/1992	27.200,00
076	101	Jardim Flórida	Nelson Ari Roesler	18/09/1992	54.195,37
076	101	Jardim Flórida	Nelson Ari Roesler	18/09/1992	54.195,37
077	102	Floresta	Leonisio Hillesheim	20/11/1992	16.800,00
078	103	Leblon	Edson Roesler	03/11/1992	15.910,00
079	104	Florianópolis	Nilton Bennert	09/12/1992	10.773,00
080	105	Jardim Ipanema	A.N. Lohmann e outros	18/12/1992	17.600,00
081	107	Jardim Botânico	Hilário Uhry/Alvine Hanusch,outros	24/06/1992	69.858,00
082	108	Cond.Res.União	Ario Martini	13/05/1993	18.500,00
083	109	Cond. Res. Araucária	Cond. Res. Araucária	21/10/1993	27.280,00
084	110	Grupo Amazônia	Luiz Guaragni	21/10/1993	30.000,00
085	111	Cond. Águia Branca	Cond. Res. Aguia Branca	21/10/1993	27.030,00
086	112	Leste	Arlindo Beiersdorf	12/11/1993	35.212,87
087	113	Borboleta	Ehrenfried Welzel	27/12/1993	36.640,00
088	114	Natacha II	Elio Winter imóveis	18/03/1994	46.000,00
089	115	Vannar	Eugenio A. Muller	12/05/1994	18.400,00
090	116	Ceval	Cohapar	28/06/1994	24.000,00
091	117	Cond. Res. Independente	Cond. Res. Independente	18/03/1994	18.500,00
092	118	Cond. Res. Arco Íris	Cond. Res. Arco Iris	18/03/1994	18.500,00
093	119	Reschke	Sigfredo Reschke	25/08/1994	125.971,00
094	120	Augusto I	Augusto Tomm e outros	11/10/1994	301.939,34
095	121	Suíça	Ilton José Granich e outro	25/11/1994	41.041,00
096	122	Elio Winter	Elio Edvino Winter	16/10/1995	68.074,00
097	123	São Lucas I	Cohapar	06/05/1995	50.518,00
098	124	Vorpapel	Silvino Vorpapel	24/10/1995	30.617,00
099	125	Hedel	Ingrid Hedel	27/06/1995	13.600,00
100	126	Cond. Res. Barcelona	Ario Martini	22/06/1995	103.600,00
101	127	Trento Brandalize	Elio Edvino Winter	16/10/1995	37.400,00
102	128	Cond.R.Recanto dos Pássaros	Cond. Res. Recanto dos Passaros	20/07/1995	23.700,00
103	129	Cond. Res. Guarani	Cond. Res. Guarani	05/06/1996	30.953,00
104	130	Cond. Res. Continental	Cond. Res. Continental	05/06/1996	30.000,00
105	131	São Lucas II	Cohapar	06/05/1996	50.518,00
106	132	São Lucas III	Cohapar	04/09/1997	61.800,00
107	133	São Matheus	Cohapar	14/12/1998	59.966,00
108	134	Res. Vitória	Egon Helmut Glitz e outros	18/08/1998	21.186,76
109	135	CondREspelhodas Águas	Lothar Neitzke e outros	30/10/1996	21.495,50
110	136	Hardke	Reinado O. Hardke	15/07/1997	30.634,00
111	137	Natacha III	Imobiliária Waldow Ltda	11/11/1997	18.400,00
112	138	Jardim das Paineiras	Hedo schneider	24/11/1997	28.800,00
113	139	Florença	Imobiliária Waldow Ltda	02/04/1998	25.609,00
114	140	Natacha IV	Imobiliária Waldow Ltda	08/01/1998	18.400,00
115	141	Augusto II	Augusto Tomm	26/01/1998	111.431,61
116	142	Cond.Res. palmasol		20/05/1998	23.088,00

117	143	Cond. Grunwald		30/07/1998	16.800,00
118	144	Noé	Décio Dario Noé e outros	08/09/1998	18.400,00
119	145	Port II	Tiago Almir Port	20/06/1998	32.766,00
120	146	Avenidas	Nelson Alois Hack	05/03/1999	146.812,84
121	150	São Paulo	Lira Kipper Turcato e outro	22/09/1999	32.176,00

Fonte: relatório de loteamentos, secretaria do planejamento da prefeitura de Marechal Cândido Rondon, janeiro de 2008. Org. Ferrari. Walter Junior. 2008

#### **Tabela de loteamentos aprovados na Sede municipal: 1999 a 2007.**

122	147	Pooch	Gunther F. Pooch e outro	16/11/2000	27.366,00
123	148	Conj. Res. São Marcos	Cohapar	28/11/2000	23.880,16
124	149	Res. Flamengo	Imobiliária Waldow Ltda	22/11/2000	12.830,50
125	151	Res. Nova América	Edemar Wollstein	24/09/2001	53.291,84
126	152	Santa Maria	Wollstein & Ragazzan Ltda	25/05/2001	30.000,00
127	153	Núcleo Res. São Lourenço	Núcleo Res. São Lourenço	09/10/2001	9.875,00
128	154	Moradias Britania	Cohapar	05/11/2001	38.380,00
129	155	Sabka	João Luiz Sabka	13/05/2002	80.212,49
130	156	Neitzke	Lothar Neitzke/Edemar Wollstein	06/09/2002	21.495,50
131	157	Neumeister	Glaci Neumeister e outros	17/10/2002	25.866,00
132	158	Port III	Cacilda Spier Port	20/02/2003	80.135,00
133	228	Moradias Jussara	Cohapar	18/03/2003	22.848,30
134	229	Jardim Universitário	Elpio Emmel	25/03/2004	36.214,35
135	230	Priesnitz	Ilmar Priesnitz	23/06/2004	27.300,00
136	231	Joris	Clovís Valdir Joris/Celson José Joris	17/03/2004	15.081,00
137	232	Dorzbacher	Irene Antonia Dorzbacher	19/08/2004	34.250,00
138	233	Res. Parque Ecológico	Plano Emp imobiliarios Ltda	07/06/2004	204.231,00
139	234	Vila Rural Santa Clara	Cohapar	11/10/2002	390.338,60
140	235	Moradias P. Ciprestes	Cohapar	09/03/2004	57.390,00
141	236	Residencial Modelo	Imobiliária Waldow Ltda	07/07/2005	25.200,00
142	237	Jardim Paraíso	Dione Huppés	07/03/2005	93.000,00
143	238	Res. Altoda Boa Vista	Cacilda Spier Port	18/03/2005	47.588,00
144	239	Res. Vale Verde	Cacilda Spier Port	18/03/2005	48.916,00
145	240	Hanusch	Cristel Hannusch e outros	2005	16.875,00
146	028	Laureth	Wollstein e Ragazzan Ltda.	2005	30.617,00
147	032	Wollstein	Wollstein e Cota Ltda.	2006	81.046,00
148	080	Santa Felicidade	Ireno Antonio Dorzbacher	2006	89.360,00
149		Andorinha	Plano Empr. Imob. Ltda.	2007	39.950,00
150	302	Heimerdinger	Heimerdinger	2007	21.087,00
151		Gralha Azul	Plano Empr. Imob. Ltda.	2008	30.360,00

Fonte: relatório de loteamentos, secretaria do planejamento da prefeitura de Marechal Cândido Rondon, janeiro de 2008. Org. Ferrari. Walter Junior. 2008.

**ANEXO 03.****ANTEPROJETO DE LEI DO PLANO DIRETOR.**

Institui o Plano Diretor do Município de Marechal Cândido Rondon e dá outras providências.

**TÍTULO I - DA FUNDAMENTAÇÃO.****CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES.**

Art. 1º Esta lei, com fundamento na Constituição Federal, em especial no que estabelecem os seus artigos 30 e 182, na Lei Federal nº 10.257/01 - Estatuto da Cidade, e na Lei Orgânica do Município de Marechal Cândido Rondon, institui o Plano Diretor Municipal e estabelece as normas, os princípios básicos, as diretrizes e os instrumentos para sua implantação.

Art. 2º O Plano Diretor, nos termos das leis que o compõem, aplica-se a toda a extensão territorial do Município de Marechal Cândido Rondon, devendo ser implantado e interpretado em articulação com as diretrizes de desenvolvimento regional, definidas pelo Estado do Paraná.

Art. 3º As políticas, diretrizes, normas, planos e programas deverão atender ao estabelecido nesta lei e nas leis que integram o Plano Diretor.

Art. 4º Integram o Plano Diretor, instituído pela presente Lei, as seguintes leis:

- I. Lei do Perímetro Urbano;
- II. Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano;
- III. Lei de Parcelamento do Solo Urbano;
- IV. Lei do Sistema Viário;
- V. Lei do Código de Obras;
- VI. Lei do Código de Posturas;
- VII. Leis específicas dos instrumentos do Estatuto da Cidade.

Art. 5º O Plano Diretor, composto por toda a legislação básica definida no artigo anterior, deverá ser revisado e atualizado em um prazo máximo de 10 (dez) anos.

**CAPÍTULO II - DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS DO PLANO DIRETOR.**

Art. 6º O Plano Diretor de Marechal Cândido Rondon é o instrumento básico da política de desenvolvimento do Município e integra o processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, a lei de diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

Art. 7º Os princípios gerais do Plano Diretor de Marechal Cândido Rondon são:

- I. garantia da função social da cidade e da propriedade;
- II. Garantia da sustentabilidade municipal, entendida como o desenvolvimento local equilibrado nas dimensões sociais, econômica e ambiental, visando à melhoria contínua da qualidade de vida das gerações presentes e futuras;
- III. Garantia da gestão democrática com a participação da população no processo de planejamento e desenvolvimento do Município;

IV. Garantia do direito universal à moradia, infra-estrutura, serviços e equipamentos para os atuais habitantes e futuras gerações.

