

## **Indicativos de gentrificação na cidade de Ponta Grossa, PR: uma análise a partir da relação entre a legislação urbana municipal e as transformações no espaço urbano**

### **Indications of gentrification in the city of Ponta Grossa, PR: an analysis based on the relationship between municipal urban legislation and transformations in urban space**

### **Indicios de gentrificación en la ciudad de Ponta Grossa, PR: un análisis basado en la relación entre la legislación urbanística municipal y las transformaciones del espacio urbano**

Thais Sanson Sene

<https://orcid.org/0000-0002-8906-2958>

thais.ssene@gmail.com

*Universidade Estadual de Ponta Grossa, UEPG, Ponta Grossa, PR, Brasil*

Lúcia Cortes da Costa

<https://orcid.org/0000-0002-8244-6537>

cortesluci@gmail.com

*Universidade Estadual de Ponta Grossa, UEPG, Ponta Grossa, PR, Brasil*

Sandra Maria Scheffer

<https://orcid.org/0000-0002-5408-193X>

sandra.scheffer19@gmail.com

*Universidade Estadual de Ponta Grossa, UEPG, Ponta Grossa, PR, Brasil*

**Resumo:** Este artigo se insere na área de pesquisa dos estudos urbanos, especialmente quanto à produção do espaço. A partir da investigação das emendas à antiga legislação de zoneamento da cidade de Ponta Grossa (Lei nº 6.329/1999), pressupôs-se como hipótese de pesquisa que as emendas legais, objetivando o investimento privado, funcionaram como instrumento de acesso ao uso e ocupação do solo e visaram atender, prioritariamente, os interesses do capital imobiliário na disciplina dos diferentes zoneamentos do solo urbano, permitindo diferentes apropriações da cidade pelas diferentes classes, facilitando e estimulando, assim, a possível ocorrência de processos de gentrificação. A partir do método dialético, aliado à pesquisa bibliográfica e documental, confrontou-se a legislação local com as aprovações de empreendimentos nos locais alterados pela lei. Os resultados demonstraram que, por meio da legislação, os interesses do capital imobiliário foram prioritariamente atendidos, notadamente quanto à verticalização de alto padrão. Assim, ao conferir acesso ao uso e ocupação do solo nas melhores localizações da cidade, propiciou-se uma valorização seletiva dos espaços, apontando, desse modo, para a possível ocorrência de gentrificação nos

locais afetados. Esta situação revela as contradições entre os resultados espaciais da legislação e o ideal de desenvolvimento de cidades socialmente mais justas.

**Palavras-chave:** Política urbana, Planejamento urbano, Zoneamento, Desigualdade socioespacial, Verticalização.

**Abstract:** This article is part of the research area of urban studies, especially regarding the production of space. Based on an investigation of the amendments to the previous zoning legislation for the city of Ponta Grossa (Law nº 6.329/1999), the research hypothesis was that the legal amendments, aimed at private investment, functioned as an instrument of access to the use and occupation of land and aimed primarily to serve the interests of real estate capital. With the settlement of the different zoning of urban land, different appropriations of the city by different classes were allowed, thus facilitating, and stimulating the possible occurrence of gentrification processes. We use the dialectical method, combined with bibliographical and documentary research, to compare local legislation to recent approvals of developments in the locations altered by the law. We found that, through the legislation, the interests of real estate capital were given priority, especially in terms of high-end verticalization, once by granting access to the use and occupation of land in the best locations in the city, a selective valorization of spaces was promoted. So, this pointed the possible occurrence of gentrification in the affected locations, thus revealing the contradictions between the spatial results of the legislation and the ideal of developing more socially just cities.

**Keywords:** Urban policy, Urban planning, Zoning, Socio-spatial inequality, Verticalization.

**Resumen:** Este artículo se inscribe en el área de investigación de los estudios urbanos, especialmente en lo que se refiere a la producción del espacio. A partir de una investigación sobre las alteraciones de la antigua legislación de zonificación de la ciudad de Ponta Grossa (Ley nº 6.329/1999), la hipótesis de la investigación fue que las alteraciones legales, dirigidas a la inversión privada, funcionaron como instrumento de acceso al uso y ocupación del suelo y tuvieron como objetivo principal servir a los intereses del capital inmobiliario en la disciplina de las diferentes zonificaciones del suelo urbano, permitiendo diferentes apropiaciones de la ciudad por diferentes clases, facilitando y estimulando así la posible ocurrencia de procesos de gentrificación. Utilizando el método dialéctico, combinado con la investigación bibliográfica y documental, se comparó la legislación local con las aprobaciones de urbanizaciones en las localizaciones alteradas por la ley, cuyos resultados mostraron que, a través de la legislación, se privilegiaron los intereses del capital inmobiliario, especialmente en lo que se refiere a la verticalización de alta gama, porque, al dar acceso al uso y ocupación del suelo en las mejores localizaciones de la ciudad, se promovió una valorización selectiva de los espacios, apuntando a la posible ocurrencia de gentrificación en las localizaciones afectadas, revelando así las contradicciones entre los resultados espaciales de la legislación y el ideal de desarrollo de ciudades socialmente más justas.

**Palabras clave:** Política urbana, Planificación urbana, Zonificación, Desigualdad socioespacial, verticalización.

## INTRODUÇÃO

A realidade urbana do Brasil está intimamente relacionada com questões urbanas globais, tanto de caráter estrutural e social, quanto econômicas. Não obstante existam

particularidades no caso brasileiro, muitos dos desafios enfrentados pelo país estão conectados com o que se estabelece em outras cidades pelo mundo.

Um dos fatores observados tanto no Brasil quanto globalmente, é que desde a década de 1980 há um processo de urbanização acelerado impulsionado pelo fortalecimento do agronegócio baseado no latifúndio, o que alçou a produção de produtos primários à posição de importância nos mercados globais e, assim, promoveu a expulsão da população rural e conseqüentemente um aumento substancial da população urbana, colocando pressão sobre os serviços públicos, infraestrutura e qualidade de vida nas cidades (Maricato, 2014).

Esse movimento campo-cidade, impactado por questões sociais, ambientais e econômicas, é observado com maior intensidade em países pobres, cuja população impelida a migrar para as cidades, praticamente sem acesso à terra urbanizada ou à moradia formal, submete-se a condições precárias de vida urbana, sem infraestrutura adequada e condições dignas na cidade (Maricato, 2014).

No Brasil não é diferente, sendo um país profundamente desigual tanto na distribuição de renda quanto de terra, a questão da terra continua sendo o nó da questão social brasileira, pois sustenta e mantém a relação entre propriedade, poder político e poder econômico. Nas cidades esse fenômeno se materializa no déficit habitacional, na precariedade e informalidade da habitação, na ausência e deficiência de infraestrutura urbana que comprometem a possibilidade de a população majoritariamente pobre atingir condições dignas de vida na cidade, razão pela qual as questões urbanas relacionadas à ordenação territorial e desigualdade socioespacial ainda precisam ser provocadas (Maricato, 2003; 2014).

Mesmo após a intensificação do ritmo de desenvolvimento brasileiro pós-revolução de 1930 (Maricato, 2003), a questão permanece em destaque na medida em que foi apenas com a Constituição da República de 1988 (CF/88) que as lutas pelo desenvolvimento urbano e melhores condições de vida na cidade foram elevadas à condição de política pública institucional. Delineada nos artigos 182 e 183 da CF/88 a regulamentação ocorreu no ano de 2001 com o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), considerado o marco legal da questão urbana no Brasil na busca por justiça social e cidades menos desiguais.