Art. 8º São objetivos gerais da política de desenvolvimento municipal, regulamentada na presente Lei do Plano Diretor:

I. assegurar o cumprimento da função social da cidade, coibindo a distorção de usos e a retenção especulativa de imóveis;

II. Garantir a justa distribuição de benefícios e ônus da implantação de infra-estrutura e serviços urbanos;

III. Garantir a acessibilidade da população a qualquer parte do território, por meio de constantes melhorias nas vias urbanas e rurais e da otimização do sistema de transporte público;

IV. Suprimir barreiras e obstáculos arquitetônicos nas vias e espaços públicos, no mobiliário urbano, na construção e reforma de edifícios para garantir a acessibilidade urbana aos portadores de necessidades especiais e com mobilidade reduzida;

V. garantir a definição de um perímetro urbano que atenda às necessidades de crescimento da população, intensificando a ocupação urbana em áreas ambientalmente aptas aos usos urbanos e a expansão das redes de infra-estrutura;

VI. Compatibilizar os usos do território garantindo a qualidade de vida de seus cidadãos e a proteção do meio ambiente;

VII. Fortalecer a gestão ambiental do município, visando o efetivo monitoramento e controle do meio ambiente;

VIII. Estabelecer medidas para conservação dos remanescentes florestais;

IX. Preservar as áreas de várzea dos Rios pertencentes ao território municipal e proteger a bacia hidrográfica de manancial de abastecimento público;

X. contribuir para a construção e difusão da memória e da identidade do município, através da proteção do patrimônio histórico, artístico, cultural e paisagístico;

XI. Promover o planejamento integrado e a gestão democrática no processo de desenvolvimento municipal;

XII. Assegurar a eficácia da ação governamental, promovendo a integração e cooperação com outros municípios, com os governos Estadual e Federal e com a iniciativa privada no processo de planejamento e gestão das questões de interesse comum;

XIII. Promover a reestruturação administrativa da Prefeitura Municipal para planejamento e gestão territorial, habitacional e ambiental;

XIV. Promover a construção e manutenção de um sistema de informações com cadastros urbanos, parâmetros, indicadores e banco de dados setoriais que permitam o monitoramento e a avaliação sistemática do desenvolvimento urbano e rural, garantindo acesso público a todos dos resultados;

XV. Fortalecer economicamente o município;

XVI. Adequar os instrumentos de política econômica, tributária e financeira aos objetivos do desenvolvimento urbano.

## SEÇÃO I – DA FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE E DA PROPRIEDADE.

Art. 9º A função social da cidade e da propriedade, no Município de Marechal Cândido Rondon, se dará pelo pleno exercício, por todos, dos direitos à terra, à moradia, ao saneamento, ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, ao transporte público, à mobilidade e acessibilidade, aos

meios de subsistência, ao trabalho, à saúde, à educação, à cultura, à proteção social, à segurança, ao lazer, à informação e aos demais direitos assegurados pela legislação vigente.

Art.10º A propriedade imobiliária urbana cumpre sua função social quando respeitar as funções sociais da cidade e atender às exigências fundamentais, expressas no Plano Diretor, e for utilizada para:

- I. habitação, especialmente de interesse social;
- II. Atividades econômicas geradoras de trabalho, emprego e renda;
- III. Proteção e preservação do patrimônio ambiental e cultural;
- IV. Equipamentos e serviços públicos;
- V. usos e ocupações do solo compatíveis com a infra-estrutura urbana disponível e de acordo com os parâmetros mínimos definidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e demais legislações correlatas.

§1º O direito de propriedade sobre o solo não acarreta, obrigatoriamente, o direito de construir, cujo exercício deverá ser autorizado pelo Poder Executivo, segundo os critérios estabelecidos nesta Lei, na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e no Código de Obras.

§2º Os direitos decorrentes da propriedade individual estarão subordinados aos interesses da coletividade.

## SEÇÃO II - DA GESTÃO DEMOCRÁTICA E PARTICIPATIVA.

Art.11º A gestão das políticas públicas municipais se dará de forma democrática e participativa, através da promoção da participação direta dos cidadãos, individualmente ou por suas organizações representativas, nos processos de planejamento, tomada de decisão e controle das ações públicas, através de espaços institucionalizados, garantindo:

- I. a transparência, a solidariedade, a justiça social e o apoio na participação popular;
- II. a ampliação e a consolidação do poder dos cidadãos e de suas organizações representativas na formulação das políticas e no controle das ações do Poder Público;
- III. a consolidação e o aperfeiçoamento dos instrumentos de planejamento e gestão das políticas públicas e descentralização das ações do governo municipal;
- IV. a capacitação em conjunto com a sociedade civil;
- V. o estímulo aos conselhos e a outras entidades do movimento popular;
- VI. a instituição de espaços para discussão, avaliação e monitoramento da implantação do Plano Diretor.

Art.12º Deverá ser respeitada a participação de todos os interessados na definição das políticas públicas, programas, projetos, planos, diretrizes e prioridades contidas neste Plano, de modo a garantir o controle direto das atividades e o pleno exercício da cidadania, constituindo obrigação do poder público proceder a efetiva convocação dos cidadãos e das entidades para as atividades onde tal participação for exigida.

## SEÇÃO III - DA SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL.

Art.13º Todas as ações contempladas nesta Lei têm como pressuposto a sustentabilidade ambiental, de acordo com o artigo 225 da Constituição Federal e com as políticas estaduais e federais de proteção ao meio ambiente, tendo por objetivo assegurar a preservação dos recursos

naturais do Município de Marechal Cândido Rondon, necessários à qualidade de vida das populações atuais e futuras.

Art.14º É dever de todos zelar pela proteção ambiental em todo o território do Município, de acordo com as disposições da Legislação Municipal e das normas adotadas pelo Estado e pela União.

## TÍTULO II - DAS DIRETRIZES E AÇÕES DE DESENVOLVIMENTO.

Art.15º A consecução do Plano Diretor se dará através da implementação de políticas e diretrizes setoriais que atendam os eixos: ambiental, econômico, de infra-estrutura e serviços, social, institucional e socioespacial.

Parágrafo único. As diretrizes estabelecidas nesta Lei deverão ser implementadas de forma integrada e simultânea pelo Poder Público Municipal, visando garantir a sustentabilidade do desenvolvimento local e regional.

Art.16º Para garantir a implementação das diretrizes previstas nessa Lei, a Prefeitura Municipal deverá implementar um Plano de Ações com prioridades e prazos.

§1º Os recursos necessários para a implementação do Plano de Ações referido no caput deste artigo deverão estar previstos na Lei de Diretrizes Orçamentárias e nos orçamentos anuais.

§2º Os Planos Plurianuais, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e os Orçamentos Anuais devem ser elaborados e compatibilizados com o Plano de Ações, referido neste artigo, em processo que assegure ampla participação da cidadania na elaboração e controle social desses instrumentos.

## CAPÍTULO I - DAS DIRETRIZES DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL.

### SEÇÃO I - DO DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL.

Art.17º Para a consecução da política de desenvolvimento institucional, devem ser observadas as seguintes diretrizes:

- I. aumentar a integração do Município de Marechal Cândido Rondon com os municípios da região e com os demais entes federativos, no planejamento territorial e ambiental e na execução de programas e ações, de infra-estrutura e serviços públicos, em nível intermunicipal;
- II. fortalecer a Secretaria Municipal de Planejamento, para garantir a implementação das diretrizes do plano diretor e a aplicação das leis urbanísticas;
- III. realizar concurso público para a contratação de servidor efetivo, com formação técnica em urbanismo, para a Secretaria Municipal de Planejamento;
- IV. estudar a reestruturação administrativa, buscando aumentar a eficiência da gestão municipal;
- V. fortalecer a área ambiental da Prefeitura, mediante a criação de uma Secretaria Municipal do Meio Ambiente;
- VI. implantar um sistema de informações integrado na Prefeitura Municipal, que inclua dados globais do Município e que seja alimentado de forma eficiente por todos os órgãos municipais;
- VII. capacitar o quadro de servidores municipais para as ações relacionadas à implementação do Plano Diretor, em especial as de fiscalização,
- VIII. criar uma Comissão Interna de Acompanhamento do Plano Diretor, com representantes de todas as Secretarias Municipais;
- IX. instituir esferas institucionais que propiciem a participação popular no planejamento municipal e na atuação orçamentária do Poder Executivo;

X. regulamentar e implementar o Orçamento Participativo.

## SEÇÃO II - DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO.

Art.18º Para a consecução da política municipal de desenvolvimento econômico devem ser observadas as seguintes diretrizes:

- I. consolidar a posição de pólo microrregional de Marechal Cândido Rondon, no que se refere ao comércio e serviços;
- II. incentivar a formação e consolidação de Arranjos Produtivos Locais;
- III. desenvolver o setor agrícola, mediante incentivo à agricultura familiar, ao cooperativismo, à agricultura orgânica e à piscicultura,
- IV. desenvolver o setor industrial, mediante o fomento à ampliação das indústrias existentes e à atração de novas indústrias compatíveis com as potencialidades locais;
- V. desenvolver o setor de comércio e serviços, mediante a diversificação para atração de consumidores dos Municípios vizinhos, e a especialização voltada ao agronegócio;
- VI. desenvolver e apoiar mecanismos e instrumentos de assistência técnica e de capacitação dos micro e pequenos empreendedores para a gestão e para o uso de ferramentas modernas de administração e de negócios, em parceria com instituições de ensino;
- VII. diminuir a informalidade, mediante incentivo à regularização das atividades econômicas;
- VIII. realizar parcerias para ofertar cursos profissionalizantes compatíveis com a vocação regional;
- IX. fortalecer as finanças municipais através da revisão, da consolidação e da atualização da atividade tributária municipal;
- X. atualizar periodicamente a planta genérica de valores;
- XI. manter cadastro atualizado de contribuintes municipais;
- XII. revisar o Sistema Financeiro Municipal visando à redução das despesas e ao aumento da produtividade;
- XIII. buscar a manutenção dos recursos repassados ao Município pela Itaipu Binacional, na forma de royalties.

## SEÇÃO III – DO DESENVOLVIMENTO SOCIAL.

Art.19º São diretrizes para a política municipal de desenvolvimento social:

- I. na área de segurança:
  - a) fortalecer as ações voltadas para a prevenção da violência desenvolvendo potencialidades criativas, cooperativas, e de atitudes de preservação e valorização da vida, especialmente entre os jovens;
  - b) manter e ampliar a articulação interinstitucional com vistas à melhoria das condições de segurança pública;
- II. na área de saúde:
  - a) garantir o desenvolvimento do Sistema Municipal de Saúde de acordo com os princípios e diretrizes do Sistema Único de Saúde (SUS), implementando um modelo de atenção que priorize as ações de vigilância à saúde, de preservação do meio ambiente, de melhoria das condições sanitárias, de promoção da saúde e de humanização do atendimento.
  - b) fortalecer a regionalização dos serviços de saúde e estabelecer como critério para o planejamento e programação das ações de saúde o perfil epidemiológico da população.

- c) reforçar em toda a rede de unidades básicas a atenção básica à saúde, utilizando-se especialmente da estratégia do Programa de Saúde da Família e do PACS
  - d) investir fortemente em ações de prevenção, especialmente para crianças, idosos, gestantes;
  - e) fortalecer a integração regional como forma de suprir as necessidades de leitos hospitalares e de atendimento especializado e emergencial, garantindo integralidade e igualdade de acesso a toda a população.
  - f) implementar atendimento à saúde mental voltado à diminuição dos índices de suicídio e de drogadição;
- III. na área de educação:
- a) garantir o acesso universal, a permanência na escola, a redução da distorção idade/ série e a qualidade no ensino básico de 9 anos, conforme dispõe o Plano Nacional de Educação;
  - b) estabelecer parcerias com os governos estadual e federal, e com a iniciativa privada para viabilizar a expansão do Ensino Médio e Profissionalizante;
  - c) ampliar o atendimento à faixa etária de 0 a 5 anos, priorizando o acesso à demanda expressa e à população mais vulnerável;
- IV. na área de Ação Social:
- a) implementar uma política social de caráter integrado para enfrentar as questões da desigualdade, criando mecanismos de inclusão, cumprindo as diretrizes da Lei Orgânica da Assistência Social;
  - b) enfatizar as ações de geração de emprego e renda.

#### SEÇÃO IV – DA CULTURA, ESPORTE E LAZER.

Art.20º A política municipal de patrimônio cultural visa preservar e valorizar o legado cultural transmitido pela sociedade, protegendo suas expressões material e imaterial.

§1º Considera-se patrimônio material as expressões e transformações de cunho histórico, artístico, arquitetônico, paisagístico e urbanístico.

§2º Considera-se patrimônio imaterial os conhecimentos e modos de fazer, identificados como elementos pertencentes à cultura comunitária, os rituais e festas que marcam a vivência coletiva do trabalho, a religiosidade, o entretenimento e outras práticas da vida social, bem como as manifestações literárias, musicais, plásticas, cênicas e lúdicas.

§3º A política municipal de cultura será integrada às políticas de esporte e lazer.

Art.21º São diretrizes para a política municipal de cultura, esporte e lazer:

- I. elaborar e implantar o Plano Integrado do Turismo, Cultura, Esporte e Lazer;
- II. criar o arquivo público municipal;
- III. fortalecer políticas e programas de preservação, conservação e reabilitação do patrimônio sócio-ambiental: bens culturais, ambientais e imateriais.
- IV. promover e ampliar a utilização dos equipamentos de cultura, esporte e lazer existentes, assim como os espaços públicos, garantindo o acesso universal e equitativo da população aos equipamentos e programas.
- V. implementar uma política de valorização da prática esportiva.

#### SEÇÃO V – DO TURISMO.

Art.22º São diretrizes da política municipal de incentivo ao turismo:

- I. Elaborar o Plano Integrado de Desenvolvimento Turístico Municipal, em consonância com os planos regionais já existentes e em articulação institucional com os municípios vizinhos;

- II. hierarquizar os pontos de interesse turístico existentes no Município conforme o nível de atratividade;
- III. implantar, em todo o Município, sinalização turística conforme o Guia Brasileiro de Sinalização Turística;
- IV. elaborar e implantar o Plano de Uso Turístico do Terminal Annita Wanderer, com programação de atividades e previsão de investimentos em infra-estrutura e marketing;
- V. melhorar a infra-estrutura viária nos acessos e roteiros turísticos;
- VI. elaborar e implantar o Programa de Uso Turístico do Lago de Itaipu, implementando as propostas do Plano de Desenvolvimento Integrado de Turismo Sustentável - PDITS Costa Oeste, através de parcerias públicas e privadas,;
- VII. implantar o Programa de Qualidade e Capacitação em turismo, com prioridade para criação de incentivos fiscais e linhas de crédito para investimento no setor turístico;
- VIII. fortalecer institucionalmente a Secretaria Municipal responsável pelas ações na área de turismo, mediante a contratação de um técnico efetivo com formação superior em Turismo;
- IX. elaborar e divulgar uma programação anual de eventos, resgatando especialmente o seu caráter histórico e cultural;
- X. estimular o conhecimento e a segmentação da oferta turística, como o turismo de aventura, turismo rural e o turismo de eventos.

#### SEÇÃO VI - DO MEIO AMBIENTE.

Art.23º A política de meio ambiente de Marechal Cândido Rondon tem como objetivo geral propor medidas que favoreçam o aproveitamento dos recursos naturais, conciliando sua exploração com a preservação do meio ambiente e promovendo o desenvolvimento sustentável da região e do município.

Art.24º São diretrizes da política de meio ambiente municipal:

- I. identificar os limites das Áreas de Preservação Permanente nos novos parcelamentos urbanos e implantar parques lineares junto às nascentes e APP's, impedindo novas ocupações;
- II. delimitar uma faixa marginal às áreas de preservação permanente dos corpos hídricos com a exclusiva destinação de implantação de redes de coleta de esgoto e águas pluviais;
- III. recuperar as matas ciliares, fazendo o replantio e a conservação das Áreas de Preservação Permanente.
- IV. manter e ampliar o programa "Cultivando Água Boa", visando a atender a todas as micro-bacias do Município.
- V. implantar programa de conscientização e incentivo à conservação e recuperação da mata ciliar junto à população.
- VI. interligar núcleos florestais ainda preservados às Áreas de Preservação Permanente, visando à criação de corredores regionais de biodiversidade, buscando integração com os municípios de Pato Bragado, Entre Rios do Oeste, Santa Helena, São José das Palmeiras, Diamantes do Oeste, Quatro Pontes, Mercedes, Nova Santa Rosa e Guaíra;
- VII. elaborar o Plano de Arborização Urbana, definindo padrões de plantio e espécies mais adequadas à realidade municipal e ao meio urbano.
- VIII. compatibilizar a instalação de novos empreendimentos de suinocultura e avicultura com as áreas de exploração turística, ocupações residenciais e áreas com potencial de contaminação das águas superficiais e subterrâneas.
- IX. regulamentar as emissões sonoras e a poluição visual.
- X. incentivar o envolvimento da população nas temáticas de preservação ambiental.

XI. identificar áreas degradadas sem a devida recuperação ambiental, avaliar a responsabilidade e impor penalidades.

#### SEÇÃO VII – DO SANEAMENTO AMBIENTAL.

Art.25º São diretrizes da política municipal de Saneamento Ambiental:

- I. garantir a qualidade e disponibilidade de água destinada ao abastecimento público atual e futuro na Bacia Arroio Fundo;
- II. incentivar a adoção de medidas que visem o uso racional da água;
- III. implantar o projeto de coleta e tratamento de esgotamento sanitário existente;
- IV. elaborar projeto para coleta e tratamento de esgoto da Bacia Arroio Fundo, futuro manancial de abastecimento público;
- V. exigir ligação à rede coletora e de tratamento de esgoto para as novas edificações, bem como para as existentes;
- VI. elaborar estudo de Drenagem Urbana da Sede, com indicação de pontos críticos e elaboração de projetos – de ampliação, complementação e/ou ajuste da rede atual – e estimativa de prazos de implementação.
- VII. Estabelecer junto aos parâmetros de uso e ocupação do solo as taxas máximas de impermeabilização do solo urbano e fiscalizar seu cumprimento;
- VIII. tratar adequadamente os resíduos sólidos urbanos buscando atender aos princípios de um Plano Integrado de Gerenciamento de Resíduos Sólidos;
- IX. ampliar o sistema de coleta seletiva municipal de lixo, visando à redução da quantidade de resíduos descartados e a minimização dos impactos sobre o meio ambiente.