Contudo, a despeito da regulamentação das pautas urbanas, fato é que as cidades continuam a apresentar graves problemas urbanos com relação ao uso e ocupação do solo, à ocorrência de processos de segregação socioespacial, mobilidade urbana, saneamento e infraestrutura urbana básica, expondo assim as condições de desigualdade social no espaço urbano (Maricato, 2014).

A cidade é o espaço privilegiado para observação dos fenômenos sociais, pois é nela que se intensificam as contradições e as distinções entre as classes (Harvey, 1982). Assim, com uma perspectiva crítica, que considera o espaço como dimensão material da realidade social (Lefebvre, 2008), este artigo objetiva investigar a dinâmica de aplicação e alterações da antiga Lei municipal nº 6.329/1999, que dispôs sobre o zoneamento, uso e ocupação do solo urbano da cidade de Ponta Grossa, a partir da instalação dos condomínios residenciais verticais de médio e alto padrão, classificados como geradores de impacto de vizinhança.

A finalidade desta investigação é justamente verificar a ocorrência de indícios de gentrificação nas áreas onde estão sendo instalados os empreendimentos e, em suma, se há relação entre as alterações de zoneamento e a aprovação dos novos edifícios.

A hipótese é a de que a legislação urbana de ordenação territorial da cidade de Ponta Grossa, ao ser alterada<sup>1</sup> para permitir e incentivar o investimento privado, funcionou como instrumento de acesso ao uso e ocupação do solo urbano. Deste modo, visando atender prioritariamente aos interesses do capital atuante no setor imobiliário e da construção civil para fracionar e ordenar o espaço urbano na disciplina dos diferentes zoneamentos da cidade, poderia facilitar o processo de gentrificação.

Ao pretender analisar a legislação urbana municipal, em conjunto com a atuação do mercado imobiliário, incluindo os processos envolvidos na aprovação dos condomínios residenciais verticais geradores de impactos de vizinhança, buscou-se averiguar se houve estímulo ou facilitação a processos de gentrificação na cidade de Ponta Grossa, promovendo um descompasso entre o possível resultado da legislação urbana e o ideal de desenvolvimento de cidades socialmente mais justas.

O Estado atua gerenciando as relações entre os agentes para uso e ocupação do espaço, dinamizando o crescimento e o desenvolvimento das cidades por meio de políticas públicas. Nessa perspectiva a problemática foi analisada, buscando revelar a inter-relação entre Estado, por meio da legislação, e os diversos agentes envolvidos na dinâmica de uso e ocupação do solo urbano da cidade de Ponta Grossa, quando da aprovação e instalação de condomínios verticais de alto e médio padrão.

Nesse sentido, utilizou-se o método dialético para abordagem com enfoque para as possíveis contradições decorrentes da forma de uso e ocupação do solo urbano que é permitida pela legislação municipal. Como instrumentos foram utilizadas as pesquisas bibliográfica e documental, e mobilizadas como fontes as legislações federais e municipais relacionadas à definição de zoneamento, uso e ocupação do solo. Também, foram analisados os próprios estudos de impacto de vizinhança dos empreendimentos previamente classificados e os mapas de zoneamento da cidade por meio do Sistema de Gestão Territorial do município.

O processo de análise implicou na organização do conteúdo coletado com a classificação dos edifícios por região e zoneamento e levantamento das alterações da legislação de zoneamento. Após, foram confrontadas as localizações dos empreendimentos com a respectiva legislação, a fim de verificar se houve alteração de zoneamento para permitir a edificação e, em caso positivo, de que forma ocorreu tal alteração legislativa.

Como finalidade estabeleceu-se verificar e debater as contradições entre a regulamentação dos instrumentos legais de definição de zoneamento de Ponta Grossa e os condomínios residenciais verticais de médio e alto padrão. Estas ações buscaram analisar se a construção de tais empreendimentos – possibilitados por meio da legislação urbana

1 A lei municipal nº 6.329/1999 dispôs sobre as definições de zoneamento, uso e ocupação do solo urbano da cidade de Ponta Grossa. Foi objeto de pesquisa porque ficou vigente entre 1999-2022 e embora o município tenha feito a revisão do seu Plano Diretor (PD) no ano de 2006, a legislação de uso e ocupação do solo nunca foi atualizada conforme as diretrizes do *Estatuto da Cidade* (Lei 10.257/2001), tampouco de acordo com o PD. Essa inércia frente às novas diretrizes resultou em constantes alterações da lei, aproximadamente 130 alterações no período de 1999-2019.

municipal – traz consigo indícios de facilitação de processos de gentrificação. Também, mesmo reconhecendo as limitações da pesquisa, foram propostas reflexões críticas acerca da forma como os espaços da cidade são compreendidos e transformados por meio da inter-relação entre os agentes e a política de ordenamento territorial.

## **A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO NO NEOLIBERALISMO: ALTERAÇÕES NO MERCADO IMOBILIÁRIO E A GENTRIFICAÇÃO**

A produção do espaço está relacionada ao processo histórico, social e econômico de uma sociedade, onde se produz e reproduz o modelo produtivo. O espaço da cidade cada vez mais é apropriado como espaço produtivo e a forma com que a cidade organiza as dinâmicas de produção e circulação de bens, pessoas e ideias, bem como a maneira pela qual os atores sociais apropriam-se do espaço urbano refletindo a desigualdade na distribuição de benfeitorias coletivas é resultado de processos econômicos e disputas políticas entre os setores da sociedade (Santos, 2012).

A atuação do Estado influencia na distribuição das atividades no território e no valor da terra por meio da definição de zoneamento e dos investimentos em infraestrutura, interferindo no espaço resultante. Assim, a ordenação do uso do espaço urbano correlaciona formas espaciais e relações sociais que são produzidas e reproduzidas historicamente no âmbito de um modo de produção específico, revelando a sistemática da interação entre os diversos agentes da sociedade na produção do espaço urbano (Santos, 2012).

Na sociedade o espaço urbano reflete o modo capitalista de produção vigente, resultando em uma sociedade mais complexa, heterogênea e contraditória em suas relações socioespaciais. O resultado desta dinâmica é a produção de um espaço urbano heterogêneo, contraditório e de desenvolvimento desigual, que é potencializado no contexto dominado pelas práticas neoliberais.

Harvey (2006) ao analisar a formação do espaço urbano aponta que no contexto neoliberal as desigualdades socioespaciais se proliferaram e intensificaram. Estas diferenças beiram a ocorrência de um conflito civil, cuja iminência se dá pelas diferentes formas de apropriação e acesso à terra urbanizada e bem localizada, destacando a contradição acerca da produção do espaço, pois é processo que se dá socialmente, mas a apropriação é privada.

Na medida em que o espaço se torna uma mercadoria cada vez mais valiosa (Santos, 1991), o seu uso é redefinido pelo seu valor de troca, configurando o espaço-mercadoria, concebido pela inserção da propriedade privada no cotidiano da sociedade, separando categoricamente o espaço público do privado (Carlos, 2018).

Esse aspecto de espaço-mercadoria fica evidenciado na problemática da ocupação do espaço para fins residenciais. Corrêa (1989) afirma que esse desequilíbrio estrutural se dá pelo caráter especial da ocupação residencial enquanto mercadoria, pois ela se submete à dinâmica do mercado na cidade. Como as classes sociais possuem diferentes capacidades de obter uma residência, o meio urbano conseqüentemente materializa uma

configuração socioespacial desigual, diferenciada e fragmentada, expressando o fenômeno da segregação residencial.