#### SEÇÃO VIII – DO SISTEMA VIÁRIO E DOS SERVIÇOS DE TRANSPORTE.

Art.26º São diretrizes do sistema viário, da infra-estrutura e dos serviços públicos:

- I. implantar dispositivos viários para minimizar o conflito entre a BR 163 e a ocupação urbana;
- II. discutir a proibição de tráfego de veículos de carga na Avenida Rio Grande do Sul;
- III. desenvolver estudos de traçado para o Contorno Oeste de forma a criar um Semi-Anel Viário para o tráfego de veículos carga;
- IV. restaurar o pavimento e implantar acostamento ao longo da BR 467, rodovia de acesso ao distrito de Porto Mendes;
- V. implantar e/ ou readequar a Sinalização Indicativa para os acessos à área rural e aos distritos do município;
- VI. ampliar o número de ciclovias, de modo a interligar as existentes e as propostas, criando uma malha cicloviária na sede;
- VII. implantar via prioritária para pedestres na Rua Tiradentes;
- VIII. revisar a Hierarquia Viária Municipal e Urbana;
- IX. pavimentar prioritariamente as vias rurais com hierarquia superior;
- X. implementar infra-estrutura prioritariamente nas vias Arteriais e Coletoras da sede urbana.
- XI. conceber e implementar um Sistema de Transporte Coletivo que possibilite maior capacidade de mobilidade de forma adequada, eficiente e econômica para a população municipal.
- XII - elaborar e implantar Plano de Transporte Escolar.

## SEÇÃO IX - DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO SOCIOESPACIAL.

Art.27º A política de desenvolvimento sócio-espacial do município deve atender as seguintes diretrizes:

- I. valorizar o rural com suas várias funções, especialmente como patrimônio ambiental e nos aspectos produtivos e de geração de renda descentralizando alguns bens e serviços municipais os distritos;
- II. ordenar e orientar a ocupação e uso do solo futuros no território municipal, de modo a garantir a qualidade sócio-ambiental para sua população;
- III. reforçar o controle e a fiscalização do parcelamento do solo urbano e aplicar as penalidades cabíveis;
- IV. promoção da densificação das áreas de ocupação urbana consolidada com disponibilidade e potencial de utilização de infra-estrutura e estímulo à ocupação das áreas consideradas vazias urbanas na sede;
- V. desenvolver instrumentos urbanísticos específicos que funcionem como agentes indutores e promotores do processo de desenvolvimento social e espacial mais equilibrados, considerando as tendências de ocupação urbana do Município, o crescimento populacional previsto para os próximos 20 anos, e as intenções de ocupação futura da sede;
- VI. readequar o traçado do perímetro urbano vigente no que for pertinente;
- VII. revisar o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano;
- VIII. promover o uso e a ocupação ordenada do solo, tendo como referências a cidade real, o cumprimento da função social da propriedade, e o direito à cidade preconizado pelo Estatuto da Cidade;
- IX. viabilizar mecanismos que tratem adequadamente áreas de ocupação irregular consolidada, de assentamentos precários e/ou em áreas ambientalmente frágeis ou inadequadas;
- X. definir e regulamentar o abairramento municipal;
- XI. desenvolver e consolidar os centros de bairro com a dinamização de serviços, equipamentos e infra-estrutura, equilibrando as áreas mais afastadas do centro;
- XII. delimitar novas áreas industriais visando promover o desenvolvimento e a expansão do setor industrial, em consonância com a diretriz dos aspectos econômicos, em áreas com compatibilidade de usos e adequabilidade ambiental e logística;
- XIII. universalizar o acesso à moradia digna e democratizar o acesso à terra urbanizada e ao mercado de imóveis, segundo os preceitos do Ministério das Cidades;
- XIV. dimensionar o déficit habitacional de interesse social nas áreas urbana e rural, e elaborar o Plano Municipal de Habitação, incluindo propostas para a ampliação de financiamento de habitação popular, especialmente para a área rural;
- XV. promover a regularização fundiária de áreas ocupadas irregularmente, como Loteamento Ceval e Vila Martins e áreas similares;
- XVI. aderir ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS;
- XVII. divulgar amplamente a legislação urbanística;
- XVIII. realizar audiências públicas para a alteração da Lei do Perímetro Urbano e da Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

### TÍTULO III - DO ORDENAMENTO TERRITORIAL.

Art.28º De acordo com os princípios fundamentais do Plano Diretor, o ordenamento territorial tem como objetivo a gestão eficiente e sustentável do território, sendo instituído pelos seguintes instrumentos:

- I. Macrozoneamento Municipal – incorpora todo o território municipal e será definido com base nas características dos ambientes naturais e construídos;
- II. Zoneamento urbano - definido a partir do grau de urbanização e do padrão de uso e ocupação desejável para a área urbana.

Art.29º A delimitação das zonas urbanas, bem como os parâmetros de ocupação das áreas urbanas do Município de Marechal Cândido Rondon serão definidos na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo Urbano, parte integrante do Plano Diretor Municipal, instituído pela presente Lei.

### CAPÍTULO I - DO MACROZONEAMENTO.

Art.30º O Macrozoneamento fixa as regras fundamentais de ordenamento do território e tem como objetivo definir diretrizes para a integração harmônica entre a proteção e a conservação do patrimônio ambiental e cultural e as atividades antrópicas.

Art.31º O território do Município de Marechal Cândido Rondon fica subdividido em sete macrozonas:

- I. Macrozona Rural;
- II. Macrozona Urbana;
- III. Macrozona dos Distritos;
- IV. Macrozona de Transição;
- V. Macrozona de Preservação Permanente;
- VI. Macrozona de Manancial;
- VII. Macrozona de Expansão Industrial.

Parágrafo único. A delimitação das macrozonas e seus parâmetros de uso e ocupação do solo estão definidos nos Anexos I e II, partes integrantes desta Lei.

Art.32º A Macrozona Rural compreende as áreas do território municipal que apresentam uso rural, ou seja, a prática de atividades de caráter rural, e que estão localizadas fora do perímetro urbano, onde as propriedades obedecem ao módulo rural mínimo estabelecido pelo INCRA (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária).

Parágrafo único. Na Macrozona Rural serão obedecidas as seguintes diretrizes:

- I. fiscalização sistemática para manutenção do módulo rural mínimo;
- II. apoio técnico compartilhado com o governo do Estado do Paraná para a correta utilização e aproveitamento do solo rural;
- III. incentivo e manutenção de atividades agro-silvopastoris, de extração mineral e de turismo de forma sustentável;
- IV. fiscalização compartilhada entre o Município e o Estado do Paraná para conservação de áreas de preservação definidas pelo Código Florestal e/ ou Legislação Municipal;
- V. Incentivo à atividade de turismo regional-rural;
- VI. permissão para uso industrial, desde que sejam mantidos:
  - a) o módulo rural mínimo,
  - b) a baixa densidade de ocupação,

- c) a compatibilidade de uso com áreas rurais vizinhas,
- d) a observância e o enquadramento à legislação ambiental vigente;
- VII. controle das atividades agrícolas que possam comprometer as bacias de abastecimento de água, especialmente o uso intenso de agrotóxicos e a suinocultura.

Art.33° A Macrozona Urbana compreende as áreas tradicionalmente ocupadas e/ou com tendência de ocupação de caráter urbano, internas ao perímetro urbano da sede, cuja regulamentação de uso e ocupação está detalhada na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Parágrafo único. Na Macrozona Urbana serão obedecidas as seguintes diretrizes:

- I. orientação da expansão urbana contígua à malha urbana consolidada;
- II. fiscalização da implantação de projetos de parcelamento a fim de garantir a continuidade do sistema viário urbano municipal e a obediência aos padrões urbanísticos definidos por lei;
- III. incentivo à densificação da ocupação em áreas fisicamente apropriadas e previamente definidas e detalhadas na Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- IV. proteção e conservação do patrimônio sócio-ambiental, em especial do entorno dos poços de abastecimento de água e dos fundos de vale dos rios urbanos;
- V. promoção da mobilidade urbana, buscando atender de forma equilibrada e eficiente os deslocamentos de veículos, ciclistas e pedestres;
- VI. aprimoramento do desenho e da paisagem urbanos;
- VII. expansão da rede de infra-estrutura, equipamentos e serviços de acordo com as necessidades diagnosticadas pelas instâncias municipais competentes;
- VIII. incentivo à mescla de usos, desde que compatíveis, e de acordo com a legislação municipal vigente.

Art.34° A Macrozona dos Distritos corresponde aos pequenos núcleos de aglomeração populacional, distantes da sede do Município, e que possuem lotes com dimensões caracteristicamente urbanas, compreendendo os distritos de: Bela Vista, Bom Jardim, Distrito Turístico de Porto Mendes, Iguiporã, Margarida, Novo Horizonte, Novo Três Passos, Porto Mendes e São Roque.

Parágrafo único. Na Macrozona dos Distritos serão obedecidas as seguintes diretrizes:

- I. consolidação das áreas de aglomeração rural;
- II. garantia da mobilidade e acessibilidade entre todos os distritos;
- III. ampliação do acesso da população rural aos equipamentos e serviços localizados nos distritos.

Art.35° A Macrozona de Transição corresponde ao raio de 500 metros em torno dos distritos instituídos.

§1° Na Macrozona de Transição serão obedecidas as seguintes diretrizes:

- I. manutenção e incentivo às atividades rurais ambientalmente sustentáveis;
- II. proibição do uso de agrotóxicos e atividades geradoras de odores indesejados;
- III. proibição de atividades de alto risco ambiental e/ou alta periculosidade e/ou incompatíveis com o meio urbano.

§2° Na Macrozona de Transição, ficam expressamente proibidos os seguintes usos:

- I. criação de animais de modo confinado;
- II. aterros e vazadouros de lixo;
- III. curtumes, matadouros e frigoríficos;
- IV. fábricas e depósitos de explosivos;
- V. fábricas e depósitos de fogos de artifício;
- VI. instalações de armazenagem de gás com capacidade superior a 100 (cem) botijões ou equivalente;

VII. motéis.

Art.36º A Macrozona de Preservação Permanente corresponde à faixa de 200 metros lindeira à represa do lago de Itaipu com 200 metros de raio.