Nesse sentido, Santos (2012, p. 132) explica que o valor do solo é determinado por infraestruturas distribuídas desigualmente no território e há uma apropriação privada e seletiva do potencial que essas estruturas representam, decorrente da propriedade privada do solo. Contudo, essa seletividade é planejada “pela fração da sociedade e da economia que dispõe de poder para indicar” a distribuição desse capital no território.

Embora o processo de produção do espaço enquanto reprodução da vida social não seja exclusivo do sistema capitalista (Carlos, 2018), a transmutação nos modos de apropriação que definem a forma de utilização e ocupação dos espaços ressignifica esse processo na sociedade capitalista. Sob a lógica da propriedade privada, a vinculação mais acentuada do espaço ao seu valor de troca propicia um processo de valorização e reprodução contínua do capital.

Esse aspecto é acelerado e intensificado com a globalização e a incorporação de práticas neoliberais. A introdução de políticas neoliberais nas últimas décadas do século XX, notadamente nos anos de 1980 e 1990, fortalece essa conjuntura na medida em que reduziu o papel de Estado provedor, promotor de políticas sociais (Costa, 2006).

Nesse contexto de fortalecimento e avanço do modelo neoliberal durante as décadas seguintes do século XXI, o Brasil experimentou um momento de crescimento econômico com a participação mais efetiva do setor privado ligado ao mercado imobiliário, que acabou por atrair interesses de investidores internos e externos ao país a partir do ano de 2008, com o início do programa habitacional do governo federal *Minha Casa, Minha Vida*<sup>2</sup>. Aliadas a essa conjuntura econômica positiva, as políticas de distribuição de renda e de desenvolvimento regional promovidas pelo governo federal da época, alçaram à condição de consumidores uma grande parcela da população até então sem acesso, maximizando a capacidade de consumo do mercado interno (Rolnik, 2015).

O aquecimento do mercado imobiliário se traduziu em grandes investimentos e projetos pelo país. No entanto, ao analisar o modelo de gestão urbana brasileiro, Rolnik (2015) demonstra a imbricação e o aumento da participação ativa do mercado imobiliário na esfera pública ao constatar a concessão de poder ao setor imobiliário na construção da legislação e da influência nas câmaras legislativas e nos conselhos municipais, de forma a definir a área da cidade que se abre para o mercado.

No mesmo sentido, Shimbo (2016, p. 131) afirma que na produção imobiliária brasileira não existe uma verdadeira disputa entre os agentes envolvidos na produção do ambiente construído, e sim uma imbricação entre produção, Estado e finanças, haja vista que “o vínculo entre habitação (*housing*) e mercado imobiliário (*real estate*) se tornou ainda mais forte no capitalismo contemporâneo”, estruturando-se um complexo imobiliário-financeiro,

2 Em linhas gerais, trata-se de um programa de estímulo à produção de casas para a população com baixa renda. Lançou 100 bilhões de reais em crédito imobiliário residencial em dois anos, articulado a um programa de subsídios para a compra de 1 milhão de unidades residenciais produzidas pelo mercado privado e destinadas a atender diferentes setores da sociedade, com diferentes capacidades de renda, desde a faixa 1 – para famílias com renda mensal de até R\$ 1.800,00 – até a faixa 3, destinada a famílias com renda de até R\$ 7.000,00 (Rolnik, 2015).

dado o aumento da interdependência entre o mercado imobiliário e as finanças, com a participação do Estado.

No contexto brasileiro de desigualdade social, a relação entre urbanização, desigualdade e a questão da terra é intensificada com o avanço do desenvolvimento capitalista e o fortalecimento de políticas neoliberais e da sinergia entre Estado e interesses empresariais, o que tem transformado as cidades sob a perspectiva da mercantilização, na qual a terra urbana é um “capital” que deve ser valorizado (Harvey, 2011).

O problema dessa perspectiva de apropriação mercantil da terra é que resulta em uma especulação e supervalorização imobiliária que exclui a população pobre dos benefícios proporcionados pelas melhores localizações da cidade, elevando o custo de vida, impactando na mobilidade urbana e na fruição do direito à cidade, fenômeno denominado por Harvey (2011) de “acumulação por desapropriação”.

É com essa perspectiva que se insere a gentrificação. A definição clássica<sup>3</sup> refere-se a um processo de substituição social no espaço urbano, relacionado a ações de reabilitação urbana visando o embelezamento e a melhoria dos centros antigos e desvalorizados das cidades por meio de investimentos e intervenções públicas e/ou privadas. O resultado é que estas áreas reabilitadas se tornam social, econômica e ambientalmente valorizadas e, portanto, atrativas às classes com maior renda, causando a expulsão, o desalojamento silencioso dos residentes que não podem mais manter o novo padrão de custo residencial estabelecido na região (Mendes, 2014).

Neil Smith explica essa dinâmica por meio da sua teoria de *rent gap*, pela qual os processos de investimento e desinvestimento urbano, relacionados à variação do preço da terra nas diferentes localidades na cidade, seriam o estímulo aos processos de gentrificação. Smith (2007) analisa o processo de suburbanização das cidades norte-americanas a partir da segunda metade do século XX, no qual constatou que as áreas centrais até então eram ocupadas pelas classes com menor renda que não conseguiam morar nos subúrbios, o que levou à deterioração destas áreas e a desvalorização dos imóveis. Entretanto, observou que a região central possuía alto potencial de valorização em razão da sua localização, tratando-se, assim, de “um diferencial (*rent gap*) entre a atual renda da terra capitalizada pelo uso presente (deteriorado) e a renda da terra potencial que poderia ser capitalizada pelo ‘mais elevado e melhor’ uso da terra em função de sua localização centralizada” (Smith, 2007, p. 21).

Assim, como modo de alocação dos excedentes, torna-se altamente atrativo ao capital imobiliário investir nestas áreas por meio de processos de revitalização ou renovação, com ou sem aparato estatal, promovendo a valorização real da região e se apropriando do lucro diferencial (*rent gap*) decorrente da venda valorizada (Smith, 2007). Ocorre que

---

3 O termo gentrificação foi utilizado pela primeira vez na década de 1960 por Ruth Glass durante o desenvolvimento de pesquisas referentes às mudanças ocorridas na cidade de Londres, principalmente na região central habitada pela classe operária. Glass analisou o processo de renovação das áreas centrais da cidade onde pode observar o fenômeno da substituição classista no local, com a apropriação da região central pelas classes mais altas. A esta dinâmica Glass denominou de gentrificação, fenômeno consubstanciado na conjunção de dois fatores: o processo de desalojamento de residentes da classe operária e substituição destes por grupos de classes mais altas, aliado ao processo de reabilitação física destas áreas (Ribeiro, 2018).

esta estratégia resulta na substituição classista do espaço urbano, ocasionando a saída dos residentes originários na área para a apropriação pelas classes de maior renda que proporcionam maior retorno de lucro ao capital imobiliário.

Não obstante a atualidade do tema, já a partir dos anos 1990 a problemática despontava, principalmente em escala e extensão. Reconheceu-se uma transposição do caráter de transformação urbana do perímetro central das cidades, abrangendo a regeneração de bairros residenciais inteiros, contíguos ou próximos ao centro, substituindo as modalidades de residências por construções de alto padrão e/ou inserindo novos produtos imobiliários direcionados às classes com maior renda, representando, assim, novas formas espaciais de autossegregação das classes de maior renda da burguesia para além dos antigos centros deteriorados (Mendes, 2014).