Parágrafo único. Na Macrozona de Preservação Permanente serão obedecidas as seguintes diretrizes:

- I. consolidação das áreas de aglomeração rural;
- II. manutenção dos parâmetros indicados pelo Código Florestal;
- III. controle do uso e ocupação do solo;
- IV. fiscalização intensa para evitar retirada da mata existente em decorrência de invasões ou exploração de atividades agropecuárias.

Art.37º A Macrozona de Manancial corresponde à área da Bacia do Arroio Fundo.

Parágrafo único. Na Macrozona de Manancial serão obedecidas as seguintes diretrizes:

- I. monitoramento e fiscalização do uso e ocupação do solo de forma a garantir a qualidade da água compatível com futuro abastecimento público;
- II. controle do adensamento populacional e instalação de atividades geradoras de efluentes poluentes dentro da bacia de abastecimento futuro, evitando a necessidade de investimento em medidas corretivas;
- III. fiscalização sistemática e intensiva para evitar ocupações irregulares.

Art.38º A Macrozona de Expansão Industrial corresponde aos lotes rurais com frente para o Contorno Oeste, diretriz viária de caráter expresso, definida como alternativa ao fluxo de passagem e de tráfego intensivo de veículos pesados, conectando as BR 467 e 163.

Parágrafo único. A Macrozona de Expansão Industrial tem os seguintes objetivos:

- I. ampliação da disponibilidade de áreas para uso industrial de baixo e alto impacto;
- II. incentivo ao investimento industrial no Município pela facilidade de acessibilidade e pelo escoamento rápido e seguro da produção.

#### TÍTULO IV - DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA MUNICIPAL.

Art.39º Consideram-se instrumentos de planejamento da política municipal:

- I. Plano Plurianual;
- II. Lei de Diretrizes Orçamentárias;
- III. Lei de Orçamento Anual;
- IV. Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- V. Lei de Parcelamento do Solo;
- VI. Lei de Sistema Viário;
- VII. planos de desenvolvimento econômico e social;
- VIII. planos, programas e projetos setoriais;
- IX. programas e projetos especiais de urbanização;
- X. instituição de unidades de conservação;
- XI. instituição de unidades de preservação de bens sócio-ambientais.

Art.40º Consideram-se instrumentos jurídicos e urbanísticos da política municipal:

- I. parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- II. IPTU progressivo no tempo;
- III. desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- IV. consórcio imobiliário;
- V. direito de preempção;
- VI. outorga onerosa do direito de construir;

- VII. ; operações urbanas consorciadas
  - VIII. direito de superfície;
  - IX. Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV;
  - X. desapropriação;
  - XI. demais instrumentos jurídicos definidos nesta lei.
- Art.41º Consideram-se instrumentos de regularização fundiária da política municipal:
- I. concessão de uso para fins de moradia;
  - II. zonas especiais de interesse social;
  - III. assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos, especialmente na propositura de ações de usucapião individual e coletivo.
- Art.42º Consideram-se instrumentos tributários e financeiros da política municipal:
- I. tributos municipais diversos;
  - II. taxas e tarifas públicas específicas;
  - III. incentivos e benefícios fiscais.
- Art.43º Consideram-se instrumentos jurídico-administrativos da política municipal:
- I. servidão administrativa e limitações administrativas;
  - II. concessão, permissão ou autorização de uso de bens públicos municipais;
  - III. contratos de concessão dos serviços públicos urbanos;
  - IV. definição de objetivos de expansão de atendimento da rede municipal de água e implantação da rede de esgoto como elemento essencial da gestão desses serviços públicos;
  - V. convênios e acordos técnicos, operacionais e de cooperação institucional;
  - VI. termo administrativo de ajustamento de conduta;
  - VII. doação de imóveis para pagamento da dívida.
- Art.44º Poderão ser utilizados outros instrumentos, não mencionados nesta lei, desde que atendam ao disposto no Plano Diretor, nas demais normas municipais e na Lei Federal nº. 10.257/2001, o Estatuto da Cidade.

## CAPÍTULO I - DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIO.

Art.45º O parcelamento, a edificação e a utilização compulsórios do solo urbano visam, complementarmente, garantir o cumprimento da função social da cidade e da propriedade, por meio da indução da ocupação de áreas vazias ou subutilizadas, onde tal ocupação for considerada prioritária, na forma de lei específica dispondo sobre a matéria.

Art.46º A implementação do parcelamento, da edificação e da utilização compulsórios do solo urbano objetiva:

- I. otimizar a ocupação de regiões da cidade dotadas de infra-estrutura e equipamentos urbanos, inibindo a expansão urbana na direção de áreas não servidas de infra-estrutura, bem como nas áreas ambientalmente frágeis;
- II. aumentar a oferta de lotes urbanizados, nas regiões já consolidadas da malha urbana;
- III. combater o processo de periferação e a ocupação irregular do solo;
- IV. combater a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização.

Art.47º É facultado ao poder público municipal exigir do proprietário do imóvel urbano não edificado, subutilizado, utilizado inadequadamente ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena de parcelamento, edificação ou utilização, nos termos das disposições contidas nos artigos 5º e 6º, da lei federal n.º. 10.257/2001 - Estatuto da Cidade.

Art.48º O parcelamento, a edificação e a utilização poderão ser aplicados nas áreas definidas no Anexo III da presente lei, tendo prioridade os seguintes casos, sem prejuízo de outros a serem definidos em legislação específica:

- I. imóvel urbano com área igual ou superior a 5.000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) cujo coeficiente de aproveitamento seja inferior ao mínimo estabelecido;
- II. edificação desocupada há mais de 5 (cinco) anos;

§ 1º Fica facultado aos proprietários dos imóveis localizados nas áreas prioritárias, de que trata este artigo, propor, ao executivo, o estabelecimento do consórcio imobiliário, conforme disposições do artigo 46 da lei federal n.º. 10.257/2001 - Estatuto da Cidade e do Art.55 desta lei.

§ 2º Ficam excluídos da obrigação estabelecida no caput, após tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente, os imóveis utilizados nas seguintes condições:

- I. garagem de veículos de transporte de passageiros;
- II. exercendo função ambiental;
- III. de interesse social, ambiental e patrimônio cultural;
- IV. ocupados por clubes ou associações de classe;
- V. integrantes de massa falida.

Art.49º Os imóveis nas condições a que se refere o caput do Art.48 desta lei serão identificados e seus proprietários notificados.

§ 3º A notificação far-se-á:

- I. por funcionário do órgão competente do executivo, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administrativa;
- II. por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso anterior.

§ 4º Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação, protocolar pedido de aprovação e execução de parcelamento e/ou edificação.

§ 5º Somente poderão ser apresentados 2 (dois) pedidos de aprovação de projeto para o mesmo lote, observado o prazo de um ano.

§ 6º Os parcelamentos e edificações deverão ser iniciados e concluídos no prazo máximo de dois anos a contar da primeira aprovação do projeto.

§ 7º A transmissão do imóvel, por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas neste artigo, sem interrupção de quaisquer prazos.

## CAPÍTULO II - DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO.

Art.50º Em caso de descumprimento da obrigação descrita no Art.47 desta lei, deverá o poder público municipal exigir do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado, utilizado inadequadamente ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento sob pena de ser instituído o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana Progressivo no Tempo – IPTU Progressivo, conforme as disposições constantes da lei federal n.º 10.257/2001 - Estatuto da Cidade.

§1º O valor da alíquota a ser aplicada a cada ano será fixado em lei específica e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 15% (quinze por cento).

§2º É vedada a concessão de isenções ou de anistias relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

Art.51º A aplicação do IPTU Progressivo no tempo objetiva:

- I. cumprimento da função social da cidade e da propriedade por meio da indução da ocupação de áreas vazias ou subutilizadas, onde o Plano Diretor considerar prioritário;
- II. fazer cumprir o parcelamento, edificação ou utilização compulsória;
- III. aumentar a oferta de lotes urbanizados nas áreas já consolidadas da malha urbana;
- IV. combater o processo de periferação, a ocupação irregular do solo e o risco de ocorrência de acidentes ambientais na área urbana;
- V. inibir o processo de retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização.

### CAPÍTULO III - DA DESAPROPRIAÇÃO COM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA.

Art.52º É facultado ao Poder Público Municipal, decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização adequada, proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento de títulos da dívida pública, os quais deverão ter sua emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de 6% (seis por cento) ao ano.

§1º O valor real da indenização, nos termos do artigo 8º da lei federal nº 10.257/2001:

- a) corresponde ao valor venal, estabelecido na planta genérica de valores, na data da primeira notificação, conforme previsto no artigo 46 desta Lei;
- b) não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§2º Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§3º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§4º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo poder público municipal ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nestes casos, o devido procedimento licitatório.

§5º Ficam mantidas, para o adquirente de imóvel nos termos do §4º deste artigo, as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas nos Art.47 a Art.49 desta lei.

Art.53º A desapropriação com títulos da dívida pública visa aplicar uma sanção ao proprietário do imóvel urbano, para garantir o cumprimento da função social da cidade e da propriedade urbana nos termos deste Plano Diretor.

Art.54º O instrumento da desapropriação com títulos da dívida pública tem como objetivos:

- I. promover a reforma urbana;
- II. fazer cumprir a função social da propriedade urbana e da cidade, a que o imóvel se destina, sancionando o proprietário que a descumpre;
- III. combater o processo de periferação, a ocupação irregular do solo e o risco de ocorrência de acidentes ambientais na área urbana;
- IV. inibir o processo de retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização.

#### CAPÍTULO IV - DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO.

Art.55° O consórcio imobiliário é um instrumento de cooperação entre o poder público municipal e a iniciativa privada, para fins de realizar urbanização em áreas que tenham carência de infraestrutura e serviços urbanos, que contenham imóveis urbanos subutilizados, não utilizados ou utilizados inadequadamente ou que necessitem de intervenções urbanísticas, conforme critérios definidos na presente Lei e na Lei de Uso e da Ocupação do Solo, integrante do Plano Diretor.

Parágrafo único. Como forma de viabilização do consórcio imobiliário, expresso por meio de planos de urbanização ou edificação, o proprietário poderá transferir ao poder público municipal o seu imóvel, recebendo como pagamento, após a realização das obras, percentual de unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

Art.56° O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observado o disposto no § 2º, do artigo 8º da lei federal nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade.

Art.57° O instrumento do consórcio imobiliário objetiva:

I. realizar obras de urbanização, que atendam de forma prioritária a implantação das diretrizes de sistema viário e transportes, de desenvolvimento socioespacial, de saneamento ambiental e de meio ambiente;

II. realizar planos de edificação.

Art.58° O Poder Público Municipal poderá facultar, ao proprietário de imóvel enquadrado nos casos estabelecidos no caput do Art.48 desta lei, a requerimento deste, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel, conforme o disposto na lei federal n.º 10.257/2001 – Estatuto da Cidade.

Art.59° Os consórcios imobiliários deverão ser formalizados por termo de responsabilidade e participação, pactuado entre o proprietário urbano e a municipalidade, visando à garantia da execução das obras do empreendimento, bem como das obras de uso público.

#### CAPÍTULO V - DO DIREITO DE PREEMPÇÃO.

Art.60° O direito de preempção confere ao poder público municipal a preferência para a aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, no caso deste necessitar de áreas para:

I. regularização fundiária;

II. execução de programas e projetos habitacionais;

III. implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

IV. ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V. criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VI. criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VII. proteção de áreas de interesse histórico, cultural e paisagístico.

Art.61° O direito de preempção será exercido nos termos das disposições contidas nos artigos 25, 26 e 27 da lei federal nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade.

Art.62° O Poder Público Municipal delimitará, por meio de lei municipal específica, com base nas diretrizes do Plano Diretor e nas regiões prioritárias definidas no Anexo III, as áreas em que concretamente incidirá o direito de preempção, definindo procedimentos e fixando prazos de vigência, que não poderão exceder a 5 anos, renováveis por igual período.

## CAPÍTULO VI - DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR.

Art.63º Entende-se como outorga onerosa do direito de construir a faculdade concedida ao proprietário de imóvel, para que este, mediante contrapartida ao poder público municipal, possa construir acima do coeficiente de aproveitamento básico até o limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento máximo permitido para a zona e dentro dos parâmetros determinados na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo, parte integrante do Plano Diretor.

Art.64º O poder executivo municipal poderá exercer a faculdade de outorgar onerosamente o exercício do direito de construir, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, conforme disposições dos artigos 28, 29, 30 e 31 da Lei Federal nº.10.257/2001 - Estatuto da Cidade, e de acordo com os critérios e procedimentos definidos em legislação específica.

Parágrafo único. A aplicação do instrumento referido nesse artigo poderá ocorrer nas Zonas Central (ZC), Residencial de Média Densidade (ZRMD) e de Uso Misto (ZUM), observadas as disposições da Lei de Uso e da Ocupação do Solo Urbano, parte integrante do Plano Diretor.

Art.65º A concessão da outorga onerosa do direito de construir poderá ser negada pelo órgão municipal responsável pelo planejamento e gestão sócio-espacial, caso se verifique possibilidade de impacto não suportável pela infra-estrutura ou o risco de comprometimento da paisagem urbana.

Art.66º Lei municipal específica estabelecerá os imóveis que poderão receber e as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir, determinando no mínimo:

- I. a fórmula de cálculo da cobrança;
- II. os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;
- III. a contrapartida do beneficiário;
- IV. os procedimentos administrativos necessários.

Art.67º Poderá ser permitida a utilização do coeficiente máximo, sem contrapartida financeira, na produção de Habitação de Interesse Social (HIS).

Art.68º O impacto da outorga onerosa do direito de construir deverá ser controlado, permanentemente, pelo departamento responsável pelo planejamento e gestão socioespacial, que tornará públicos os relatórios do monitoramento do uso do instrumento.

Art.69º A utilização dos recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir será definida em legislação específica, observado o disposto no art. 26, da Lei Federal nº. 10.257/2001.

## CAPÍTULO VII - DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS.

Art.70º Compreende-se como operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas, coordenadas pelo poder público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar, em uma área, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

Art.71º Mediante leis específicas, o poder público municipal utilizará operações urbanas consorciadas e estabelecerá as condições a serem observadas em cada operação, com as seguintes finalidades:

- I. ampliação e melhoria da rede viária e outras infra-estruturas;
- II. ampliação e melhoria do transporte coletivo;
- III. implantação e melhoria de espaços públicos;
- IV. implantação de programas de habitação de interesse social;

- V. implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;
- VI. modificação adequada do zoneamento de determinada área para finalidades econômicas e sociais.

Parágrafo único. Como contrapartida à contribuição financeira dos particulares, poderão ser previstas, nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:

- I. a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente;
- II. a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

Art.72º Cada operação urbana consorciada deverá ser aprovada por lei específica, nos termos do art.32 da Lei Federal n.º10.257/01, a partir de um plano de operação urbana consorciada, contendo no mínimo:

- I. definição da área a ser atingida;
- II. finalidade da operação;
- III. programa básico de ocupação da área e intervenções previstas;
- IV. instrumentos previstos na operação;
- V. estudo prévio de impacto de vizinhança;
- VI. contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios recebidos;
- VII. forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil;
- VIII. cronograma físico-financeiro, com demonstrativo das expectativas de receitas e despesas.

## CAPÍTULO VIII - DO DIREITO DE SUPERFÍCIE.

Art.73º O direito de superfície é o direito real de construir, assentar qualquer obra ou plantar em solo de outrem.

Art.74º O instrumento do direito de superfície objetiva a regularização fundiária e o ordenamento e direcionamento da expansão urbana de modo adequado às diretrizes da presente lei.

Art.75º É facultado ao proprietário de imóvel urbano conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis, conforme o disposto na lei federal n.º. 10.257/2001 - Estatuto da Cidade.

Art.76º O direito de superfície poderá ser exercido em todo o território municipal.

§1º O poder público municipal poderá exercer o direito de superfície em áreas particulares onde haja carência de equipamentos públicos e comunitários.

§2º O poder público municipal poderá utilizar o direito de superfície em caráter transitório para remoção temporária de moradores de núcleos habitacionais de baixa renda, pelo tempo que durarem as obras de urbanização.

Art.77º O poder público municipal poderá conceder, onerosamente, o direito de superfície do solo, subsolo ou espaço aéreo, nas áreas públicas integrantes do seu patrimônio, para exploração por parte das concessionárias de serviços públicos, mediante contratos especificamente fixados para tanto.

Art.78º O proprietário de terreno poderá conceder à administração direta e indireta do Município o direito de superfície, nos termos da legislação em vigor, em adequação às diretrizes constantes desta lei.

## CAPÍTULO IX - DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA.

Art.79º Lei Municipal específica poderá submeter a autorização de empreendimentos e atividades que causam grande impacto urbanístico e ambiental, consoante os parâmetros definidos na presente lei e na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, adicionalmente ao cumprimento dos demais dispositivos previstos na legislação urbanística, à elaboração e à aprovação de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV), a ser apreciado pelos órgãos competentes da administração municipal, ouvido o Conselho Municipal do Plano Diretor.

Art.80º A Lei Municipal Específica, referida no artigo anterior, poderá submeter à elaboração e aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) os seguintes empreendimentos:

- I. parcelamentos urbanos com área total superior a 500.000 m<sup>2</sup> (quinhentos mil metros quadrados) ou quaisquer parcelamentos localizados na Área Urbana de Ocupação Controlada;
- II. empreendimentos comerciais com área total superior a 5.000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados);
- III. cemitério, crematórios e capelas mortuárias;
- IV. plantas industriais com mais de 1.000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) e quaisquer empreendimentos industriais situados na área rural do Município;
- V. aterros sanitários ou outros depósitos de resíduos sólidos;
- VI. torres de transmissão para telecomunicações;
- VII. presídios.

Parágrafo único. Lei municipal poderá definir outros empreendimentos e atividades que dependerão de elaboração do EIV para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento.

Art.81º O Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) deverá esclarecer sobre os aspectos positivos e negativos do empreendimento, sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e de seu entorno, devendo incluir, no que couber, a análise e proposição de solução para as seguintes questões:

- I. adensamento populacional;
- II. uso e ocupação do solo;
- III. valorização imobiliária;
- IV. impacto sócio-econômico na população residente ou atuante no entorno;
- V. áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;
- VI. infra-estrutura e serviços urbanos, incluindo consumo de água e de energia elétrica, bem como geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais;
- VII. geração de resíduos sólidos;
- VIII. poluição sonora, atmosférica e hídrica;
- IX. equipamentos comunitários, tais como os de saúde e educação;
- X. sistema de circulação e transportes, incluindo, entre outros, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque;
- XI. vibração;
- XII. periculosidade;
- XIII. riscos ambientais;
- XIV ventilação e iluminação.

Art.82º O poder executivo municipal, para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento, quando não entender pela desaprovação deste, deverá solicitar, como condição para aprovação, alterações e complementações no projeto, bem como a execução de melhorias na infra-estrutura urbana e de equipamentos comunitários, tais como:

- I. ampliação das redes de infra-estrutura urbana;
- II. área de terreno ou área edificada, para instalação de equipamentos comunitários, em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento;
- III. ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, ponto de ônibus, faixa de pedestres, sinalização e semaforização;
- IV. proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem incômodos da atividade;
- V. manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais, considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como recuperação ambiental da área;
- VI. cotas de emprego e cursos de capacitação profissional, entre outros;
- VII. percentual de habitação de interesse social no empreendimento;
- VIII. possibilidade de construção de equipamentos sociais em outras áreas da cidade.