Pretendendo olhar tais questões também sob a ótica jurídica a CF/88 determina a conjugação de esforços entre os entes federados, principalmente os municípios, para ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar dos seus habitantes. O *Estatuto da Cidade*, visando ao desenvolvimento de cidades socialmente mais justas, definiu como diretriz a distribuição espacial da população e das atividades econômicas do município, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente. Para tanto, previu uma série de instrumentos, dentre eles os planos diretores municipais, a disciplina do parcelamento, uso e ocupação do solo e o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), previstos no art. 4º, incisos III, a, b e VI do Estatuto.

O Plano Diretor é o “instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana” (art. 182, §1º, CF/88), com objetivo geral de ordenar o desenvolvimento econômico e social da cidade, visando ao bem-estar da comunidade. O instrumento de parcelamento, uso e ocupação do solo urbano materializa-se pela definição dos diferentes zoneamentos da cidade e é o aspecto da política urbana em que o município possui maior autonomia, justamente pelo fato de a regulação e ordenação do território se tratar de competência de interesse local.

Em linhas gerais, o zoneamento é o instrumento legal posto à disposição do poder público para que ordene, defina os diversos setores da cidade, organizando-os conforme os seus diversos usos à vista das diferentes atividades desenvolvidas no espaço urbano. Interfere diretamente sobre o direito de propriedade e muitas vezes, ao regular aspecto de seu exercício, acaba por restringi-lo ou imprimir-lhe nova conformação jurídica relativa ao seu gozo e fruição. É considerado um dos principais instrumentos do planejamento urbanístico municipal, configurando um plano urbanístico especial que deve observar sempre a função social da propriedade insculpida na CF/88.

Apoiando-se na perspectiva crítica que entende o espaço como o local de reprodução das relações sociais de produção, a sua ordenação via zoneamento manifesta e expõe as relações de poder entre os agentes que atuam no espaço urbano. Villaça (1998; 2004), considerando a questão da terra urbana nas cidades e a existência de uma minoria dominante, afirma que tal instrumento para ordenação do solo sempre esteve longe de atender ao bem comum e ao interesse público.



O EIV destina-se a contemplar os efeitos positivos e negativos da instalação de empreendimentos ou atividades quanto à qualidade de vida da população residente na área de entorno, principalmente quanto ao adensamento populacional, existência de equipamentos urbanos e comunitários, uso e ocupação do solo, valorização imobiliária, geração de tráfego e demanda por transporte público, ventilação e iluminação, além da paisagem urbana e o patrimônio natural e cultural do entorno. Os empreendimentos sujeitos ao EIV são definidos conforme legislações municipais.

A importância desses instrumentos se reflete em toda a organização e ordenação do território da cidade, pois impacta diretamente da produção do espaço urbano. Por isso, quando se propõe discutir e analisar a ocorrência de possíveis processos de gentrificação facilitados por meio da ação estatal – atividade legislativa – a análise dos instrumentos urbanísticos confrontando-os com a realidade é fundamental, o que se apresentará no próximo item de modo a iniciar a análise e as discussões acerca da cidade de Ponta Grossa.

### **A CIDADE DE PONTA GROSSA: ASPECTOS RELEVANTES DA URBANIZAÇÃO E O FENÔMENO DA VERTICALIZAÇÃO COM OS EMPREENDIMENTOS RESIDENCIAIS GERADORES DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**

Ponta Grossa é uma cidade com 200 anos, cuja formação perpassa pelo tropeirismo. Com forte influência de uma elite fundiária, além da implantação das ferrovias que dinamizaram o desenvolvimento da cidade, ondas migratórias e fomento à industrialização, já no início do século XX Ponta Grossa dava sinais de que tinha ingressado no circuito de cidades em vias de modernização.<sup>4</sup> Com o passar das décadas Ponta Grossa expandiu-se, desenvolveu-se e firmou-se como um polo regional.

Ponta Grossa é uma cidade urbanizada<sup>5</sup>, com índice de desenvolvimento humano alto e desigualdade média<sup>6</sup>, base de produção diversificada, com destaques para a atividade agropecuária, comércio, indústria e construção civil, sendo a principal cidade da microrregião que compõe, exercendo influência na região e no estado do Paraná.

Sobre o uso e a ocupação do solo urbano, o diagnóstico mais recente foi realizado durante o processo de revisão do Plano Diretor e demonstra que o espraiamento urbano da cidade decorreu da construção de conjuntos habitacionais pelo poder público, especialmente nas zonas periféricas da área urbanizada. Isto gerou grandes vazios urbanos, que além de distanciar as zonas residenciais das principais zonas geradoras de emprego

---

4 Silveira (2015) explica os circuitos de modernização ao estudar as metrópoles periféricas, afirmando que poucas cidades atualmente devem sua condição de desenvolvimento à industrialização endógena, mas mais a uma modernização vinculada a uma industrialização externa, que resultou na formação de dois circuitos da economia urbana. Diferentes, mas interdependentes, estes dois circuitos “constituem um conjunto de atividades desenvolvidas com graus diferentes de capital, tecnologia e organização, que resultam de duas causas entrelaçadas: a modernização capitalista e a desigualdade na distribuição da renda” (Silveira, 2015, p. 247).

5 Área urbanizada equivalente a 97,10 km<sup>2</sup> (IBGE, 2022).

6 O IDHM de Ponta Grossa/PR, conforme o último censo demográfico de 2010 (IBGE, 2010), é de 0,763, o que classifica o município de Ponta Grossa/PR na faixa de desenvolvimento humano alto (IDHM entre 0,700 e 0,799). Com relação à desigualdade na distribuição de renda, Ponta Grossa apresenta, segundo o Índice de Gini, o valor de 0,5437 numa escala de 0 a 1, onde zero representa a perfeita igualdade e o indicador 1, a perfeita desigualdade (IBGE, 2010).

e consumo, encareceram a implementação de infraestrutura pelo poder público, prejudicando a população residente nas periferias (Ponta Grossa, 2018).

O aspecto que se destaca no desenvolvimento mais recente da cidade é a verticalização. Löwen Sahr (2000) desenvolveu estudo sobre as dimensões de análise da verticalização e constatou que a década de 1940 marcou o início da transição da Ponta Grossa tradicional para uma cidade moderna, cujo processo possui três fases distintas. A primeira entre os anos de 1940 e 1969, na qual se tem o processo de verticalização como resultado do excedente de capital oriundo das atividades agropecuárias dos latifundiários da região.

Após, entre 1970 e 1985, com a modernização da agricultura a verticalização da cidade incorporou elementos para atender o segmento industrial da sociedade local que emergia na época, período em que a verticalização transpôs os eixos centrais tradicionais e passou a ocorrer também fora das grandes ruas e avenidas. Nesta época houve o incremento no número de prédios e na altura dos edifícios, que passaram a contar com mais de dez andares, além do surgimento dos agrupamentos de edificações verticais.

A última fase destacada pela autora inicia a partir de 1985, onde se observa uma diversificação do padrão de verticalização para atendimento de diferentes classes sociais. Esta década foi marcante para o processo de verticalização da cidade de Ponta Grossa, em razão dos estímulos e incentivos via políticas públicas durante os anos de 1970 e 1980. Nas décadas de 1980 e 1990 identificou-se uma atividade intensa de construção de edificações com quatro e mais andares distribuídas por todo o centro da cidade, afastando-se da ideia de desenvolvimento por eixos.

Esta dinâmica constatada por Löwen Sahr (2000) demonstra que houve uma difusão da verticalização para além da área central da cidade, fase marcada pelo fato de a grande maioria dos empreendimentos ser dedicada exclusivamente à função residencial.

Atualmente, como demonstram os dados do relatório de análise temática integrada do plano diretor municipal, que seguem no mesmo sentido do diagnóstico de Löwen Sahr (2000), a verticalização da cidade de Ponta Grossa extrapolou a área central, obtendo incremento tanto em quantidade de edifícios quanto em altura, tendo edifícios com mais de 25 pavimentos (Ponta Grossa, 2018).

Estes processos de transformação urbana em Ponta Grossa ocorrem concomitantemente – e muitas vezes em decorrência – às alterações na legislação urbana, no sentido de acompanhar ou estimular o crescimento e o desenvolvimento da cidade, atraindo investidores e novos produtos imobiliários. Ocorre que, por vezes, este processo destoa da ideia de um planejamento urbano integrado que proporcione cidades socialmente mais justas e desenvolvidas. Por isso que a legislação urbana é fundamental para ordenar o desenvolvimento da cidade, especialmente quanto aos possíveis impactos de vizinhança decorrentes da intensa verticalização.

Não obstante o fenômeno da verticalização em Ponta Grossa abranger um número maior de edifícios do que os elencados, a opção metodológica foi por classificar os empreendimentos aprovados após a lei municipal que instituiu a obrigatoriedade de apresentação de EIV aos grandes empreendimentos (lei municipal nº 12.447/2016), de modo

que se pudesse verificar as características principais e a localização dos empreendimentos classificados como geradores de impacto.<sup>7</sup>

Desse modo, inicialmente, foram classificados 12 condomínios residenciais verticais distribuídos na área central e em bairros contíguos, como Vila Estrela, Órfãs e Oficinas principalmente.

Estes foram confrontados com as alterações legais promovidas na lei de zoneamento, a fim de verificar se as áreas alteradas na lei correspondiam com as futuras instalações dos empreendimentos. Deste novo recorte restaram sete edifícios, organizados no Quadro 1, no qual constam as características gerais, com enfoque para o padrão da edificação e o público-alvo destinado, a localização, bem como o zoneamento correspondente. Também está indicada a legislação que promoveu a alteração no zoneamento da área de instalação do empreendimento.

Quadro 1: empreendimentos residenciais verticais de médio e alto padrão geradores de impacto de vizinhança aprovados entre 2016-2019.

Edifício	Características	Localização	Zoneamento	Alteração legislativa
PALAZZO TREVISO	- 1 torre - 23 pavimentos - 66 apartamentos - Público-alvo: classes A e B	Rua Saldanha da Gama, esquina com a Rua República Argentina, Órfãs	ZR4	9.806/2008
BRICKEL RESIDENCE	- 1 torre - 23 pavimentos - 64 apartamentos - Público-alvo: classes A e B	Rua Rodrigues Alves, esquina com a Avenida Bonifácio Vilela, Jardim Carvalho.	ZCOM	10.612/2011
LIFE RESIDENCE	- 1 torre - 35 pavimentos - 80 apartamentos - Público-alvo: classes A e B	Rua Amazonas, 349, Estrela.	ZCOM	11.477/2013
ALPHA GARDEN	- 1 torre - 21 pavimentos - 68 apartamentos - Público-alvo: Classes B e C	Travessa Debret, Órfãs.	ZCOM	13.140/2018
VOGUE SQUARE GARDEN	- 1 torre - 50 pavimentos - 47 apartamentos - Público-alvo: Classe A	Rua Medeiros de Albuquerque, s/n, face com a Rua Lúcio de Mendonça, Oficinas.	ZCOM	10.780/2011
LUMINE RESIDENCE	- 19 pavimentos - 73 unidades - Público-alvo: Classes B e C	Rua Ramis Galvão, 144, Oficinas.	ZCOM	11.477/2013
LORD TOWER	- 22 pavimentos - 102 apartamentos - Público-alvo: Classe A	Rua Padre Nóbrega, Estrela.	ZCOM	11.477/2013

Primeiramente se extrai que os empreendimentos de médio e alto padrão aprovados se localizam em bairros contíguos ao Centro, Jardim Carvalho, Órfãs, Vila Estrela e Oficinas. Com exceção do edifício Palazzo Trevizo, cuja área foi alterada para ser enquadrada como

7 O anexo I da lei 12.447/2016 descreve as atividades sujeitas a apresentação de estudo de impacto de vizinhança. Para o presente caso importa mencionar que estão sujeitos a EIV empreendimentos com 100 ou mais vagas de garagem e edifícios residenciais com mais de 50 apartamentos.

zona residencial 4 (ZR4), todos os demais tiveram suas áreas de instalação readequadas legalmente para enquadrarem-se como zona comercial (ZCOM).

Cruzando os dados de localização x alteração legal tem-se a seguinte situação: a) Jardim Carvalho e Órfãs: três empreendimentos aprovados com zoneamentos alterados, sendo dois em ZCOM e um em ZR4; b) Vila Estrela: conta com dois empreendimentos aprovados, todos em área alterada para ZCOM e c) Oficinas: dois empreendimentos aprovados em área alterada para ZCOM.

## **GENTRIFICAÇÃO EM CURSO? A LEI MUNICIPAL E AS ALTERAÇÕES NO ESPAÇO URBANO A PARTIR DOS CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS VERTICAIS DE MÉDIO E ALTO PADRÃO GERADORES DE IMPACTO DE VIZINHANÇA NA CIDADE DE PONTA GROSSA**

Verifica-se que todos os empreendimentos se localizam em bairros contíguos ao centro e se enquadram na dinâmica das novas formas de gentrificação apontadas por Mendes (2014). Sintomático que tenham sido estes os bairros escolhidos pelos empreendedores, porquanto em estudo realizado por Oliveira (2012) acerca da valorização imobiliária no espaço urbano de Ponta Grossa, os bairros Estrela, Oficinas e Jardim Carvalho foram apontados como os mais valorizados da cidade, junto com o centro e o bairro de Uvaranas, enquanto o bairro Órfãs foi classificado como bairro de valorização intermediária.

A justificativa apontada pela autora para a grande valorização dos bairros Estrela, Oficinas e Jardim Carvalho foi o fato de estarem diretamente ligados ao centro da cidade, por vias rápidas e por possuírem boa infraestrutura. Com relação ao bairro Órfãs, a autora aponta que a valorização intermediária se dá em razão de também estar próximo ao centro e ser limítrofe com o bairro Jardim Carvalho, de maior valorização. Soma-se a isto o fato de existirem residências de alto padrão ocupadas pela classe média-alta e alta valorizadas em condomínios horizontais fechados de alto luxo (Oliveira, 2012).

Outro ponto em comum dos empreendimentos é o público-alvo, indicando, a princípio, a inserção de novos produtos imobiliários de alto padrão nos bairros em questão.

Na sequência serão analisados os empreendimentos, confrontando-os com as características dos bairros destinatários dos edifícios, a fim de demonstrar se o empreendimento está em consonância com o perfil do local de instalação, especialmente quanto ao padrão de edificação, zona e elementos que apontem valorização imobiliária para, ao final, analisar se a instalação de tais edificações traz consigo indícios de gentrificação urbana. E, ainda, serão debatidas as alterações legais que permitiram a instalação de empreendimentos deste porte e seus impactos.

Como as edificações estão localizadas em praticamente três áreas da cidade, pois Jardim Carvalho e Órfãs são bairros limítrofes e com características parecidas, a análise se dará por área.