§1º As exigências previstas nos incisos anteriores deverão ser proporcionais ao porte e ao impacto do empreendimento.

§2º A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura de termo de compromisso pelo interessado, em que este se compromete a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento e às demais exigências apontadas pelo poder executivo municipal, antes da finalização do empreendimento.

§3º O certificado de conclusão da obra e/ou o alvará de funcionamento só serão emitidos mediante comprovação da conclusão de todas as obras e serviços de minimização de impactos.

Art.83º A elaboração do EIV não substitui o licenciamento ambiental requerido nos termos da legislação ambiental.

Art.84º Dar-se-á obrigatoria publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta pública, no órgão municipal competente, para qualquer interessado.

§1º Serão fornecidas cópias do EIV, quando solicitadas pelos moradores da área afetada ou suas associações.

§2º Antes da decisão sobre o projeto, o órgão público responsável pelo exame do EIV deverá realizar audiência pública com os moradores da área afetada ou com suas respectivas associações.

## TÍTULO V - DOS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.

Art.85º Para fins desta lei, consideram-se instrumentos de regularização fundiária aqueles destinados a legalizar ocupações populacionais existentes, mas em desconformidade com a lei.

Art.86º São considerados instrumentos de regularização fundiária:

- I. Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS);
- II. usucapião especial, coletivo e individual, de imóvel urbano;
- III. concessão de uso para fins de moradia.

Art.87º Os instrumentos mencionados neste título regem-se pela legislação que lhes é própria, observando, ainda e no que couber, o disposto nesta lei e nas leis municipais específicas.

## CAPÍTULO I - DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL.

Art.88º As Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS são áreas urbanas delimitadas pelo poder público municipal, de acordo com Anexo IV, que se sobrepõe ao zoneamento urbano Municipal, nas quais é permitido, por meio da elaboração de um plano urbanístico próprio, o estabelecimento de padrões de uso e ocupação diferenciados da legislação em vigor.

Parágrafo único. A instituição de Zonas Especiais de Interesse Social será permitida apenas nos casos de cumprimento dos objetivos dispostos nesta Lei e desde que obedecidos os critérios estabelecidos em lei municipal específica.

Art.89º São objetivos das ZEIS:

- I. permitir a inclusão urbana de parcelas da população que se encontram à margem do mercado legal de terras;
- II. possibilitar a extensão dos serviços e da infra-estrutura urbana nas regiões não atendidas;
- III. garantir a qualidade de vida e a equidade social entre as ocupações urbanas;
- IV. permitir a permanência de ocupações irregulares já existentes, desde que não acarretem risco à vida ou dano ao meio ambiente.

Art.90º Lei municipal, com fulcro neste Plano Diretor, definirá os critérios para criação de Zonas Especiais de Interesse Social, estabelecendo o conteúdo mínimo dos planos urbanísticos para sua implementação e autorizando a regulamentação administrativa de exceções às regras de uso e ocupação do solo definidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

§1º O Poder Executivo deverá elaborar um Plano Urbanístico próprio para cada área urbana caracterizada como ZEIS.

§2º O processo de elaboração do Plano Urbanístico deverá ser participativo, de acordo com o estabelecido no Título VI desta Lei.

## CAPÍTULO II - DA USUCAPIÃO ESPECIAL DE IMÓVEL URBANO.

Art.91º Entende-se como Usucapião Especial de Imóvel Urbano a aquisição do domínio por aquele que possuir como sua, área urbana de até 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família.

§1º Só será concedida a Usucapião Especial de Imóvel Urbano aos possuidores que não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

§2º As áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para a sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são suscetíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

§3º O exercício do direito mencionado neste artigo deverá observar o disposto nos artigos 9º a 12 da Lei Federal nº. 10.257/2001 e as demais normas federais atinentes à matéria.

### CAPÍTULO III - DA CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA.

Art.92º Terá direito à Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia todo cidadão que mantiver posse para sua moradia ou de sua família, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, sobre até 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) de imóvel público situado em área urbana.

§1º O Direito Especial de Uso para Fins de Moradia será concedido somente àqueles que não sejam proprietários ou concessionários, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural, e seguirá os parâmetros legais da Medida Provisória n.º. 2.220, de 04 de setembro de 2001 e da legislação municipal específica.

§2º O instrumento previsto neste artigo poderá ser utilizado pelo Município na implementação dos Planos Urbanísticos de Zonas Especiais de Interesse Social, para o fim de promover a regularização da posse de população de baixa renda sobre imóveis públicos, em ocupações irregulares.

§3º Deste que atendidos os requisitos próprios, definidos na Medida Provisória n.º. 2.220/01 e na legislação municipal específica, o município poderá outorgar concessão de uso especial coletiva aos possuidores beneficiários.

### TÍTULO VI - DO PLANEJAMENTO E GESTÃO MUNICIPAL.

#### CAPÍTULO I - DOS INSTRUMENTOS DE DEMOCRATIZAÇÃO DA GESTÃO MUNICIPAL.

Art.93º Para os efeitos desta lei, consideram-se instrumentos de democratização da gestão municipal todos aqueles que têm por objetivo promover a gestão municipal descentralizada e participativa, quais sejam:

- I. órgãos colegiados de política urbana;
- II. debates, audiências e consultas públicas;
- III. conferências;
- IV. Conselhos;
- V. gestão orçamentária participativa;
- VI. projetos e programas específicos;
- VII. iniciativa popular de projeto de lei.

Art.94º Além dos instrumentos previstos nesta lei, a Prefeitura Municipal de Marechal Cândido Rondon poderá estimular a criação de outros espaços de participação popular.

Art.95º A participação de toda a população na gestão municipal será assegurada pelo Poder Público, mediante a convocação obrigatória das entidades da sociedade civil e dos cidadãos, especialmente daqueles que serão diretamente atingidos pelas decisões e/ ou atos discutidos.

Art.96º A informação acerca da realização dos debates, conferências, audiências públicas e gestão orçamentária participativa será garantida por meio de veiculação nas rádios locais, jornais locais e Internet, podendo, ainda, ser utilizados outros meios de divulgação, desde que assegurados os constantes nesta lei.

Art.97º As informações referentes ao artigo anterior deverão ser divulgadas com, no mínimo, cinco dias de antecedência.

Parágrafo único. Deverá constar da informação o local, o dia, o horário e o assunto respectivo à reunião.

Art.98º Os instrumentos mencionados neste capítulo regem-se pela legislação que lhes é própria, observado o disposto nesta lei.

#### SEÇÃO I - DOS DEBATES.

Art.99º O poder público promoverá a realização periódica de sessões públicas de debates sobre temas relevantes de interesse público.

Art.100º A realização dos debates poderá ser solicitada ao Poder Executivo, à Câmara de Vereadores ou a ambos, pelos Conselhos Municipais e por outras instituições representativas de classe e/ ou de representação da sociedade.

#### SEÇÃO II - DAS AUDIÊNCIAS PÚBLICAS.

Art.101º A audiência pública é um instituto de participação administrativa, aberta a indivíduos e a grupos sociais, visando à legitimidade da ação administrativa, por meio da qual se exerce o direito de expor tendências, preferências e opções que podem conduzir o poder público a uma decisão de maior aceitação consensual.

Art.102º As audiências públicas serão promovidas pelo poder público, para garantir a gestão democrática da cidade, nos termos do artigo 43 da lei federal nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade.

Parágrafo único. Ainda que com caráter não deliberativo, as audiências públicas implicam o dever de motivação do administrador quando da tomada das decisões em face dos debates e indagações realizados.

Art.103º Serão realizadas audiências públicas nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades de significativo impacto urbanístico ou ambiental com efeitos potencialmente danosos em seu entorno, bem como nos demais casos de interesse público relevante.

§1º Todos os documentos relativos ao tema da audiência pública serão colocados à disposição de qualquer interessado para exame e extração de cópias, inclusive por meio eletrônico, com antecedência mínima de quinze dias da data da realização da respectiva audiência pública.

§2º As intervenções realizadas em audiência pública serão registradas por escrito e gravadas para acesso e divulgação públicos, devendo, o Conselho Municipal relacionado ao tema, reter para seu acervo, uma cópia da ata de realização da audiência.

§3º Serão obrigatórias às audiências públicas quando da realização de Estudo de Impacto de Vizinhança, como condição prévia e indispensável à sua aprovação, bem como nos processos administrativos de revisão da legislação básica do Plano Diretor, antes do encaminhamento de Projetos de Lei pelo Poder Executivo à Câmara Municipal.

#### SEÇÃO III - DAS CONFERÊNCIAS PÚBLICAS.

Art.104º As conferências terão por objetivo a mobilização, do governo municipal e da sociedade civil, na elaboração e avaliação das políticas públicas, em que serão discutidas as metas e prioridades para o Município.

Art.105º As conferências poderão ser utilizadas para definir alterações na legislação urbanística, em especial quando da revisão da presente Lei do Plano Diretor.

#### SEÇÃO IV - DOS CONSELHOS.

Art.106º A participação da população na gestão municipal se dará, também, por meio de conselhos municipais de caráter consultivo, propositivo e fiscalizatório dentro de suas atribuições e apenas nos limites de sua competência, que deverá ser fixada ou autorizada por lei.

Art.107º São atribuições gerais de todos os Conselhos Municipais:

- I. intervir em todas as etapas do processo de planejamento do Município;
- II. analisar e propor medidas de concretização de políticas setoriais;
- III. participar da gestão dos fundos previstos em lei, conforme o caso, e garantir a aplicação de recursos em ações previstas no Plano Diretor;
- IV. solicitar ao poder público a realização de audiências públicas, debates, conferências e consultas públicas, no âmbito de suas competências.