Os primeiros empreendimentos, Life Residence e Life Tower (Quadro 1) localizam-se em área cujo zoneamento foi alterado e a área de construção foi incluída como ZCOM por meio da Lei nº 11.477/2013. Para entender a mudança que tais empreendimentos podem

ocasionar no bairro Estrela é importante destacar que a população do bairro Estrela é de 7.548 habitantes numa área de aproximadamente 3,81 km<sup>2</sup>, não se tratando de um bairro com alta densidade.

No mencionado estudo de Oliveira (2012), no caso da Vila Estrela, apontou-se indícios de transformação do padrão construtivo do bairro pelo crescente processo de verticalização para anteder a classe alta, e não mais somente a classe média ascendente.

Considerando a valorização do bairro, foram analisados os EIVs apresentados pelos empreendedores (Bertolino, 2017; BR Geologia e Engenharia, 2019) que afirmam, de forma muito genérica, que os empreendimentos não acarretarão impactos negativos à cidade, irão contribuir para a melhoria na qualidade de vida da população local, para o aumento de demanda por comércios locais, atração de atividades complementares, aumento da arrecadação fiscal para o município, incremento na oferta de novas habitações, aumento no valor de mercado e progresso social.

Contudo, ao se analisar as características do entorno dos empreendimentos verifica-se que o padrão imobiliário destoa da realidade dos locais impactados, podendo resultar em impactos negativos ligados à gentrificação. Isso porque a área de entorno do edifício Life Residence, com 35 pavimentos, está enquadrada na ZR4, predominantemente residencial, que admite alta densidade, diversidade de usos (residencial e comercial compatível) e verticalização com no máximo 6 (seis) pavimentos. Embora seja uma área valorizada da cidade, a realidade de uso e ocupação que se constata é com a prevalência de residências térreas de médio padrão e poucos pequenos edifícios, considerando o limite de verticalização imposto pela zona do entorno.

Quanto ao edifício Lord Tower, a realidade do entorno é ainda mais distante do padrão do empreendimento. Limítrofe com área em ZR4, a região é predominantemente residencial com residências de baixo padrão, edificações em madeira e construções precárias. Ambos os edifícios têm como público-alvo as classes A e B, e no EIV do edifício Lord Tower a projeção destina-se a atender famílias com renda em torno de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) mensais, o que demonstra a tentativa de imposição de um padrão altíssimo, diverso da realidade do local (BR Geologia e Engenharia, 2019).

Se o bairro já se encontra há anos como um dos mais valorizados da cidade, embora apresente realidades internas diversas, empreendimentos deste porte impactam na reconfiguração dos espaços ao valorizarem ainda mais os seus arredores. Com isso são capazes de estimularem e/ou facilitarem processos de gentrificação nas áreas em questão, promovendo a expulsão silenciosa dos residentes que não possuam meios de bancar o novo estilo de vida que vem se colocando na região.

Estes efeitos negativos que podem ocorrer estão relacionados à alteração de zoneamento que se fez no local e que permitiu a instalação dos empreendimentos de muito maior porte e padrão do que os presentes na localidade.

Sob a ótica de um planejamento urbano que pense a cidade de forma justa e menos desigual, tal alteração atua em sentido contrário e é prejudicial porque desconfigura as características do bairro, uma vez que as disposições que definem as ZCOMs são mais permissivas que às da ZR, principalmente quanto à verticalização, que na ZR4 está limitada

em 6 pavimentos e na ZCOM, em regra, são permitidos até 15 pavimentos, nos termos da Lei 6.329/99. Em regra, porque no ano de 2011 a Lei 6.329/99 sofreu nova alteração pela Lei 10.731/2011, desta vez nos índices urbanísticos de adequação dos usos às zonas, tendo sido incluído o § 6º no artigo 26 da lei, o qual dispõe que em terrenos urbanos com área superior a 1.000 m<sup>2</sup> que estejam situados em ZCOM, o número de pavimentos será livre.

Estas alterações incidiram nos empreendimentos localizados no bairro Estrela. A Lei 10.731/2011, por ser uma disposição geral aplicável a todo imóvel com mais de 1.000 m<sup>2</sup> que se encontre em ZCOM, e a Lei 11.477/2013 mais diretamente, alterando o zoneamento da área e aproveitando a abertura permitida pela lei de 2011.

Esta dinâmica de alteração do zoneamento para enquadrar determinada área ou rua (que possuísse terreno com área superior a 1.000 m<sup>2</sup>) em ZCOM é uma prática que ocorreu em praticamente todos os empreendimentos ora analisados. No caso do bairro de Oficinas foram aprovados os empreendimentos Vogue Square Garden (Oliveira, 2018) e Lumine Residence (Orbieng Engenharia e Consultoria Ambiental, 2019), ambos de grande porte e alto padrão. O primeiro é o grande destaque de verticalização em Ponta Grossa porque está dentre os maiores edifícios do país, com 50 pavimentos, 170 metros de altura e destinado à classe A.

Acerca do bairro de Oficinas, Oliveira (2012) aponta que majoritariamente é um bairro ocupado pela classe média, com população aproximada em 17.934 pessoas (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística [IBGE], 2010). Mas, o processo de desenvolvimento do mercado habitacional voltado para a classe média ascendente decorreu da proximidade do bairro com regiões mais valorizadas (Estrela e Centro), o que apontou para a tendência de valorização do próprio bairro de Oficinas.

Os dois empreendimentos analisados revelam essa tendência de valorização e direcionamento para as classes mais altas e são decorrentes de alterações legais na mesma dinâmica ocorrida no bairro Estrela. Nestes casos se constata novamente a incidência da dinâmica proporcionada pelas duas legislações – a lei de 2011 que permitiu a verticalização livre em terrenos de ZCOM com área superior a 1000 m<sup>2</sup> e a alteração posterior das áreas para ZCOM – demonstrando sua influência e a atividade do mercado imobiliário para reconfiguração dos espaços na cidade, inserindo novos produtos imobiliários nas áreas mais valorizadas e bem estruturadas no sentido de direcionar a ocupação pelas classes mais altas, denotando possíveis processos de gentrificação.

Nos bairros Jardim Carvalho e Órfãs os três empreendimentos aprovados para a região seguem essa mesma lógica. O bairro Jardim Carvalho, que abriga o empreendimento Brickel Residence, é um dos mais antigos e mais valorizados da cidade (Gomes, 2009; Oliveira, 2012). Seu desenvolvimento e expansão sempre estiveram assentados na ocupação residencial unifamiliar, até a construção do conjunto habitacional Monteiro Lobato (Gomes, 2009) que alterou essa dinâmica por inserir a verticalização na região. Por ser um bairro próximo ao centro, que agregava boa estrutura em equipamentos urbanos, passou a ser atrativo para as classes com maior renda, aumentando assim o contingente populacional do bairro e conformando-o como um bairro de classe média-alta em constante valorização.

Embora a evolução e o desenvolvimento do bairro ao longo dos anos, a vocação residencial sempre foi mantida, sendo objeto constante de manutenções e intervenções pelo poder público.

O edifício Brickel Residence (Oliveira, 2017) surge nesse contexto de valorização e direcionamento do bairro para as classes com maior renda. Está situado em área que foi alterada de ZR4 para ZCOM pela Lei 10.612/2011. O entorno do empreendimento deixa claro que esta área do bairro mantém as características iniciais de residências unifamiliares de classe média, cuja dinâmica provavelmente será alterada com a inserção de uma área comercial.

O bairro Órfãs é um bairro antigo em processo de valorização. Conta com uma população de 13.107 habitantes (IBGE, 2010) e se localiza próximo ao centro, oferecendo boa estrutura de serviços urbanos. A predominância é residencial, com enfoque para o padrão de edificação destinado à classe média-alta com a construção de condomínios horizontais fechados de luxo (Oliveira, 2012).

Sendo um bairro de valorização intermediária (Oliveira, 2012) se tornou atrativo aos investidores e os empreendimentos refletem essa dinâmica. O primeiro empreendimento instalado no bairro após a obrigatoriedade do EIV foi o Palazzo Trevizo (Sinergia Engenharia de Meio Ambiente Ltda., 2016). Neste, a área de localização foi alterada pela Lei 9.806/2008 para ser incluída em ZR4, não alterando a vocação predominante da área, mas tornando mais flexíveis os índices urbanísticos. No entanto, em regra, mesmo se tratando de ZR4 não seria permitida a edificação acima dos 6 pavimentos. Contudo, a confluência de legislações e alterações legais possibilitaram a instalação do empreendimento deste porte, que destoa e é capaz de alterar a configuração do entorno com predomínio de residências térreas unifamiliares.

O último empreendimento, Alpha Garden (Orbieng Engenharia E Consultoria Ambiental, 2018), está situado em área de ZCOM incluída pela Lei 13.140/2018. Trata-se de alteração pontual que adicionou uma ZCOM ao interior de uma ZR4, assim como nos primeiros empreendimentos do bairro Estrela. Essa estratégia, aliada com a permissão da Lei 10.731/2011 - acerca da liberação do número de pavimentos para verticalização - possibilitou a aprovação do empreendimento em termos legais.

Contudo, assim como os demais bairros analisados, a predominância de uso e ocupação do bairro Órfãs é residencial, com edificações térreas de médio padrão, antigas, algumas de madeira e sem padrão de verticalização, uma vez que o entorno ainda se mantém como ZR4. Então, embora seja um empreendimento destinado à classe média, diferente dos anteriores, ainda assim é capaz de influenciar a dinâmica da região, valorizando o solo urbano e estimulando processos de reconfiguração do bairro na porção alterada.

Toda essa dinâmica demonstrada não ocorreria não fosse a ação do Estado. A atuação do poder público é imprescindível e determinante para o crescimento, controle e desenvolvimento das funções sociais da cidade, conforme preconiza o *Estatuto da Cidade*. No entanto, o que se visualiza é uma atuação estatal descompromissada com o planejamento urbano nos moldes da CF/88 e do *Estatuto da Cidade*. Ao promover alterações de zoneamento sem estudos técnicos e alterar os índices urbanísticos, flexibilizando-os ao

ponto de possibilitar a desconfiguração da vocação predominante dos bairros, o Estado atua violando a legislação urbana ao mesmo tempo em que se mostra inerte frente à ação incisiva do mercado imobiliário, contribuindo para o aprofundamento da divisão de classes na cidade, facilitando a ocorrência de processos de gentrificação e segregação no espaço urbano.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ao se pretender investigar o movimento da legislação que disciplina o zoneamento, uso e ocupação do solo urbano (Lei 6.329/1999) e seus impactos na produção do espaço da cidade de Ponta Grossa, a partir dos processos de verticalização, aventou-se como hipótese o fato de a legislação, ao ser alterada para permitir ou incentivar o investimento privado, funcionar como instrumento de acesso ao uso e ocupação do solo visando atender, prioritariamente, os interesses do capital e, desse modo, contribuir com e facilitar a ocorrência de processos de gentrificação nas diferentes localidades da cidade.

Buscou-se, então, averiguar a veracidade da hipótese a partir da confrontação da legislação com os empreendimentos aprovados, sendo possível verificar as seguintes dinâmicas. Inicialmente, todos os empreendimentos decorreram de um mesmo movimento legislativo que conformou ao menos duas alterações na lei de zoneamento, a Lei 10.731/2011, referente à liberação do limite de pavimentos para terrenos com área superior a 1.000 m<sup>2</sup> e as respectivas leis que alteraram o zoneamento das áreas onde estão situados cada um dos empreendimentos. Ou seja, todos possuem destinação residencial, mas foram enquadrados em zonas comerciais situadas no interior das zonas residenciais, de modo a permitir a verticalização acima do limite de pavimentos previsto legalmente, pois todos os empreendimentos possuem terrenos com área superior a 1.000 m<sup>2</sup>.

Desta estratégia pode-se afirmar que o município não planeja o seu desenvolvimento relacionado à verticalização de forma comprometida com o Estatuto da Cidade. Primeiro, porque as emendas derivam todas do poder legislativo, sem consulta à população afetada ou estudos pelo poder executivo, que é o responsável pelo planejamento e gestão da cidade. Também, as áreas em que estão localizados os empreendimentos possuem vocação predominantemente residencial e, a partir do momento em que determinadas áreas começam a ser alteradas sem planejamento, ocorre a desconfiguração do perfil do bairro, com alteração dos índices urbanísticos relacionados à verticalização e à diversidade de usos.

Essas alterações impactam na produção do espaço urbano por permitir que em um local com determinada vocação possam ser instalados outros diversos usos e edificações sem maiores reflexões. Nos casos em análise o que se verificou foi a descaracterização das localidades do entorno dos empreendimentos que, de predominantemente residenciais voltadas à classe média e baixa, passaram a abrigar edificações imponentes, de alto valor, destinados a um público diverso do residente na região.

Estes elementos são suficientes para indicar que os novos empreendimentos têm potencial para agregar valor às localidades de instalação e conseqüentemente elevar o



valor do metro quadrado nas regiões, promovendo a expulsão silenciosa daqueles que não mais puderem manter os novos estilos e padrões impostos. Ainda, os elementos estético e simbólico são bem diversos dos residentes mais antigos das áreas, revelando a tentativa de imposição de um novo padrão de vida e consumo nestas regiões, também capaz de afastar aqueles que não conseguirem se adequar.

Por fim, importante lembrar Lefebvre (2008) que ao afirmar que o espaço é social e historicamente produzido, relaciona espaço e tempo como duas categorias fundamentais à análise do processo de produção. Isso porque, na sociedade capitalista o cidadão consumidor, ao comprar um espaço na cidade, adquire também – e especialmente – uma distância que vincula, por exemplo, o seu local de residência aos demais lugares de comércio, trabalho e lazer.

Esta dinâmica fica bem evidente no caso dos empreendimentos analisados na cidade de Ponta Grossa e na forma de produção do espaço urbano que é permitida pela legislação. Porquanto os bairros mais valorizados são aqueles próximos ao centro, com boa infraestrutura e vias rápidas ao comércio e serviço.

Assim é que se confirma a hipótese aventada, pois o movimento legislativo ao alterar os zoneamentos e as destinações de determinadas áreas propiciou a valorização seletiva de localidades e possibilitou a instalação de empreendimentos capazes de reconfigurar o espaço urbano, inserindo novos produtos imobiliários e promovendo uma substituição classista na ocupação do solo urbano, contribuindo, dessa maneira, para a ocorrência de processos de gentrificação no tecido urbano em desconformidade com as diretrizes da política urbana regulamentadas no Estatuto da Cidade.