#### SUBSEÇÃO I - DO CONSELHO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR.

Art.108º Fica instituído o Conselho Municipal do Plano Diretor do Município de Marechal Cândido Rondon, órgão propositivo, opinativo e consultivo, externo, a ser composto, de forma paritária, por servidores do Poder Executivo Municipal, pela Sociedade Civil Organizada e por representantes de todas as regiões do Município, atendida, proporcionalmente, a extensão territorial e a densidade populacional.

Parágrafo único. A regulamentação do Conselho citado no caput do artigo anterior se dará mediante aprovação de legislação específica, que deverá ocorrer no prazo máximo de 90 dias após a publicação da presente lei.

Art.109º A existência do Conselho Municipal do Plano Diretor está garantida nos termos do art. 42, III, do Estatuto da Cidade, e conforme art. 6º da Resolução nº. 34/2005 do Ministério das Cidades.

Art.110º O Conselho Municipal do Plano Diretor receberá, no mínimo, as seguintes competências na lei municipal específica que o regulamentar:

- I. acompanhar a implantação do Plano Diretor, analisando e opinando sobre questões relativas à sua aplicação;
- II. acompanhar o processo de atualização permanente do Plano Diretor, através da proposição de alterações;
- III. emitir parecer sobre proposta de alteração do Plano Diretor;
- IV. emitir parecer sobre projetos de lei de interesse da política desenvolvimento socioespacial, antes de seu encaminhamento para o processo de aprovação pela Câmara;
- V. acompanhar a regulamentação legal e a implantação dos instrumentos de política municipal e de democratização de gestão, regulamentados na presente lei;
- VI. acompanhar a implantação dos Planos Setoriais de execução do Plano Diretor;
- VII. acompanhar a elaboração dos projetos de lei que regulamentarão o presente Plano Diretor, opinando sobre seu conteúdo;
- VIII. convocar audiências públicas;
- IX. emitir parecer sobre proposta de criação de Zonas Especiais de Interesse Social e sobre Estudos de Impacto de Vizinhança;
- X. elaborar seu regimento interno.

Parágrafo único. Para criação ou alteração de leis que disponham sobre matéria pertinente ao Plano Diretor, à Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e à lei de Parcelamento do Solo Urbano,

o Conselho Municipal do Plano Diretor deverá emitir parecer prévio, como requisito para o processo de aprovação pela Câmara Municipal.

Art.111º A primeira composição do Conselho Municipal do Plano Diretor e a elaboração e aprovação do seu regimento interno acontecerão por meio de audiência pública, convocada pelo Poder Executivo, no prazo estipulado na forma da presente lei.

Parágrafo único. O Poder Executivo Municipal garantirá suporte técnico, operacional e administrativo necessário ao pleno funcionamento do Conselho do Plano Diretor.

## CAPÍTULO II - DO PLANEJAMENTO E GESTÃO TERRITORIAL.

Art.112º Entende-se por Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Territorial o conjunto de órgãos, normas, recursos humanos e técnicos que objetivam a coordenação articulada das ações dos setores público e privado e da sociedade em geral, bem como a integração entre os diversos programas setoriais e a dinamização e modernização da ação governamental.

Parágrafo único. O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Territorial, conduzido pelo setor público, deverá garantir a necessária transparência e a participação dos cidadãos e de entidades representativas.

Art.113º O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Territorial é composto por:

- I. Secretaria de Planejamento;
- II. Secretarias Municipais de Marechal Cândido Rondon;
- III. Conselho da Cidade de Marechal Cândido Rondon;
- IV. Sistema de Informações Municipais.

### SEÇÃO I - DO DEPARTAMENTO DO PLANO DIRETOR.

Art.114º Fica criado o Departamento do Plano Diretor, integrante da estrutura da Secretaria Municipal de Planejamento, que deverá desempenhar, dentre outras funções a serem definidas em regulamentação específica, as seguintes:

- I. comandar o processo de implantação, regulamentação e monitoramento e atualização permanente do Plano Diretor Municipal, detalhando planos, programas e projetos relacionados ao ordenamento e ocupação do solo;
- II. planejar e implementar a política municipal de promoção da habitação social e regularização fundiária e traçar as diretrizes para a execução de seus programas;
- III. implementar e atualizar o Sistema de Informações Municipais e outras informações necessárias à gestão e ao planejamento municipal;
- IV. promover o levantamento de dados estatísticos e a realização de estudos, pesquisas e diagnósticos de natureza territorial, necessários ao processo de planejamento;
- V. promover a articulação entre as Secretarias Municipais e o Conselho Municipal do Plano Diretor;
- VI. discutir e concretizar, com órgãos federais, estaduais e municipais, parcerias, consórcios e/ou financiamentos para a implantação do Plano Diretor;
- VII. informar e orientar os municípios sobre questões atinentes à legislação urbanística, rural e ambiental municipal;
- VIII. coordenar a aplicação dos instrumentos da outorga onerosa do direito de construir e da transferência de potencial construtivo.
- IX. monitorar a implementação das políticas de desenvolvimento estabelecidas nesta Lei.

## SEÇÃO II - DO DEPARTAMENTO DE URBANISMO.

Art.115° O Departamento de Controle do Plano Diretor, integrante da estrutura da Secretaria Municipal de Planejamento, passa a denominar-se Departamento de Urbanismo, com as seguintes atribuições, dentre outras a serem definidas em regulamentação específica:

- I. aprovar projetos de construção e de parcelamento do solo urbano;
- II. manter cadastro de informações e arquivo de plantas de edificações e parcelamentos do solo aprovados, alimentando e atualizando permanentemente o sistema de informações municipais;
- III. expedir parecer em relação aos processos de licenciamento para localização e funcionamento de atividades econômicas no município;
- IV. fiscalizar o uso e a ocupação do solo no território municipal;
- V. fiscalizar as obras e posturas municipais;
- VI. elaborar projetos para execução de obras pela Prefeitura.

## SEÇÃO III - DO DEPARTAMENTO DE INFORMAÇÕES MUNICIPAIS.

Art.116° Fica criado o Departamento de Informações Municipais, responsável pela implantação e atualização permanente de um Sistema de Informações Municipais que possibilite o monitoramento e a avaliação de dados globais sobre o Município.

Parágrafo único. O Sistema de Informações estará vinculado à estrutura da Secretaria de Planejamento, mas deverá ser alimentado com dados provenientes de todas as Secretarias Municipais.

Art.117° O Sistema de Informações tem como objetivos:

- I. produzir e sistematizar informações públicas, evitando a duplicação de meios e instrumentos para fins idênticos;
- II. controlar e monitorar o uso e ocupação do solo municipal;
- III. alimentar e facilitar a integração de sistemas e mecanismos setoriais (viário e transporte, tributário, preservação e recuperação ambiental e cultural, bens socioambientais e outros), garantindo o registro das informações produzidas;
- IV. difundir as informações públicas.

Art.118° O Sistema de Informações deverá conter obrigatoriamente:

- I. delimitação precisa das macrozonas municipais, das zonas urbanas, das áreas para a aplicação dos instrumentos do Estatuto da Cidade, do perímetro urbano e do território municipal;
- II. informações geo-ambientais para toda a extensão do território municipal;
- III. a relação completa de equipamentos urbanos públicos, equipamentos sociais, cadastro imobiliário, áreas vazias, sistema viário, rede de transporte público, arruamento, infra-estrutura de água, esgoto, energia elétrica, telefonia, estabelecimentos industriais, de comércio, de serviços, áreas verdes e configuração da área rural;
- IV. índices e parâmetros de uso e ocupação do solo e de construção para todos os imóveis urbanos, de acordo com as leis de Uso e Ocupação do Solo Urbano, Parcelamento do Solo Urbano e Código de Obras;
- V. informações sócio-econômicas, em especial demografia, emprego e renda.

Art.119° Os Município deverá buscar junto a agentes públicos e privados todos os dados e informações que forem considerados necessários ao Sistema de Informações.

#### SEÇÃO IV – DA COMISSÃO INTERNA DO PLANO DIRETOR.

Art.120º Fica instituída a Comissão Interna do Plano Diretor, integrada por no mínimo 1 (um) representante de cada Secretaria Municipal, indicado pelo titular da pasta, para discussão do Plano Diretor internamente à administração municipal, bem como para integração de ações entre as secretarias e para atualização do Sistema de Informações Municipais.

Parágrafo único. A primeira reunião da Comissão Interna do Plano Diretor deverá ocorrer no prazo de 30 dias a partir da vigência desta lei, devendo seus integrantes elaborar e aprovar o respectivo regimento interno no prazo de 90 dias a partir da vigência desta lei.

#### TÍTULO VII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS.

Art.121º O Conselho Municipal do Plano Diretor, ora instituído, deverá ser regulamentado em lei no prazo máximo de 90 (noventa) dias, a contar da publicação da presente lei.

Art.122º O Plano de Ação, contendo a priorização das ações a serem realizadas para concretização das diretrizes definidas nesta Lei, deverá ser regulamentado em Decreto em um prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da publicação desta Lei.

Art.123º Integram a presente lei os seguintes Anexos:

- I. Anexo I – Macrozoneamento do Município de Marechal Cândido Rondon;
- II. Anexo II – Parâmetros de uso e ocupação do Macrozoneamento;
- III. Anexo III – Áreas Prioritárias para Aplicação do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória e Direito de Preempção;
- IV. Anexo IV – Áreas com Incidência de Zona Especial de Interesse Social - ZEIS.

Art.124º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando todas as disposições em contrário.