## REFERÊNCIAS

- Bertolino, J.R. (2017). *Estudo de impacto de vizinhança do edifício Life Residence*. Ponta Grossa/PR. 214 p. Disponível em: <https://iplan.pontagrossa.pr.gov.br/wp-content/uploads/2023/07/EIV-R03.pdf> Acesso em 04 mar. 2024.
- BR Geologia e Engenharia. (2019). *Estudo de impacto de vizinhança do edifício Lord Tower*. Ponta Grossa/PR. 76 p. Disponível em: <https://iplan.pontagrossa.pr.gov.br/wp-content/uploads/2023/07/EIV-FINAL-LORD-TOWER.pdf>. Acesso em 04 mar. 2024.
- Brasil. Constituição (1988). *Constituição da República Federativa do Brasil*. Brasília, DF: Senado, 1988.
- Brasil. (2001). Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília, Presidência da República.
- Carlos, A. F. A. (2018). “Da “organização” à “produção” do espaço no movimento do pensamento geográfico”. In: A.F.A; Carlos, M.L. Souza, & M.E.B. Sposito (orgs) *Produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios*. São Paulo: Contexto.
- Corrêa, R.L (1989). *O espaço urbano*. São Paulo: Ática.
- Costa, L. C. (2006). *Os impasses do estado capitalista: uma análise sobre a reforma do Estado no Brasil*. Ponta Grossa: Editora UEPG\ São Paulo: Cortez.
- Gomes, E.M. (2009). *Evolução Urbana de Ponta Grossa-PR: uma análise entre as décadas de 1960 e 2000*. Dissertação de Mestrado. Geografia. Florianópolis, UFSC.

- Harvey, D (1982). O trabalho, o capital e o conflito de classes em torno do ambiente construído nas sociedades capitalistas avançadas. *Revista Espaço e Debates*, 6: 6-35.
- Harvey, D. (2006). *A produção capitalista do espaço*. São Paulo: Annablume.
- Harvey, D. (2011). *O enigma do capital: e as crises do capitalismo*. São Paulo: Boitempo.
- Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (2010). *Censo demográfico*. Disponível em: <https://censo2010.ibge.gov.br/>. Acesso em 04 mar 2024.
- Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (2022). Coordenação de Meio Ambiente. *Áreas Urbanizadas do Brasil 2019*. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/index.php/biblioteca-catalogo?view=detalhes&id=2101973>. Acesso em 04 mar 2024.
- Lefebvre, H. (2008). *Espaço e Política*. Belo Horizonte: Ed. UFMG.
- Löwen Sahr, C. (2000). Dimensões de análise da verticalização: exemplos da cidade média de Ponta Grossa-PR. *Revista de História Regional*, 5(1): 9-36.
- Maricato, E. (2003) Metrópole, legislação e desigualdade. *Estudos avançados*, 17(48) 151-167.
- Maricato, E. (2014). *O impasse da política urbana no Brasil*. Petrópolis, RJ: Vozes.
- Mendes, L. (2014). Gentrificação e políticas de reabilitação urbana em Portugal: uma análise crítica à luz da tese *rent gap* Neil Smith. *Cad. Metrôp.*, 16(32): 487-511.
- Oliveira, A.C (2012). Análise da valorização imobiliária no espaço urbano de Ponta Grossa-PR. *Revista Espaço Acadêmico*, 130: 119-126.
- Oliveira, C. V de. (2017). *Estudo de impacto de vizinhança do edifício residencial Brickell Residence. Ponta Grossa/PR*. Disponível em: <https://iplan.pontagrossa.pr.gov.br/wp-content/uploads/2023/07/EIV-COMPLETO-1.pdf>. Acesso em 04 mar. 2024.
- Oliveira, C. V. de. (2018). *Estudo de impacto de vizinhança do edifício Vogue Square Garden. Ponta Grossa/PR*. Disponível em: <https://iplan.pontagrossa.pr.gov.br/wp-content/uploads/2023/07/EIV-VOGUE.pdf>. Acesso em 04 mar. 2024.
- Orbieng Engenharia e Consultoria Ambiental. (2018). Estudo de impacto de vizinhança do edifício Alpha Garden. Ponta Grossa/PR. Disponível em: [https://iplan.pontagrossa.pr.gov.br/wp-content/uploads/2023/07/EIV\\_Alpha-Garden.pdf](https://iplan.pontagrossa.pr.gov.br/wp-content/uploads/2023/07/EIV_Alpha-Garden.pdf) . Acesso em 04 mar. 2024.
- Orbieng Engenharia e Consultoria Ambiental. (2019) Estudo de impacto de vizinhança do edifício Lumine Residence. Ponta Grossa/PR. Disponível em: [https://iplan.pontagrossa.pr.gov.br/wp-content/uploads/2023/07/EIV\\_LUMINE-RESIDENCE.pdf](https://iplan.pontagrossa.pr.gov.br/wp-content/uploads/2023/07/EIV_LUMINE-RESIDENCE.pdf) . Acesso em 04 mar. 2024.
- Ponta Grossa (1999). Lei municipal nº 6329, de 16 de dezembro de 1999. Consolida e atualiza a legislação que dispõe sobre o zoneamento de uso e ocupação do solo das áreas urbanas do município de ponta grossa. Ponta Grossa, Câmara Municipal.
- Ponta Grossa (2006). Lei municipal nº 8.663 de 09 de outubro de 2006. Atualiza a lei do plano diretor do município de ponta grossa em consonância com as novas diretrizes da revisão do plano diretor e dá outras providências. Ponta Grossa, Câmara Municipal.
- Ponta Grossa (2017). Decreto nº 12.951 de 27 de abril de 2017. Regulamenta a análise do Estudo de Impacto de Vizinhança e do Relatório de Impacto de Vizinhança, e dá outras providências. Ponta Grossa, Câmara Municipal.
- Ponta Grossa (2018). Revisão do plano diretor de Ponta Grossa: relatório 03 análises temática integrada. Disponível em: <https://planodiretor.pontagrossa.pr.gov.br/informacoes/> . Acesso em 29 jan. 2019.
- Ribeiro, T. F. (2018). Gentrificação: aspectos conceituais e práticos de sua verificação no Brasil. *Revista de Direito da Cidade*, 10(3): 1334-1356.
- Rolnik, R. (2015). *Guerras dos lugares: a colonização da terra na era das finanças*. São Paulo: Boitempo.
- Santos, M. (1991). *Metamorfose do espaço habitado*. 2. ed. São Paulo: HUCITEC.

- Santos, M. (2012). *Por uma economia política da cidade: o caso de São Paulo*. São Paulo: EdUSP.
- Shimbo, L. (2016). Sobre os capitais que produzem habitação no Brasil. *Novos Estudos*, 105: 119-133.
- Silveira, M. L. (2015). Modernização contemporânea e nova constituição dos circuitos da economia urbana. *Geosp – Espaço e Tempo*, 19(2): 246-262. Disponível em: <http://www.revistas.usp.br/geosp/article/view/102778>. Acesso em 06 jul. 2019.
- Sinergia Engenharia De Meio Ambiente Ltda. (2016). *Estudo de impacto de vizinhança do edifício Pallazo Treviso. Ponta Grossa/PR*. Disponível em: [https://iplan.pontagrossa.pr.gov.br/wp-content/uploads/2023/07/EIV-Miquelao\\_versao-final\\_Julho-2016.pdf](https://iplan.pontagrossa.pr.gov.br/wp-content/uploads/2023/07/EIV-Miquelao_versao-final_Julho-2016.pdf). Acesso em: 04 mar. 2024.
- Smith, N. (2007). Gentrificação, a fronteira e a reestruturação do espaço urbano. *GEOUSP – Espaço e tempo*, 11(1): 15-31.
- Villaça, F. (1998) *Espaço intraurbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute.
- Villaça, F. (2004). Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil. In: C. Deák, & S.T.R. Schiffer (Orgs.). *O processo de urbanização no Brasil*. São Paulo, Editora da Universidade de São Paulo.

*Recebido em 20/out./2023*

*Aceito em 27/fev./2024*

*Publicado em 31/jul./2024*